

UCHWAŁA Nr XIII/96/99  
Rady Miejskiej w Łomiankach  
z dnia 24 listopada 1999 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego przez Radę Miejską w Łomiankach uchwałą Nr XXVI/158/93 z dnia 24.03.1993 r., polegającej na dopuszczeniu realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach Nr ew. 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565 i 566 w obrębie 2-03 położonych przy ul. Granicznej oraz na korekcie proj. przebiegu drogi ozn. na rys. planu symb. 7.KDw.

30.XI.99  
KM

1

UCHWAŁA Nr XIII/96/99  
Rady Miejskiej w Łomiankach  
z dnia 24.11.1999r

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego przez Radę Miejską w Łomiankach uchwałą Nr XXVI/158/93 z dnia 24.03.1993 r., polegającej na dopuszczeniu realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach Nr ew. 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565 i 566 w obrębie 2-03 położonych przy ul. Granicznej oraz na korekcie proj. przebiegu drogi ozn. na rys. planu symb. 7.KDw.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1990 r. Nr 16 poz. 95, z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1994 r. Nr 89 poz. 415, z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXXI/294/97 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 17.12.1997 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar położony w m. Łomianki, obręb 2-03, przy ulicy Granicznej, Rada Miejska w Łomiankach uchwała co następuje:

§ 1

W obszarach oznaczonych w załącznikach Nr 1.1. i 1.2 do niniejszej uchwały literami **A** i **B** oraz w zakresie określonym w § 5 niniejszej uchwały zatwierdza się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XXVI/158/93 z dnia 24.03.1993 r.

## Rozdział 1

### Przepisy ogólne dla wszystkich obszarów i wydzieleń planistycznych

#### WYJAŚNIENIE UŻYWANYCH POJĘĆ

§ 2

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) <b>uchwale</b>	należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łomiankach w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą z dnia 24.03.1993 r. Nr XXVI/158/93
2) <b>ustawie</b>	należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1994 r. Nr 89 poz. 415 z późn. zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
3) <b>tekście zmiany planu lub ustaleniach zmiany planu</b>	należy przez to rozumieć przepisy obejmujące treść § 2-17 uchwały.
4) <b>rysunku zmiany planu</b>	należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu wykonany na mapie w skali 1:5000, i stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały, składający się z 2 części obejmujących: Załącznik Nr 1.1. – rysunek zmiany planu, Załącznik Nr 1.2. – legenda rysunku zmiany planu.
5) <b>zmianie planu</b>	należy przez to rozumieć przepisy § 2-17 uchwały dotyczące terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symb. <b>A.KS</b> , <b>A.MNL.1500+3000</b> ) i <b>B.*KDw*</b>
6) <b>granicach zmiany planu, obszarze objętym zmianą planu</b>	należy przez to rozumieć obszar określony w § 5 ust. 1 tekstu zmiany planu.

*Wolff*

7) obszarze opracowania lub opracowaniu	należy przez to rozumieć obszar objęty pracami projektowymi niezbędnymi dla prawidłowego przygotowania zmiany planu i obejmujący tereny położone pomiędzy granicami miasta Łomianki z gminami: Warszawa-Bielany i Izabelin a ulicami Graniczną, Akacją, Ludową i Brukową.
8) obszarze	należy przez to rozumieć obszar funkcjonalny ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi i określonym w tekście zmiany planu przeznaczeniu oznaczonym symbolem literowym. W skład obszaru mogą wchodzić wydzielania planistyczne.
9) wydzieleniu planistycznym lub wydzieleniu	należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku zmiany planu część obszaru, ograniczoną liniami rozgraniczającymi lub część obszaru wyróżnioną na rysunku zmiany planu oznaczeniem graficznym.
10) funkcji lub przeznaczeniu	należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze - z wykluczeniem funkcji lub przeznaczeń terenowych nie dopuszczonych do realizacji ustaleniami tekstu zmiany planu.
11) preferencji	należy przez to rozumieć preferowany sposób zagospodarowania obszaru lub wydzielania planistycznego, nie wykluczający innych rozwiązań niesprzecznych z tekstem zmiany planu lub przepisami szczególnymi. Kolejność zapisu symboli literowych na rysunku zmiany planu oznacza, która z funkcji jest preferowana.
12) adaptacji	należy przez to rozumieć adaptację obecnego stanu zagospodarowania i użytkowania terenu z możliwością realizacji nowych obiektów kubaturowych nie wykluczonych tekstem zmiany planu.
13) liniach rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub przeznaczeniu	należy przez to rozumieć linie stanowiące granice terenów, co do których określono w tekście zmiany planu różne sposoby i warunki zagospodarowania.
14) nieprzekraczalnych liniach zabudowy	należy przez to rozumieć linie, poza którymi nie może być sytuowana zabudowa kubaturowa (poza wyjątkami ustalonymi w tekście zmiany planu).
15) liniach zasięgów lokalnych ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenów wywołanych przez czynniki o charakterze kolizyjnym w stosunku do podstawowego przeznaczenia terenu	należy przez to rozumieć linie, poza którymi nie może być realizowane zainwestowanie, którego dotyczy ograniczenie.
16) uzgodnieniu własnościowym	należy przez to rozumieć wykup posesji, jej wieloletnie wdzierżawienie w całości lub części w formie aktu notarialnego lub ustanowienie na niej w księgach wieczystych służebności w stosunku do sąsiednich terenów.
17) koncepcji programowo - przestrzennej planowanej zabudowy kubaturowej lub rozwiązaniu szczegółowym do warunków zabudowy	należy przez to rozumieć określenie funkcji i sposobu zagospodarowania posesji, jej najbliższego otoczenia (wydzielenia planistycznego, kwartału zabudowy lub obszaru) oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenów otaczających, przedstawionych na zaktualizowanej kopii mapy zasadniczej wraz z wnioskiem o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Rozwiązanie szczegółowe warunków zabudowy musi być opracowane przez projektanta posiadającego uprawnienia określone w ustawie.

