

UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ w ŁOMIANKACH
z dnia.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Sierakowska”

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 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230 oraz Nr 106, poz. 675) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130 poz. 871), w celu wykonania Uchwały Nr XXI/143/2004 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 czerwca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: „Sierakowska”, zmienionej Uchwałą Nr XXV/165/2004 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 9 listopada 2004 r., po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, zatwierdzonym uchwałą Nr XLIII/293/2006 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 11 lipca 2006 r., uchwala się, co następuje:

DZIAŁ 1

Ustalenia ogólne

ROZDZIAŁ 1

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Sierakowska”, zwany dalej planem.

§ 2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust.1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Integralnymi częściami planu są:

- 1) **tekst uchwały** - zwany dalej tekstem planu;
- 2) **część graficzna**, na którą składa się rysunek planu, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący **załącznik nr 1** do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2** do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące **załącznik nr 3** do uchwały.

§ 4. Plan zawiera ustalenia merytoryczne dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz procentowe wskaźniki terenów biologicznie czynnych;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających przepisom odrębnym;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych, na podstawie których nalicza się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.

§ 5. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapach w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 5) działce budowlanej - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną”, o której mowa w art. 2, pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) przeznaczeniu terenu lub obiektu - należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie; w planie określa się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające;
- 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danej działce budowlanej; przy czym powierzchnia terenu zajętego pod funkcje przeznaczenia podstawowego nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia terenu zajętego pod funkcje przeznaczenia uzupełniającego nie może być większa niż 40% powierzchni działki budowlanej, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;

9) funkcji towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu - należy przez to rozumieć funkcje inne niż określone dla przeznaczenia podstawowego, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;

10) powierzchni netto - należy przez to rozumieć powierzchnię pomieszczeń mierzoną na poziomie podłogi w świetle wykończonych ścian na wszystkich kondygnacjach z wyjątkiem powierzchni garaży, piwnic, klatek schodowych oraz szybów dźwigowych; powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się po powierzchni netto budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 m, powierzchnię tę pomija się;

11) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej - należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni netto wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na terenie do powierzchni całkowitej działki budowlanej;

12) wskaźniku maksymalnej powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć największy dopuszczalny udział powierzchni zabudowy wszystkich istniejących i nowoprojektowanych budynków w powierzchni działki budowlanej, na której budynki są usytuowane;

13) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni dojazdów, dojeżdżalnych, tarasów i stropodachów, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;

14) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej, wyrażony w procentach;

15) maksymalnej wysokości budynków - należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku (w metrach) mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do najwyższej położonej krawędzi dachu;

16) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć, wyznaczone na terenie linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków;

17) lokalnej dominancie wysokościowej – należy przez to rozumieć budynek, jego część lub budowlę o wysokości większej o co najmniej 30 % od wysokości otaczających obiektów, których maksymalną wysokość określono w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu; powierzchnia rzutu wyższej części budynku nie może stanowić więcej niż 25% całkowitej powierzchni rzutu wszystkich budynków na działce;

18) usługach - należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;

19) usługach funkcji chronionych - należy przez to rozumieć usługi nauki, kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej;

20) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, dla których sposób zagospodarowania, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych,

i których uciążliwość wszelkich działań realizowanych w ramach funkcji ogranicza się do granic działki budowlanej;

21) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu popytu ludności, nastawione na przynoszenie dochodu i nie finansowane w całości lub części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa;

22) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu podstawowych potrzeb lokalnej społeczności, w szczególności: sklep, apteka, zespół wychowania przedszkolnego lub punkt przedszkolny, punkt naprawy sprzętu, bar, kawiarnia, salonik z prasą, gabinet lekarski, salon odnowy lub pielęgnacji urody (fryzjer, kosmetyczka), kwaciarnia, biuro rachunkowe itp.