W. 0. 5. 8

18) terenach warunkowo wykluczonych spod zabudowy kubaturowej, a także o terenach warunkowo wykluczonych z inwestowania	należy przez to rozumieć tereny, których udostępnienie pod zabudowę lub inwestowanie w innej formie (ulice, ciągi infrastruktury technicznej itp.) warunkowane jest w przepisach szczególnych zachowaniem dotychczasowego przeznaczenia gruntu lub wymaga dodatkowych uzgodnień lub decyzji. Przeznaczenia powyższych terenów w tekście zmiany planu i na rysunku zmiany planu określono symbolami literowymi ujętymi w gwiazdki "* *". Tereny takie - po uzyskaniu odpowiednich uzgodnień powinny być udostępnione inwestowaniu, zgodnie z ustalonym w tekście zmiany planu przeznaczeniem.
19) terenach wykluczonych z zabudowy kubaturowej	należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na cele infrastruktury technicznej i komunikacji.
20) działkach o zwiększonym normatywie powierzchniowym	należy przez to rozumieć działki o powierzchni zapewniającej zachowanie istniejącego zadrzewienia lub umożliwiającej realizację w sposób zgodny z przepisami szczególnymi wielu funkcji na jednej posesji (np. funkcji mieszkaniowej i usługowej). Minimalne normatywy działek o zwiększonym normatywie powierzchniowym określają ustalenia tekstu zmiany planu.
21) terenach usług nieuciążliwych nie wymagających koncentracji lub usługach nieuciążliwych nie wymagających koncentracji	należy przez to rozumieć wszelką działalność gospodarczą nie wykluczoną tekstem zmiany planu, związaną z obsługą ludności, handlem detalicznym i hurtowym lub produkcją oraz obsługą gospodarki, nie generującą zwiększonego ruchu samochodowego w godzinach 20 - 8, zlokalizowaną w obszarach lub wydzieleniach planistycznych nie wykluczonych z zabudowy kubaturowej, prowadzoną w oddzielnych obiektach lub jako funkcja uzupełniająca w budynku mieszkalnym, których uciążliwości nie przekraczają granic władania lub dokonanego uzgodnienia własnościowego.
22) terenach zabudowy mieszkaniowej niskiej jednorodzinnej lub budownictwie mieszkaniowym jednorodziennym	należy przez to rozumieć, że są to tereny budownictwa mieszkaniowego we wszystkich jego formach z wyłączeniem budynków powyżej 4 lokali mieszkalnych. Pojęcie to obejmuje także infrastrukturę techniczną, socjalną i usługową niezbędną dla funkcjonowania osiedli lub domów, oraz możliwość realizacji usług nie wymagających koncentracji w ośrodkach, z zachowaniem lokalnych wartości przyrodniczych lub kulturowych występujących na udostępnionych do inwestowania kubaturowego posesjach. W przypadku przeznaczenia terenu na cele zabudowy mieszkaniowej niskiej jednorodzinnej w tekście zmiany planu i na rysunku zmiany planu pojawia się oznaczenie literowe "MN".
23) terenach zabudowy mieszkaniowej niskiej jednorodzinnej na działkach leśnych i zadrzewionych lub budownictwie mieszkaniowym jednorodziennym na działkach leśnych i zadrzewionych	należy przez to rozumieć, że są to tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z wyłączeniem zabudowy szeregowej, realizowanego z ograniczeniem wyłączenia na każdej działce gruntów ewidencyjnie leśnych z produkcji (a innych gruntów zadrzewionych z trwałego wylesienia) oraz obowiązkiem zachowania i utrzymania drzewostanu w pozostałej powierzchni. Pojęcie to obejmuje wszystkie, nie wykluczone tekstem zmiany planu, formy budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego wolnostojącego, z niezbędną infrastrukturą techniczną, socjalną i usługową, oraz możliwość realizacji usług nie wymagających koncentracji w ośrodkach z zachowaniem lokalnych wartości przyrodniczych lub kulturowych występujących na udostępnionych do inwestowania kubaturowego posesjach. W przypadku przeznaczenia terenu na cele wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej niskiej jednorodzinnej na działkach leśnych i zadrzewionych w tekście zmiany planu i na rysunku zmiany planu pojawia się oznaczenie literowe "MNL".

*M618*

24)terenach komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym lub drogach (ulicach) o znaczeniu ponadlokalnym	należy przez to rozumieć tereny wykluczone z zabudowy kubaturowej, przeznaczone na cele komunikacji realizującej powiązania obszaru z terenami otaczającymi. W przypadku przeznaczenia terenu na cele komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym, w tekście zmiany planu i na rysunku zmiany planu pojawia się oznaczenie literowe "KDw".
25)terenach komunikacji o znaczeniu lokalnym lub drogach (ulicach) o znaczeniu lokalnym	należy przez to rozumieć tereny wykluczone z zabudowy kubaturowej, przeznaczone na cele komunikacji kołowej realizującej powiązania lokalne. W przypadku przeznaczenia terenu na cele komunikacji o znaczeniu lokalnym, w tekście zmiany planu i na rysunku zmiany planu pojawia się oznaczenie literowe zgodnie z wykazem podanym poniżej: "KDm" - tereny lokalnych ulic układu podstawowego obsługi obszaru miasta, "KD" tereny lokalnych ulic o funkcji dojazdowej do zespołów zabudowy, "KS" tereny pozostałych ulic o funkcji dojazdowej (do pojedynczych posesji),
26)przepisach szczególnych lub odrębnych	należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego).
27)władającym	należy przez to rozumieć właściciela lub użytkownika wieczystego przedmiotowych nieruchomości, a także ich pełnomocników lub osoby dzierżawiące te nieruchomości.
28)obszarach i obiektach prawnie chronionych	należy przez to rozumieć: – ustalenia zawarte w planach ochrony dotyczących obszarów poddanych ochronie (obszary parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych), – ustalenia zawarte w rozporządzeniu wojewody dotyczącym zagospodarowania obszaru, które odnoszą się do pojedynczych przedmiotów poddanych ochronie (pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, ochrona określonych gatunków roślin i zwierząt itp.), – obiekty znajdujące się w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, – stanowiska archeologiczne.

## CEL REGULACJI ZAWARTYCH W UCHWALE

## § 3

1. Celem regulacji zawartych w uchwale jest stworzenie podstawy formalno - prawnej dla podejmowania decyzji dotyczących zagospodarowania części terenów miasta Łomianki określonej w § 5 ust. 1 - w sposób zapewniający zrównoważony rozwój oraz harmonię funkcjonalną i przestrzenną.
2. Cele o których mowa w ust. 1. zostaną zrealizowane poprzez:
  - 1) zachowanie dotychczasowego charakteru zagospodarowania miejscowości - zespołu zabudowy o ekstensywnych formach zainwestowania,
  - 2) zapewnienie określonych w tekście zmiany planu standardów obsługi,
  - 3) dostosowanie rozwoju infrastruktury społecznej, inżynieryjnej i drogowej do określonych w tekście zmiany planu standardów obsługi i przebiegów ustalonych na rysunku zmiany planu.

W018

PODSTAWOWE KRYTERIA ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W UCHWALE

§ 4

1. Ustalenia tekstu zmiany planu i rysunku zmiany planu mają przede wszystkim na celu ochronę interesów prywatnych i publicznych w zakresie:
  - 1) zagospodarowania i zabudowy obszaru opracowania, poprzez ustanowienie równoprawnych warunków inwestowania,
  - 2) optymalizacji korzyści wynikających z prawidłowego zagospodarowania obszaru,
  - 3) optymalizacji korzyści wynikających umożliwienia działalności w obszarze miasta różnorodnym podmiotom,
  - 4) zapewnienia prawidłowego dostępu do komunikacji i infrastruktury technicznej wszystkim nieruchomościom,
  - 5) zapewnienia skutecznych sposobów ochrony cennych w skali aglomeracji wartości środowiska przyrodniczego.
2. Ustalenia zawarte w tekście zmiany planu i na rysunku zmiany planu mają ponadto na celu minimalizację kolizji dotychczas przyjmowanego przebiegu proj. odcinka ulicy ozn. na rys. planu 7.KDw (proj. droga wojewódzka w układzie funkcjonalnym obowiązującym do końca 1998 r.) z następującymi elementami stanu istniejącego zagospodarowania obszaru:
  - 1) z ropociągiem  $\varnothing$  250 mm, wykluczającym praktycznie możliwość zrealizowania ulicy tej rangi w jego pobliżu,
  - 2) z układem własnościowym terenów budowlanych miasta. Poza niepotrzebnym naruszeniem istniejącej struktury własnościowej i kosztem ew. wykupu terenów budowlanych dotychczas przyjmowany przebieg drogi 7.KDw powoduje kolizję wynikającą z proj. rangi drogi, tzn.:
    - kolizję wynikającą z jej uciążliwości dla terenów mieszkaniowych które przecina,
    - kolizję spowodowaną koniecznością ograniczenia dostępu ruchu lokalnego na drogę.
  - 3) w obszarze gminy Izabelin - z ropociągiem  $\varnothing$  250 mm (dotychczas przyjmowany przebieg proj. ulicy powodował złe warunki kształtowania wlotu do ul. Trenów. Wlot ten powinien być zaprojektowany prostopadłe do ul. Trenów, celem minimalizacji obszaru styku proj. jezdni z ropociągiem.

ZAKRES STANOWIENIA (OBOWIĄZYWANIA) USTALEŃ ZMIANY PLANU

§ 5

1. Zakres przestrzenny zmiany planu.  
Obszar obowiązywania ustaleń zmiany planu obejmuje:
  - działki położone przy ul. Granicznej - Nr ew. 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565 i 566 w obrębie 2-03 (ozn. na rys. zmiany planu symb. **A.KS** i **A.MNL.1500+3000**),
  - działkę Nr ew. 534 w obrębie 2-03 (ozn. na rys. zmiany planu symb. **B.\*KDw\***),
  - przylegający do ul. Brukowej fragment działki Nr ew. 535 w obrębie 2-03 (ozn. na rys. zmiany planu symb. **B.\*KDw\***).
2. Horyzont czasowy zmiany planu.  
Nie ustala się horyzontu czasowego obowiązywania zmiany planu.
3. Zakres obowiązywania rysunku zmiany planu.  
Obowiązujące ustalenia rysunku zmiany planu dotyczą wyłącznie terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **A.KS**, **A.MNL.1500+3000** i **B.\*KDw\*** i obejmują:
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu - linie grube ciągłe czarne,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ciągła brązowa,
  - zasięg lokalnych ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w § 13 ust. 1. 2 i 3 oraz § 16 ust. 1 - linie czerwone cienkie ciągłe i przerywane,
  - oznacznia tras gazociągu wysokiego ciśnienia  $\varnothing$  400 mm i ropociągu  $\varnothing$  250 mm - linie grube ciągłe czerwone,
  - identyfikacja obszarów i wydzielen planistycznych określonych symbolami literowymi i cyfrowymi.
 Pozostałe ustalenia rysunku zmiany planu mają charakter postulatyczny bądź informacyjny i dotyczą obszaru opracowania.

Woj 8

## 4. Zakres obowiązywania tekstu zmiany planu.

Obowiązujące ustalenia tekstu zmiany planu, obejmujące treść § 2 - 17 uchwały, dotyczą:

- przeznaczeń terenowych zgodnie z ich definicjami podanymi w § 2 i zakresem przestrzennym określonym w § 5 ust. 1 uchwały,
- warunków dla zabudowy i zagospodarowania terenów (specjalnych wymagań) - zgodnie z brzmieniem przepisów tekstu zmiany planu,
- ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenów odpowiadających podstawowemu przeznaczeniu danego terenu, wywołanych przez czynniki o charakterze kolizyjnym w stosunku do tego podstawowego przeznaczenia - zgodnie z brzmieniem przepisów tekstu zmiany planu,
- wartości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości objętych zmianą planu.

## FUNKCJE OBSZARU OPRACOWANIA

## § 6

## 1. Ustala się, że wiodącymi funkcjami obszaru opracowania, w tym zmiany planu będą:

- funkcja przyrodnicza obszaru realizowana w terenach warunkowo wykluczonych spod zabudowy kubaturowej \*.....\*, terenach leśnych \*ZL\* a także na pozostałych działkach o zwiększonym normatywie powierzchniowym dopuszczonych do inwestowania kubaturowego,
- adaptowana funkcja mieszkaniowa MN,
- projektowana i adaptowana funkcja mieszkaniowa MNL.

## 2. Ustala się, że uzupełniającymi funkcjami obszaru opracowania, w tym zmiany planu będą:

- funkcja komunikacyjna o znaczeniu ponadlokalnym \*KDw\* (proj. przebiecie ulicy Brukowa do ul. Trenów w gm. Izabelin),
- adaptowana funkcja obsługi komunikacyjnej obszaru o znaczeniu lokalnym realizowana w terenach **KDm**, \*KDm\*, **KD**, **KS**, \*KS\*,
- funkcja obsługi obszaru infrastrukturą techniczną, realizowana w terenach komunikacyjnych \*KDw\*, **KDm**, \*KDm\*, **KD**, **KS** i \*KS\*, a także wewnątrz terenów ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi ulic.