23) drobnej wytwórczości - należy przez to rozumieć przetwórstwo płodów rolnych metodami nieprzemysłowymi, rzemiosło oraz rękodzieło;

24) miejscach i przestrzeniach publicznych - należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem;

25) elemencie wyposażenia przestrzeni publicznych - należy przez to rozumieć obiekt małej architektury taki jak: ławka, kosz na śmieci, pojemnik na kwiaty, słup ogłoszeniowy, tablica informacyjna, barierełka, pacholek; jak również: element informacji miejskiej, latarnia, przystanek komunikacji publicznej, budka telefoniczna, itp.;

26) terenach zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć publiczne tereny, w zagospodarowaniu których przeważa szata roślinna, w większości z infrastrukturą techniczną i obiektami budowlanymi funkcjonalnie z nimi związanymi, pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne lub osłonowe, głównie parki, zieleńce, skwery, ogrody, w tym jordanowskie, arboreta, zarówno samodzielne jak i towarzyszące budynkom mieszkalnym i terenom komunikacji;

27) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych do 10° ;

28) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach, który spełnia jednocześnie warunki: połaci dachowe są nachylone do poziomu pod kątem od 30° do 45° , w przypadku górnej połaci dachu mansardowego - pod kątem większym niż 10° , powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza połowy całej powierzchni przykrytej dachem; za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;

29) urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków;

30) słupie ogłoszeniowym - należy przez to rozumieć słup w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 120 do 150 cm i wysokości od 270 - 400 cm (dla części ekspozycyjnej), służący do umieszczania materiałów promocyjno - informacyjnych o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz o patronach i sponsorach imprezy;

31) reklamie wielkogabarytowej - należy przez to rozumieć reklamę, której wielkość tablicy reklamowej przekracza 15 m^2 ;

32) tablicy reklamowej - należy przez to rozumieć wydzieloną na nośniku reklamy lub obiekcie płaszczyznę, na której naklejana jest lub mocowana reklama;

33) nośniku reklamy - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam;

34) stawce procentowej - należy przez to rozumieć wskaźnik ustalany planem, służący obliczeniu jednorazowej opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

35) Studium - należy przez to rozumieć obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki uchwalone dnia 11.07.2006 r.;

36) przepisach szczególnych lub odrębnych - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) oznaczenia literowo-cyfrowe terenów, w tym przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) rejony lokalizacji lokalnych dominant wysokościowych;
- 6) projektowane szpalery drzew do nasadzeń i/lub uzupełnień;
- 7) ścieżka rowerowa.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 7. 1. Ustala się następujące przeznaczenie dla terenów oznaczonych symbolami na rysunku planu:

- 1) 1U do 2U – tereny zabudowy usługowej;
- 2) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej;
- 3) 1MN1 do 4MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o średniej intensywności;
- 4) 1MN2 do 2MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 5) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 6) pod drogi i ulice publiczne wraz z infrastrukturą techniczną, przeznacza się:
 - a) teren oznaczony symbolem KDL – droga lokalna,
 - b) tereny oznaczone symbolami od 1KDD do 7KDD – drogi dojazdowe.

2. Terenami przeznaczonymi dla realizacji inwestycji celu publicznego są:

- 1) tereny dróg i ulic publicznych (KDL, KDD);
- 2) teren zieleni urządzonej (ZP).

§ 8. Plan stwarza warunki do realizacji określonych przez Studium polityk zagospodarowania przestrzennego dla podstawowych stref funkcjonalno-przestrzennych dla strefy 7 (z polityką dopełnień), zwiększenie efektywności użytkowania terenów uzbrojonych lub wskazanych do uzbrojenia oraz właściwej obsługi komunikacyjnej.