## STANDARDY OBSŁUGI

## § 7

W obszarach i wydzieleniach nie wykluczonych z zabudowy kubaturowej ustala się następujące standardy obsługi:

## 1. W zakresie komunikacji:

Miejsca parkowania pojazdów osób (firm), związanych interesami lub zamieszkaniem z danym obiektem, muszą być zapewnione w obrębie działki tegoż obiektu wg następujących wskaźników:

- ca 2 miejsca parkingowe/domek lub segment (budynek jednorodzinny) lub ca 1,5 miejsc parkingowych/mieszkanie o normalnym standardzie,
- ca 20 miejsc parkingowych /1000 m<sup>2</sup> p.u. biur, usług i handlu,

## 2. Zaopatrzenie w wodę:

Docelowo przewiduje się pokrycie zapotrzebowania mieszkańców na wodę z wodociągu miejskiego wg następujących wskaźników:

- |                        |                                     |         |         |
|------------------------|-------------------------------------|---------|---------|
| • funkcja mieszkaniowa | - 160 - 200 dm <sup>3</sup> /M/dobę | Nd=1,30 | Nh=1,60 |
| • funkcje usługowe     | - 50 dm <sup>3</sup> /M/dobę        | Nd=1,30 | Nh=2,00 |

## 3. Zaopatrzenie w gaz:

Docelowo przewiduje się pokrycie zapotrzebowania mieszkańców na gaz wg następujących wskaźników:

- |                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| • przygotowanie posiłków      | - 0,030 m <sup>3</sup> /M.h |
| • podgrzewanie wody użytkowej | - 0,077 m <sup>3</sup> /M.h |
| • ogrzewanie pomieszczeń      | - 0,375 m <sup>3</sup> /M.h |

Przewiduje się pokrycie zapotrzebowania obiektów usług nieuciążliwych wymagających koncentracji i usług nie wymagających koncentracji w ośrodkach w wys. 20 - 30% całkowitych potrzeb mieszkańców w okresie docelowym.

*Woj*

## 4. Energetyka:

- Przewiduje się pokrycie zapotrzebowania mieszkańców na energię elektryczną dla mocy szczytowej wg wskaźnika 750 W/M.
- Dodatkowo należy uwzględnić zużycie energii przez obiekty usługowe, a także zużycie energii do celów komunalnych.

## 5. Telekomunikacja:

- Przewiduje się pełne pokrycie zapotrzebowania mieszkańców na usługi telekomunikacyjne.

## ZASADY OBSŁUGI OBSZARU INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

## § 8

W obszarach i wydzieleniach nie wykluczonych z zabudowy kubaturowej ustala się następujące zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

1. Docelowo przewiduje się zbiorowe zaopatrzenie w wodę dla celów komunalnych i p. poz. całości terenów nie wykluczonych z zabudowy kubaturowej.  
Zapewnienie obsługi planowanego zainwestowania wymaga budowy sieci wodociągowej w terenach przewidzianych na ten cel.
2. W obszarze miasta Łomianki przewiduje się budowę układu rozdzielczej kanalizacji sanitarnej oraz jego podłączenie (w tym także obszaru objętego zmianą planu) do odbiornika ścieków - lokalnej oczyszczalni.  
Zapewnienie obsługi planowanego zainwestowania wymaga budowy układu rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej w terenach przewidzianych na ten cel.
3. Obszar objęty opracowaniem nie będzie posiadać kanalizacji deszczowej. Wody opadowe odprowadzane będą z części utwardzonych dróg na pobocza, a z pozostałych terenów - bezpośrednio do gruntu w obrębach posesji.
4. Nie przewiduje się realizacji zbiorowego systemu zaopatrzenia w ciepło. Ustala się utrzymanie istniejących lokalnych źródeł ciepła, pod warunkiem zmiany dotychczasowego systemu opalania węglem. Dla nowo realizowanego zainwestowania ustala się indywidualny sposób ogrzewania z użyciem nośników energii nieuciążliwych dla środowiska.
5. Zakłada się gazyfikację wszystkich terenów zainwestowania miejskiego w oparciu o istniejącą stację redukcyjno - pomiarowe I-go stopnia "Łomianki", z docelową przepustowością ca 25000 mm<sup>3</sup>/h.
6. W oparciu o istniejącą stację elektroenergetyczną 110/15 kV "Młociny" zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów zainwestowania miejskiego.
7. Stwierdza się brak możliwości zorganizowania lokalnego wysypiska śmieci na obszarze miasta. Obecnie odpady stałe wywożone są z obszaru miasta na wysypisko w Lubnej. Ustala się usuwanie odpadów stałych w zorganizowanym systemie obsługi na lokalne wysypiska w gminach sąsiednich. Problem usuwania odpadów stałych musi być rozwiązany w porozumieniu z Warszawą lub sąsiednimi jednostkami administracyjnymi.
8. Dopuszcza się stosowanie dla obsługi projektowanej zabudowy indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków (na działkach większych - także stosowanie rozwiązań lokalnych unieszkodliwiania ścieków), przy czym muszą być spełnione warunki sanitarne określone przepisami szczególnymi i odrębnymi, a także pozostałe ustalenia tekstu zmiany planu.
9. Dla indywidualnych rozwiązań odprowadzania ścieków w ilości powyżej 10 m<sup>3</sup>/dobę wymagane jest uzgodnienie z odpowiednim terenowo Inspektorem Sanitarnym.
10. Do czasu powstania komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej usuwanie odpadów płynnych odbywać się powinno taborem asenizacyjnym w zorganizowanym systemie obsługi i z zapewnieniem przejścia ścieków przez lokalne oczyszczalnie ścieków.
11. Przewiduje się pełne pokrycie zapotrzebowania mieszkańców na usługi telekomunikacyjne. Zakłada się, że obszar opracowania obsługiwany będzie przez centralę CA "Łomianki".

W058



PODSTAWOWE OGRANICZENIA DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I WYDZIELEŃ PLANISTYCZNYCH

§ 9

1. Dla obszarów i obiektów prawnie chronionych obowiązuje zakaz zagospodarowania i użytkowania posesji w sposób sprzeczny z wymogami ustanowionej ochrony. W szczególności wyklucza się z zabudowy kubaturowej posesje nie mogące spełnić tych warunków.
2. Wyklucza się z zabudowy kubaturowej posesje nie mogące spełnić warunków zabudowy określonych w przepisach szczególnych i odrębnych dotyczących zabudowy posesji - w szczególności określonych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 1996 r Nr 89, poz. 414 z późn. zm.).
3. Wyklucza się możliwość zabudowy, zagospodarowania i użytkowania posesji w sposób powodujący uciążliwości lub zagrożenia dla środowiska, a w szczególności realizację obiektów i inwestycji wymienionych w rozporządzeniu ministra ochrony środowiska, zasobów naturalnych i leśnictwa z dnia 13 maja 1995 r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz ocen oddziaływania na środowisko (Dz. U. z dnia 24 maja 1995 r. Nr 52, poz. 284). Wykluczenie to nie obejmuje realizacji dróg wojewódzkich, powiatowych i lokalnych.
4. Wyklucza się możliwość zabudowy, zagospodarowania i użytkowania posesji w sposób sprzeczny z rozporządzeniem wojewody warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. U WSW Nr 43/148-149 z dn. 16.09.97) - w granicach jego obowiązywania.
5. Wyklucza się realizację budynków nie spełniających kryteriów ustalonych w § 10 ust. 2 uchwały, a w szczególności wykluczona jest realizacja obiektów substandardowych pod względem funkcjonalnym i technicznym. Ustalone w § 10 ust. 2 uchwały kryteria oceny muszą być szczególnie konsekwentnie stosowane w terenach nowo udostępnianych zabudowie kubaturowej.
6. Wyklucza się możliwość zagospodarowania i użytkowania obszarów i wydzieleń planistycznych w sposób powodujący uciążliwości lub zagrożenia dla środowiska, w szczególności wynikających z:
  - protegowania monokultur sosnowych,
  - wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i otwartych rowów,
  - wysypywania lub zakopywania odpadów,
  - niszczenia form rzeźby terenu takich jak wydmy, zagłębienia terenowe,
  - eksploatacji surowców podziemnych,
  - zmiany stosunków wodnych,

OKREŚLANIE WARUNKÓW ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 10

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać w sposób niesprzeczny z obowiązującymi ustaleniami rysunku i tekstu zmiany planu odnoszącymi się do poszczególnych obszarów lub wydzieleń planistycznych, z uwzględnieniem znaczenia używanych w tekście zmiany planu pojęć określonych w § 2 uchwały oraz celów i kryteriów rozwiązań przyjętych w § 3 i 4 uchwały. W szczególności przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy wymagać - tam gdzie to ustalają przepisy tekstu zmiany planu - przedstawienia rozwiązań szczegółowych do warunków zabudowy lub uzgodnień. Gdy przepisy szczególne i odrębne wymagają udziału organów miasta w uzyskaniu uzgodnień - są one obowiązane do ich dokonania. Ponadto:
  - w obrębie ustalonych obszarów i wydzieleń planistycznych nie wolno różnicować praw właścicieli do zagospodarowania nieruchomości - zgodnie z konstytucyjną zasadą równości obywateli wobec prawa,
  - przepisy § 9 ust. 2 uchwały obowiązują do czasu uzyskania przez władającego nieruchomością niezbędnego uzgodnienia własnościowego,
  - w zakresie praw nabytych do zagospodarowania nieruchomością przed uchwaleniem zmiany planu ograniczenia przepisów § 9 ust. 1, 3 i 4 uchwały nie obowiązują do czasu uzyskania przez władającego nieruchomością niezbędnego uzgodnienia własnościowego.

W013

2. Ustala się następujące kryteria oceny, którym musi być podporządkowany wygląd, standard techniczny i funkcjonalny dopuszczanej do realizacji zabudowy kubaturowej i budowli:
  - wygląd zewnętrzny, wykończenie i gabaryty budynków nawiązujące do charakteru i skali zabudowy otaczającej, zaprojektowane w przyjętych standardach technicznych i zgodnie z wymogiem zachowania ładu przestrzennego,
  - standard funkcjonalny, rozmieszczenie i wielkość pomieszczeń w budynku zgodne ze sztuką projektową i przepisami odrębnymi i szczególnymi,
  - obowiązkowe dachy spadziste (z wyjątkiem remontów nie obejmujących konstrukcji istn. budowli i z wyjątkiem budowli zaprojektowanych indywidualnie).
3. Ustala się, że zabudowa kubaturowa realizowana w terenach nie wykluczonych z zabudowy może obejmować formy nie przewidziane w tekście zmiany planu, w tym formy wielofunkcyjne - np. mieszkaniowe z usługami w parterach - pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych oraz pozostałych ustaleń tekstu i rysunku zmiany planu. Dopuszcza się tego typu zabudowę pod warunkiem opracowania rozwiązania szczegółowego do warunków zabudowy.
4. Ustala się - pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych, a także gdy spełnione są pozostałe ustalenia tekstu i rysunku zmiany planu - możliwość tymczasowego zagospodarowania terenów nie wykluczonych z zabudowy kubaturowej na podstawie decyzji o sposobie tymczasowego zagospodarowania terenu, ustalającej zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania danego terenu oraz określającej okres trwania czasowego zagospodarowania. Dopuszcza się do realizacji wyłącznie obiekty tymczasowe lub obiekty, które w przyszłości mogłyby być adaptowane do przyszłego przeznaczenia, zgodnego z ustaleniami tekstu zmiany planu.

## Rozdział 2

### Przepisy szczegółowe dla obszarów i wydzieleń planistycznych nie wykluczonych z zabudowy kubaturowej

#### PRZEZNACZENIA OBSZARÓW PLANISTYCZNYCH

##### § 11

1. Teren zabudowy mieszkaniowej niskiej jednorodzinnej - adaptacja.  
Ustalenie § 11 ust. 1 obejmuje obszary **MN**.
2. Teren wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej niskiej jednorodzinnej na działkach leśnych i zadrzewionych o zwiększonym normatywie powierzchniowym-adaptacja z uzupełnieniem zabudowy.  
Ustalenie § 11 ust. 2 obejmuje obszary **MNL**.
3. Teren warunkowo wykluczony w planie spod zabudowy kubaturowej.  
Ustalenie § 11 ust. 3 obejmuje obszary **\*MNL\***.
4. Teren kompleksu leśnego warunkowo wykluczony spod zabudowy kubaturowej.  
Ustalenie § 11 ust. 4 obejmuje obszary **\*ZL\***.
5. Teren rolny warunkowo wykluczony spod zabudowy kubaturowej.  
Ustalenie § 11 ust. 5 obejmuje obszary **\*R\***.

#### WARUNKI DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I WYDZIELEŃ PLANISTYCZNYCH

##### § 12

1. Nie ustala się normatywu powierzchniowego posesji. Zabudowa terenu wymaga ze względu na konieczność ochrony praw osób trzecich oraz zapewnienie zachowania przepisów szczególnych i odrębnych uprzedniego wykonania rozwiązania szczegółowego do warunków zabudowy.  
Ustalenie § 12 ust. 1 obejmuje obszary **MN**.
2. Powierzchnia działek z istniejącą zabudową mieszkaniową nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>. Dla pozostałych działek w zakresie normatywu powierzchniowego obowiązują ustalenia § 12 punkt 3.  
Ustalenie § 12 ust. 2 obejmuje wydzienia oznaczone cyfrą **1500+3000**.