ROZDZIAŁ 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 9. Określa się strukturę przestrzenną obszaru planu między innymi poprzez: uregulowanie przebiegu ulicy lokalnej oraz ulic dojazdowych, dopełnienie układu komunikacyjnego drogami wewnętrznymi, zachowanie i uzupełnienie układu przestrzeni publicznych, wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, terenów lokalizacji usług, terenu zieleni urządzonej, wprowadzenie szpalerów drzew na teren ulicy Sierakowskiej, wprowadzenie lokalnych dominant wysokościowych oraz określenie zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

§ 10. Określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 11. Linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu dotyczą nowopowstających obiektów budowlanych i elementów rozbudowy istniejących obiektów.

§ 12. Dopuszcza się zachowanie, remont, przebudowę oraz nadbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy.

§ 13. Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej, lecz nie mniejszej niż 1,5 m, pod warunkiem spełnienia dodatkowych wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, a także po wykazaniu w trybie administracyjnym, że takie usytuowanie nie narusza interesu osób trzecich.

§ 14. Dopuszcza się usytuowanie budynków, ścianą zewnętrzną bez otworów, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia dodatkowych wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, a także po wykazaniu w trybie administracyjnym, że takie usytuowanie nie narusza interesu osób trzecich.

§ 15. Budynki jednorodzinne w układzie bliźniaczym i szeregowym powinny być ze sobą zharmonizowane pod względem bryły, kolorystyki elewacji, kształtu dachu i materiałów wykończeniowych.

§ 16. W przypadku dopuszczenia usług lub drobnej wytwórczości jako funkcji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej ustala się lokalizację takiej działalności w parterach budynków.

§ 17. Ustala się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

1) znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu (poprzez starannie dobrany materiał, właściwe proporcje i regularną formę);

2) znaki informacji wizualnej w celach reklamowych winny być umieszczane w strefie frontowej budynków, na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi i dostosowane swymi wymiarami do gabarytów budynków;

3) zakazuje się umieszczania reklam wielkogabarytowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem MN1, MN2 i MN/U;

4) zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacji wizualnej bezpośrednio na połaci dachowej i kalenicy;

5) dopuszcza się sytuowanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na terenach stanowiących przestrzeń publiczną, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz pod warunkiem nie powodowania utrudnień w komunikacji (samochodowej lub pieszej), w formie:

a) tablic, plansz, neonów na zewnętrznej stronie ogrodzeń, elewacjach budynków oraz wolnostojących, ale na nośnikach nie wyższych niż 2 m; ograniczenie nie dotyczy terenów 1U i 2U,

b) powierzchnia reklam i znaków informacyjno-plastycznych nie może przekraczać 15 m², z wyjątkiem ścian szczytowych, wykorzystywanych w całości przez jedną kompozycję plastyczną,

c) słupów reklamowych i ogłoszeniowych;

6) nie dopuszcza się sytuowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

a) na drzewach,

b) na obiektach małej architektury stanowiących ozdobę przestrzeni publicznych (fontanny, rzeźby itp.) i elementach wyposażenia przestrzeni publicznych;

7) rusztowania i tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do celów reklamowych bez ograniczeń, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.

§ 18. Ustala się dla ogrodzeń realizowanych od strony przestrzeni publicznych następujące warunki:

1) nieprzekraczalna wysokość do 2,20 m nad poziom terenu;

2) lokalizacja wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy z dopuszczalnym, lokalnym wycofaniem do 1 m w głąb działki;

3) ażurowa struktura od wysokości 0,6 m nad poziom terenu;

4) lokalizacja i konstrukcja ogrodzenia działek od strony przestrzeni publicznej powinna uwzględniać ochronę istniejących pojedynczych drzew i zadrzewień.

§ 19. Zakazuje się, na całym obszarze objętym planem, stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

ROZDZIAŁ 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego

§ 20. Cały obszar planu znajduje się na terenie otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego (zwanego dalej KPN), stanowiącej formę ochrony ustaloną na podstawie przepisów odrębnych.

§ 21. Dla obszaru chronionego wymienionego w ust. 1 obowiązują wszelkie nakazy, zakazy i ograniczenia ustanowione przepisami odrębnymi dla tych obszarów.