*M. S. 17*

3. Powierzchnia działek udostępnianych zabudowie kubaturowej bez podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągu komunalnego nie może być mniejsza niż 3.000 m<sup>2</sup> - z tolerancją do ca 25%.  
Ustalenie § 12 ust. 3 obejmuje wydzielenia oznaczone cyfrą **3000**.
4. Powierzchnia zabudowana obiektami kubaturowymi nie może przekroczyć ca 20% ogólnej powierzchni działki.  
Ustalenie § 12 ust. 4 obejmuje obszary **MNL**.
5. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy - ca 2,5 kondygnacji nadziemnych,  
Ustalenie § 12 ust. 5 obejmuje obszary **MN, MNL**.
6. Ze względu na konieczność ochrony praw osób trzecich oraz zapewnienie zachowania przepisów szczególnych i odrębnych zabudowa działek mniejszych niż ustalony minimalny normatyw powierzchniowy lub zabudowa terenów, dla których nie ustalono takiego normatywu wymaga uprzedniego wykonania rozwiązania szczegółowego do warunków zabudowy. Ustala się, że w tym wypadku wielkość działki pod nowe zainwestowanie może określić sam inwestor w zależności od swoich potrzeb - pod warunkiem spełnienia wymogu ochrony praw osób trzecich, zapewnienia zachowania przepisów szczególnych i odrębnych, a także gdy spełnione są pozostałe ustalenia tekstu i rysunku zmiany planu.  
Ustalenie § 12 ust. 6 obejmuje wszystkie obszary nie wykluczone z zabudowy kubaturowej.
7. Ze względu na konieczność zapewnienia zachowania przepisów szczególnych i odrębnych oraz umożliwienia uzbrojenia obszaru infrastrukturą techniczną, zabudowa lub zagospodarowanie terenu wymaga uprzedniego wykonania rozwiązania szczegółowego do warunków zabudowy.  
Ustalenie § 12 ust. 7 obejmuje wszystkie obszary warunkowo wykluczone spod zabudowy kubaturowej lub inwestowania a także fragmenty posesji nie wykluczone z zabudowy kubaturowej a położone między ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi ulic. W tak ustalonych terenach realizacja trwałych obiektów kubaturowych (garaży, obiektów gospodarczych, usług nie wymagające koncentracji i prowadzących obsługę klientów) jest możliwa dopiero po stwierdzeniu bezkolizyjności lokalizacji w stosunku do istniejących i planowanych przebiegów ciągów infrastruktury technicznej lub po pełnym uzbrojeniu ulicy.
8. Ustala się, że wszelkiego rodzaju podziały geodezyjne (w tym terenów rolnych i leśnych) mogą być adaptowane dla celów inwestycyjnych, jeżeli spełniają wymogi przepisów szczególnych lub odrębnych oraz ustalone w tekście zmiany planu i na rysunku zmiany planu warunki i ograniczenia inwestowania.  
Ustalenie § 12 ust. 8 obejmuje wszystkie obszary nie wykluczone z zabudowy kubaturowej i inwestowania.
9. Ustala się obowiązek zagospodarowania i użytkowania posesji zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki leśnej.  
Ustalenie § 12 ust. 9 obejmuje wszystkie obszary **\*ZL\*** i tereny leśne w obszarach **\*MNL\*** - do czasu uzyskania wymaganych przepisami szczególnymi lub odrębnymi uzgodnień lub decyzji.
10. Ustala się obowiązek użytkowania posesji zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki rolnej oraz możliwość jej rolniczego zagospodarowania.  
Ustalenie § 12 ust. 10 obejmuje obszar **\*R\***.
11. Ustala się obowiązek zachowania charakteru leśnego działek, utrzymania lub odtworzenia drzewostanu istniejącego na terenach posesji silnie zadrzewionych i leśnych udostępnianych zabudowie kubaturowej - zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz uzyskanymi uzgodnieniami. Nowe zadrzewienia dokonywane być mają wartościowymi odmianami gatunków zgodnie z typem siedliska.  
Ustalenie § 12 ust. 11 obejmuje wszystkie obszary nie wykluczone z zabudowy kubaturowej i inwestowania.
12. Odbiór inwestycji obejmować musi wypełnienie przepisu § 12 punkt 10 zawartego w warunkach zabudowy posesji silnie zadrzewionych i leśnych oraz posesji posiadających obiekty prawnie chronione a także posesji leżących w obszarach prawnie chronionych.  
Ustalenie § 12 ust. 12 obejmuje wszystkie obszary nie wykluczone z zabudowy kubaturowej i inwestowania.
13. Ustala się obowiązek informowania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zamiarze rozpoczęcia wszelkich prac ziemnych na dwa tygodnie przed ich rozpoczęciem, w tym związanych z realizacją uzbrojenia technicznego terenu, budową ulic, realizacją wykopów pod budynki, odwodnieniem terenu (rowy, stawy itp.).

*Wolb*

Zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi w wyniku powyższego zawiadomienia Wojewódzki Konserwator Zabytków może ustanowić nadzór archeologiczny nad prowadzonymi pracami ziemnymi.

Ustalenie § 12 ust. 13 obowiązuje w wydzieleniach oznaczonych cyfrą 1 i skutkować będzie odpowiednimi informacjami zawartymi w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniach na budowę, które muszą być przesyłane do wiadomości Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

## ODPOWIADAJĄCE PODSTAWOWEMU PRZEZNACZENIU OGRANICZENIA DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I WYDZIELEŃ PLANISTYCZNYCH

### § 13

1. Na terenach położonych w określonych na rysunku zmiany planu pasach oddziaływania istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, tworzących w zależności od ich przeznaczenia lokalne ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania obszarów i wydzielen planistycznych, ustala się sposób zagospodarowania zapewniający zarówno bezpieczeństwo ludzi, jak i prawidłową pracę linii wysokiego napięcia. Konieczne jest zachowanie następujących odległości pomiędzy osią linii a zabudową przeznaczoną na stały pobyt ludzi:

- linie 400 kV - odległość około 43 m,
- linie 220 kV - odległość około 34 m,
- linie 110 kV - odległość ok. 19 m.

Powyższe strefy oddziaływania linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia - wynikające ze szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego - mogą być weryfikowane w decyzjach administracyjnych o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami wykonawczymi (M.P. Nr 3 poz. 24 z 1985 r.) do rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 5 listopada 1880 r. w sprawie zasad ochrony przed elektromagnetycznym polem niejonizującym (Dz. U. Nr 25 poz. 101 z dn. 17 listopada 1980 r.).

2. Na terenach położonych w określonych na rysunku zmiany planu pasach oddziaływania gazociągu wysokiego ciśnienia  $\varnothing$  400 mm, tworzących lokalne ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania obszarów i wydzielen planistycznych, ustala się odległości podstawowe obrysów obiektów terenowych od gazociągu (strefy bezpieczeństwa) warunkujące sposób zagospodarowania zapewniający zarówno bezpieczeństwo ludzi, jak i prawidłową pracę tego gazociągu. Konieczne jest zachowanie następujących odległości pomiędzy ścianką zewnętrzną gazociągu a następującymi typami zabudowy:

- usługi użyteczności publicznej (szkoły, kościoły itp.) i zamieszkania zbiorowego - 65,0 m.
- zespoły budynków mieszkalnych o zwartej zabudowie - 50,0 m,
- wolnostojące budynki mieszkalne jedno i wielorodzinne - 35,0 m
- budynki usługowe - 50,0 m
- budynki niemieszkalne i pomocnicze - 25,0 m

Powyższe odległości podstawowe obrysów obiektów terenowych od gazociągu wysokiego ciśnienia  $\varnothing$  400 mm mogą być weryfikowane w decyzjach administracyjnych o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z dn. 14.11.95 r. (D.U. Nr 139) z 7.12.1995 r. - w uzgodnieniu z PGNiG S.A. oddz. MOZG "Gazownia Warszawska" Rejon Sieci Tranzytowej i Przesyłowej w Rembelszczyźnie.