§ 22. Cały obszar planu znajduje się w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią. Ustawa Prawo wodne nie obliguje do wprowadzania dla tego terenu zakazów, nakazów i ograniczeń, niemniej obszar położony w granicach terenu zagrożenia w przypadku awarii wałów jest narażony na zalanie i wszelka działalność inwestycyjna winna być prowadzona ze świadomością możliwości jego wystąpienia; ponadto obecni użytkownicy oraz inwestorzy, winni podjąć działania zmierzające do zredukowania ewentualnych strat materialnych i niematerialnych na wypadek ewentualnego wystąpienia awarii wałów.

§ 23. W zakresie ochrony i kształtowania zieleni, z wyłączeniem sytuacji podyktowanych względami fitosanitarnymi, ustala się:

1) zachowanie i ochronę zieleni wysokiej na terenach zabudowy mieszkaniowej;

2) wprowadzenie funkcji zieleni urządzonej na teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;

3) wprowadzenie nasadzeń obustronnym szpalerów drzew wzdłuż ulicy Sierakowskiej,

4) wprowadzenie zieleni towarzyszącej obiektom i przestrzeniom ogólnodostępnym, w postaci drzew, krzewów i zieleni niskiej;

5) ochronę warunków siedliskowych istniejących zadrzewień oraz wartościowych pojedynczych drzew, poprzez:

a) zakaz utwardzania i innego ograniczania przepuszczalności gleb w promieniu 1 m od pnia drzewa o obwodzie powyżej 50 cm,

b) zakaz prowadzenia robót ziemnych wymagających zastosowania sprzętu mechanicznego w odległości mniejszej niż 1,0 m od pnia drzewa o obwodzie pnia 50-100 cm, oraz w odległości mniejszej niż 1,5 m od pnia drzewa o obwodzie pnia 101-200 cm, oraz w odległości mniejszej niż 2,0 m od pnia drzewa o obwodzie pnia powyżej 200 cm.

§ 24. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami, ustala się:

1) zasady gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych należy organizować zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;

2) obowiązek zapewnienia na terenie każdej działki budowlanej miejsca na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów; dopuszcza się wspólne miejsca do selektywnej zbiórki odpadów dla zespołów zabudowy;

3) zasady gospodarki odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach w związku z istniejącą lub projektowaną działalnością w zakresie rzemiosła nieuciążliwego, usługowego lub wytwórczości, realizacją lub utrzymaniem usług, gospodarką komunalną określają ustanowione, odrębne przepisy obowiązujące w tym zakresie;

4) zakaz trwałej zmiany rzeźby terenu;

6) nakaz, na etapie przygotowania inwestycji dotyczących usług, sporządzenia bilansu odpadów (określenia zasad gospodarki odpadami, a zwłaszcza ich gospodarczego wykorzystania w trakcie budowy);

7) zakazuje się, na całym obszarze objętym planem, składowania gruzu, części używanych samochodów i maszyn, zużytych opon itp.

§ 25. W zakresie ochrony wód powierzchniowych ustala się:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych dla poszczególnych terenów - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia otwartych kanałów ściekowych.

§ 26. W zakresie ochrony wód podziemnych ustala się:

1) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód;

2) obowiązek podłączania do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wszystkich nowo realizowanych obiektów będących w zasięgu gminnej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.

§ 27. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza ustala się:

1) zakaz lokalizowania obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na środowisko sporządzonej w trybie obowiązujących przepisów;

2) nakaz stosowania wysokosprawnych systemów grzewczych i niskoemisyjnych paliw np.: oleju opałowego niskosiarkowego, gazu, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii.

§ 28. Przyjmuje się następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem:

1) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1, MN2) należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska (Załącznik do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r./Dz. U. Nr 120, poz.826/ - tab.1 poz. 2a);

2) wskazany w planie teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej (MN/U) należy traktować jako „tereny mieszkaniowo-usługowe” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska (Załącznik do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r./Dz. U. Nr 120, poz.826/ - tab.1 poz. 3d);

3) wskazany w planie teren zieleni urządzonej (ZP) należy traktować jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska (Załącznik do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r./Dz. U. Nr 120, poz.826/ - tab.1 poz. 3c).