3. Na terenach położonych w określonym na rysunku zmiany planu pasie oddziaływania ropociągu  $\varnothing$  250 mm (strefie bezpieczeństwa), tworzącym lokalne ograniczenia dla zagospodarowania obszarów i wydzielen planistycznych, ustala się sposób zagospodarowania zapewniający zarówno bezpieczeństwo ludzi, jak i prawidłową pracę ropociągu. Konieczne jest zachowanie min. 20 m odległości (strefy bezpieczeństwa) pomiędzy ropociągiem a zabudową posesji udostępnianych zabudowie kubaturowej. Ponadto:

- ustalona 20 metrowa strefa bezpieczeństwa ropociągu musi pozostać wolna od wszelkiej zabudowy,
- w strefie bezpieczeństwa realizację wszelkich inwestycji należy uzgadniać z właścicielem ropociągu,
- dopuszczalna odległość ogrodzeń od ropociągu wynosi nie mniej niż 10 m,
- ogrodzenia od strony ropociągu muszą być zrealizowane na wysokiej betonowej podmurówce tak, aby w przypadku jego awarii zapewnić posesjom ochronę przed skażeniem produktami naftowymi,
- adaptuje się wyłącznie drzewa położone dalej niż 4 m od ropociągu.

Wol 13

## Rozdział 3

### Przepisy szczegółowe dla obszarów i wydzieleń planistycznych wykluczonych z zabudowy kubaturowej

#### PRZEZNACZENIA OBSZARÓW I WYDZIELEŃ PLANISTYCZNYCH

##### § 14

1. Teren komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym (proj. droga wojewódzka w układzie funkcjonalnym obowiązującym do końca 1998 r.) - adaptacja z planowaną rozbudową ulicy Brukowej, korektą jej linii rozgraniczających i wytrasowaniem odcinka ul. Brukowa - ul. Trenów w gm. Izabelin,  
Ustalenie § 14 ust. 1 obejmuje obszary **\*KDw\***.
2. Teren komunikacji o znaczeniu lokalnym - adaptacja z możliwą korektą linii rozgraniczających.  
Ustalenie § 14 ust. 2 obejmuje obszary **KDm**, **\*KDm\***, **KD**, **KS**, **\*KS\***.

#### WARUNKI DLA WYKORZYSTANIA OBSZARÓW I WYDZIELEŃ PLANISTYCZNYCH

##### § 15

1. Teren wyklucza się z zabudowy kubaturowej.  
Ustalenie § 15 ust. 1 obejmuje obszary **\*KDw\***, **KDm**, **\*KDm\***, **KD**, **KS**, **\*KS\***.
2. Przewiduje się wyznaczenie szlaków spacerowych i rowerowych służących rekreacji mieszkańców.  
Ustalenie § 15 ust. 2 obejmuje obszary **\*KDw\***, **KDm**, **\*KDm\***, **KD**, **KS**, **\*KS\***.
3. Ustalone na rysunku zmiany planu linie rozgraniczające ciągów komunikacyjnych mogą być korygowane w ramach założeń projektowych do tras geodezyjnych (danych technicznych ulic) lub wykonywanych rozwiązań szczegółowych do warunków zabudowy.  
Ustalenie § 15 ust. 3 obejmuje obszary **\*KDw\***, **KDm**, **\*KDm\***, **KD**, **KS**, **\*KS\***.
4. Teren wymaga ustanowienia własności państwowej.  
Ustalenie § 15 ust. 4 obejmuje obszary **\*KDw\***.
5. Teren wymaga ustanowienia własności samorządowej.  
Ustalenie § 15 ust. 5 obejmuje obszary **KDm**, **\*KDm\***, **KD**.
6. Pod warunkiem zapewnienia prawidłowej realizacji jego funkcji określonych w § 6 uchwały teren może być pozostawiony w dotychczasowym władaniu.  
Ustalenie § 15 ust. 6 obejmuje obszary **KS** i **\*KS\***.
7. Ustala się obowiązek zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki leśnej.  
Ustalenie § 15 ust. 7 obejmuje warunkowo wykluczone z inwestowania obszary **\*KDw\***, **\*KDm\*** i **\*KS\*** - do czasu uzyskania wymaganych przepisami szczegółowymi lub odrębnymi uzgodnień lub decyzji.

#### PODSTAWOWE OGRANICZENIA DLA ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I WYDZIELEŃ PLANISTYCZNYCH

##### § 16

Na terenach położonych w określonych na rysunku zmiany planu pasach oddziaływania istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 400, 220 i 110 kV, tworzących lokalne ograniczenia dla użytkowania obszarów i wydzieleń planistycznych, ustala się sposób zagospodarowania i użytkowania zapewniający prawidłową pracę linii wysokiego napięcia oraz możliwość dojazdu w razie awarii.

*Woj*

## Rozdział 4

### Przepisy końcowe

#### § 17

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem niniejszej zmiany planu. Stawkę procentową określa się w sposób następujący:

1. Dla terenów oznaczonych na rys. zmiany planu symb. **A** - 30 %
2. Dla terenów oznaczonych na rys. zmiany planu symb. **B** - 0 %

#### § 18

W obszarze objętym zmianą planu tracą moc dotychczasowe ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego przez Radę Miejską w Łomiankach uchwałą Nr XXVI/158/93 z dnia 24.03.1993 r.

#### § 19

1. W sprawach z zakresu zagospodarowania przestrzennego i podziałów geodezyjnych regulowanych zmianą planu a zakończonych ostateczną decyzją, stosuje się przepisy dotychczasowe.
2. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego i podziałów geodezyjnych wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia zmiany planu.

#### § 20

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy w Łomiankach.

#### § 21

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łomiankach

*Edward Wołyński*  
Edward Wołyński

Przewodniczący Rady Miejskiej w Łomiankach

RADCA PRAWNY  
mgr Tadeusz Dąbrowski

nr-WA 3809

## UZASADNIENIE

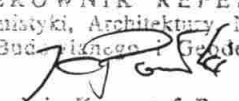
W dniu 17.12.1997 r. Rada Miejska w Łomiankach podjęła uchwałę nr XXXI/294/97 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu obejmującego obszar położony w Łomiankach, obręb 2-03 przy ul. Granicznej.

Projekt zmiany został uzgodniony z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami szczególnymi. Wydział Rolnictwa i Ochrony Środowiska Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne z uwagi na niezgodność z Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 25.08.1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego. Natomiast Minister Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa wyraził zgodę na dopuszczenie w miejscowym planie lokalizacji budynków mieszkalnych na gruntach leśnych lasów ochronnych.

W sprawie zmiany przeznaczenia terenów oraz korekcie projektowanego przebiegu drogi, przedłużenie ul. Brukowej, Wojewoda Mazowiecki oraz inne Wydziały Urzędu Mazowieckiego wyraziły tzw. "milczącą", aprobatę.

Projekt zmiany został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Techniczną Rady Miasta w dniu 20.10. 1999 r.

KIEROWNIK REFERATU  
Urbanistyki, Architektury, Nadzoru  
Budowlanego i Geodezji

  
mgr inż. Krzysztof Pawłowski

**ZAŁĄCZNIK NR 1.1**

do uchwały Rady Miejskiej w Lomiankach Nr ~~196~~ <sup>199</sup> z dnia ~~24.11.99~~ <sup>24.11.99</sup>  
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przebiegu obszaru położonego przy ul. Granicznej wraz  
z korektą proj. przebiegu drogi ozn. na rys. planu symb. 7.KDw

**SKALA 1:5 000**

P.P.U. "ALTERA", prac. proj. W. wa, ul. Fabry 2 m 14, tel. 49 88 14	
TEMAT: LOMIANKI, zmiana miejsc. planu zagospodarowania, przebiegu obszaru położonego przy ul. Granicznej wraz z korektą proj. przebiegu drogi ozn. na rys. planu symb. 7.KDw - CZYŚCISZONIS RYS. ZMIANY PLANU	
AUTOR:	arch. Józef Kampański
WYKONAŁ:	arch. Józef Kampański
SKALA:	1:5 000
DATA:	wrocław 1999 r.



**LOMIANKI - RYSUNEK ZMIANY PLANU**

grunty miasta

№ 19



Załącznik Nr 1.2. 24.11.1999 r. w sprawie  
do Uchwały Rady Miejskiej w Łomiankach Nr XVII/96/99 z dnia .....  
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul.  
Granicznej wraz z korektą prof. przebiegu drogi ozn. na rys. planu symb. 7.KDw

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA RYSUNKU ZMIANY PLANU (w granicach uchwalenia zmiany planu):

	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu - linie grube ciałge czarne
	nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ciągła linazowa (w granicach obszaru ozn. A.MNI, 1500 i 3000)
	grzebień wysokości ciśnienia Ø 400 mm z 15 metrową odległością podstawową pomiędzy skanłą zewnętrzną grzebień a obry- sami wodostojących budynków mieszkalnych (pozostałe odległości poddawane określonemu w tekście zmiany planu)
	ropociegi Ø 250 mm
	min. 20 m odległość pomiędzy ropociągami Ø 250 mm a zabudowa przylegających posesji objętych zmianą planu
	adaptowana napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 400 kV wraz z minimalną dopuszczalną odległością pomię- dzy osi lini a zabudowa przeznaczona na stady polny ludzi, obowiązująca w wypadku braku wytyczki zgodnej z przepisami wy- konalnymi (M.P. Nr 3 poz. 24 z 1985 r.) do rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 5 listopada 1980 r. w sprawie zasad ochrony przed elektromagnetycznym polem niejonizującym
A	oznaczenia obszarów
B	tereny warunkowo wykluczone w planie z inwestowania lub spod zabudowy kubaturowej
*...*	

Funkcje terenów dopuszczonych zmianą planu do zabudowy kubaturowej lub zainwestowania:

A.MNI,	tereny wodostojące zabudowy mieszkaniowej niskiej jednorodzinnej na działkach leśnych i zadrzewionych o zwiększonym norma- lywie powierzchniowym
1500 i 3000	powierzchnia działek oddzielonych zabudową kubaturowej
I.	obowiązek informowania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zamiarze rozpoczęcia wszelkich prac ziemnych, w tym związanych z realizacją technicznego terenu, budowa ulic, realizacji wykropów pod budynki, odwołanie terenu (rosy, słowy itp.) w terminach określonych ustawą o ochronie dóbr kultury i o muzeach (Dz. U. z dnia 21 lutego 1962 r. Nr 10 poz. 48 z późn. zm.) W wypadku powyższego zawiadomienia Wojewódzki Konserwator Zabytków może ustanowić nadzór archeologiczny nad prowadzonymi pracami ziemnymi

Funkcje terenów wykluczonych zmianą planu z zabudowy kubaturowej:

- funkcje komunikacyjne o znaczeniu ponadlokalnym:
 

A.*KDw*	adaptacja z planowaną rozbiłową ulicy brukowej polegającej na korekcie jej linii rozgraniczających i wyznaczeniu odcinka ul. Bratkowa - ul. Trenów w gm. Izabelin
---------	--
- funkcje komunikacyjne o znaczeniu lokalnym:
 

A.KS	tereny pozostałych ulic o funkcji doposażowej (do pojedynczych posesji)
------	---

POZOSTAŁE OZNACZENIA RYSUNKU ZMIANY PLANU (poza granicami uchwalenia zmiany planu):

	granica opracowania
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu - linie grube ciałge niebieskie
	nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ciągła linazowa (poza obszarem ozn. A.MNI - 1500 i 3000)
	napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 220 kV i 110 kV wraz z minimalnymi dopuszczalnymi odległościami pomiędzy osi lini a zabudowa przeznaczona na stady polny ludzi, obowiązująca w wypadku braku wytyczki zgodnej z przepi- sami wykonawczymi (M.P. Nr 3 poz. 24 z 1985 r.) do rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 5 listopada 1980 r. w sprawie zasad o- chrony przed elektromagnetycznym polem niejonizującym
○○○○○	granica obszaru chronionego krajobrazu
MNI	tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej jednorodzinnej
*MNI.*	tereny wodostojące zabudowy mieszkaniowej niskiej jednorodzinnej na działkach leśnych i zadrzewionych o zwiększonym norma- lywie powierzchniowym
*ZI.*	tereny lasów ochronnych
*R.*	tereny rolne
*KDw*	adaptacja z planowaną rozbiłową ulicy brukowej polegającej na korekcie jej linii rozgraniczających i wyznaczeniu odcinka ul. Bratkowa - ul. Trenów w gm. Izabelin
KDm   KDn*	tereny lokalnych ulic miejskich, ulic podziemnego obsługi obszaru miasta
KD	tereny lokalnych ulic o funkcji doposażowej do zespołów zabudowy
KS	tereny pozostałych ulic o funkcji doposażowej (do pojedynczych posesji)
*...*	tereny warunkowo wykluczone w planie z inwestowania lub spod zabudowy kubaturowej

1018