ROZDZIAŁ 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 29. Na obszarze objętym granicami planu nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie jako zabytki.

§ 30. Na obszarze objętym granicami planu nie występują obiekty lub budynki zaliczone do dóbr kultury współczesnej.

ROZDZIAŁ 4

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 31. Wyznacza się układ miejsc i przestrzeni publicznych, w którego skład wchodzi:

- 1) droga gminna lokalna – teren oznaczony symbolem **KDL** (ul. Sierakowska);
- 2) drogi gminne dojazdowe – tereny oznaczone symbolami od **1KDD** do **7KDD**;
- 3) tereny zieleni urządzonej – teren oznaczony symbolem **ZP**;
- 4) tereny dróg wewnętrznych.

§ 32. Miejscami i przestrzeniami publicznymi mogą być również niewygradzone tereny przed niektórymi obiektami usługowymi - w zależności od charakteru prowadzonej w nich działalności usługowej, nieoznaczone oddzielnym symbolem.

§ 33. Tereny, o których mowa ust. 1 i 2 wymagają szczególnego opracowania miejsc koncentracji ruchu pieszego (posadzki, mała architektura) oraz starannej aranżacji zieleni towarzyszącej.

§ 34. Ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych miejsc i przestrzeni publicznych wymienionych w ust. 1 i 2:

- 1) ustala się budowę lub przebudowę posadzek, oświetlenia, odwodnienia itp.;
- 2) ustala się urządzenie zieleni przyulicznej; w szczególności nasadzenie lub wymianę szpalerów drzew, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 3) nakaz zharmonizowania:
 - a) kolorystyki i rodzaju materiałów użytych do budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych dla samochodów,

b) kolorystyki i formy urządzeń wyposażenia terenów komunikacji i mebli ulicznych,

c) kompozycji roślinnej w szczególności poprzez zachowanie jednorodności gatunkowej szpalerów, alei, żywopłotów;

4) dopuszcza się wyznaczenie miejsc dla lokalizacji ogródków gastronomicznych przy lokalach usługowych;

5) dopuszcza się lokalizowanie reklam, nośników reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, zgodnie z ustaleniami § 17;

6) ustala się zakaz tworzenia trwałych przegród w dostępie do terenów przestrzeni publicznych (przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią i inne);

7) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych; wyjątek stanowią obiekty służące realizacji właściwego obiektu budowlanego, które należy usunąć po zakończeniu budowy.

§ 35. Dla miejsc i przestrzeni publicznych ustala się obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do:

1) terenów komunikacji: ulic, placów, przejść pieszych, przystanków komunikacji miejskiej (likwidacja progów wysokościowych);

2) obiektów usługowych i mieszkalnych oraz terenów zieleni urządzonej.

ROZDZIAŁ 5

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 36. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w odniesieniu do terenów o różnym przeznaczeniu:

1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

4) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 37. Zasady podziału nieruchomości gruntowych na działki budowlane:

1) minimalna powierzchnia działki budowlanej oraz minimalny wymiar frontu działki - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;

2) dopuszcza się powierzchnię działki budowlanej stanowiącą przynajmniej 80% minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalonej planem dla terenu, przy zachowaniu wskaźników ustalonych planem w zakresie powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy, w przypadku gdy:

a) dotyczy to co najwyżej jednej projektowanej działki budowlanej powstałej w wyniku podziału większej nieruchomości,

b) dotyczy to działki budowlanej, której powierzchnia została ograniczona w wyniku przeznaczenia niniejszym planem części działki pod inwestycję celu publicznego.

§ 38. W zakresie sytuowania budynku na działce ustala się:

1) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 11- § 13;

- 2) zakaz sytuowania budynków w odległości mniejszej niż 4 m od granicy drogi wewnętrznej;
- 3) dopuszcza się całkowite lub częściowe podpiwniczenie budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych;
- 4) maksymalna wysokość poziomu głównego wejścia do budynku - 1 m od istniejącego poziomu terenu.

§ 39. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i wymianę istniejącej zabudowy na warunkach zgodnych z ustaleniami niniejszego planu, przy czym w odniesieniu do działek zabudowanych o powierzchni mniejszej niż powierzchnia minimalna ustalona dla terenu dopuszcza się rozbudowę w przypadku gdy działka spełnia równocześnie następujące wymagania:

- 1) zachowane zostaną wskaźniki ustalone planem w zakresie powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy;
- 2) zabudowa jest podłączona do gminnej sieci wodociągowej oraz gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 3) dostęp do drogi publicznej jest bezpośredni lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z wymienionymi w § 74 ust. 2.

§ 40. W zakresie geometrii dachu i kolorystyki pokryć dachowych ustala się:

- 1) zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze niebieskim, turkusowym, seledynowym, fioletowym, żółtym, różowym; ograniczenie nie dotyczy terenów 1U i 2U;
- 2) zakaz zróżnicowania kolorystyki dachów stromych w obrębie jednej działki budowlanej;
- 3) zakaz stosowania dachów stromych jednospadowych.

§ 41. Dla garaży i zabudowy gospodarczej towarzyszących budynkowi o funkcji mieszkalnej, mieszkalno-usługowej lub usługowej ustala się:

- 1) zakaz eksponowania nowej zabudowy gospodarczej w pierzei przestrzeni publicznych, w szczególności drogi publicznej; wolnostojącą zabudowę gospodarczą należy lokalizować na tyłach budynku głównego;
- 2) dla nowopowstałych budynków garażowych i gospodarczych ustala się maksymalną wysokość 6 m;
- 3) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 30°;
- 4) zakaz budowy i ustawiania garaży, obiektów gospodarczych z elementów prefabrykowanych jako tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) nakaz zharmonizowania bryły, kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych z budynkiem o funkcji mieszkalnej lub usługowej.

ROZDZIAŁ 6

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 42. Nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 43. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego.

§ 44. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego ustala się:

- 1) po scaleniu działek gruntowych podział na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi w § 37;
- 2) w przypadku wydzielenia dróg obowiązują zasady określone w § 74 ust. 2.

§ 45. Dopuszcza się podziały nieruchomości niezabudowanych na działki budowlane lub nieruchomości zabudowanych dokonywane w celu wyłączenia ze współwłasności pod warunkiem, że spełniać będą wymagania ustalone dla działek budowlanych w przepisach szczególnych z zakresu budownictwa i gospodarki nieruchomościami oraz zasady określone w § 37.

§ 46. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDL, KDD zabrania się dokonywać jakiegokolwiek podziałów za wyjątkiem dostosowujących stan własnościowy do ustaleń planu.

ROZDZIAŁ 7

Zasady adaptacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 47. Ustalenia ogólne w zakresie układu komunikacyjnego:

- 1) ustala się linie rozgraniczające dróg wraz z urządzeniami inżynierskimi;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych w § 72 - § 75.

§ 48. Ustala się adaptację i przebudowę drogi lokalnej i dróg dojazdowych na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia:

- 1) **KDL** - teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej;
- 2) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.

§ 49. Szczegółowy przebieg linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych wraz z podstawowym wymiarowaniem przedstawiono na rysunku planu.

§ 50. Podział ulic ze względu na kategorię w sieci drogowej tj. na drogi gminne określają przepisy szczegółowe (ustawa o drogach publicznych oraz rozporządzenia wykonawcze).

§ 51. O ewentualnej dostępności do ww. dróg decyduje wyłącznie zarządca drogi.

§ 52. Dopuszcza się prowadzenie komunikacji autobusowej oraz realizację urządzeń dla jej obsługi na terenie drogi publicznej oznaczonej symbolem przeznaczenia: KDL.

§ 53. Na terenach funkcjonalnych znajdujących się przy drogach, na których dopuszczone jest prowadzenie komunikacji autobusowej, dopuszcza się realizację urządzeń służących tej funkcji, m. in. zatok i wiat przystankowych w miejscach i na warunkach - uzgodnionych z zarządcą drogi i właścicielem terenu.

§ 54. Dla dróg dojazdowych ustala się:

- 1) w drogach o szerokości w liniach rozgraniczających powyżej 8,0 m należy realizować chodnik przynajmniej z jednej strony ulicy;
- 2) dopuszcza się stosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego.

§ 55. Uzupełniającą sieć dostępu komunikacyjnego do poszczególnych działek stanowią prywatne drogi wewnętrzne, niewyznaczone na rysunku planu, których kształtowanie określają projekty podziałów, z warunkami jak w § 74 ust. 2.

§ 56. Potrzeby parkingowe dla istniejących, rozbudowywanych i projektowanych obiektów należy realizować na terenie lokalizacji własnych w ilości nie mniejszej niż wynikającej ze wskaźników podanych w tabeli 1:

Tabela 1 - wskaźniki do bilansu miejsc parkingowych

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Minimalny wskaźniki miejsc postojowych
1	2	3	4
1.	Zabudowa jednorodzinna Budynek jednorodzinny	1 mieszkanie 1 budynek	1 2
2.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpc.	20
3.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow. użytkowej	2,5
4.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	100 m ² pow. użytkowej	2,5
5.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 łóżek	1,3
6.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	3
7.	Place składowe, hurtownie, magazyny	1000 m ² pow. składowej	4,5
8.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	3
9.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	2

§ 57. Dopuszcza się realizację parkingów ogólnodostępnych w pasie drogowym, na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia terenu: KDL na warunkach określonych w przepisach szczególnych i w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

ROZDZIAŁ 8

Zasady przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 58. W zakresie zasad przebudowy i dobudowy systemu uzbrojenia inżynierskiego terenu:

1) ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących sieci; dopuszcza się przebudowę sieci magistralnych, rozbiornych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;

2) ustala się lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg publicznych;

3) w przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie terenu uniemożliwia realizację infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dopuszcza się ich lokalizację w niewyznaczonych planem drogach wewnętrznych i na działkach budowlanych na podstawie opracowań technicznych i pod warunkiem zapewnienia dostępu do obiektów w celach eksploatacyjnych, przy czym niezbędna jest na to zgoda właściciela terenu, ewentualnie inne zgody wynikające z przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów, w wydzielonej strefie;

5) realizacja układu dróg publicznych powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego;

6) ustala się docelowo pełne uzbrojenie inżynierskie działek budowlanych w granicach planu.

§ 59. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) docelowo, dla wszystkich terenów zabudowy, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, poprzez sukcesywnie rozbudowywaną sieć magistral i przewodów wodociągowych, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

2) do czasu realizacji gminnej lub lokalnej sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych;

3) ujęcia własne należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe - ich lokalizacja oraz sposób wykonania połączeń powinny uwzględniać możliwość docelowego podłączenia zabudowy do sieci gminnej.

§ 60. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych ustala się:

1) docelowo, dla wszystkich terenów zabudowy, zakłada się odprowadzenie ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków, poprzez sukcesywnie rozbudowywaną sieć kolektorów i kanałów podziemnych;

2) do czasu realizacji gminnej kanalizacji sanitarnej, dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych cyklicznie opróżnianych przez wyspecjalizowane służby;

3) szczelne zbiorniki bezodpływowe należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe - ich lokalizacja oraz sposób wykonania połączeń powinny uwzględniać możliwość docelowego podłączenia zabudowy do sieci gminnej;

4) zakaz realizacji i stosowania zbiorników bezodpływowych po zrealizowaniu gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 61. Ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) indywidualne systemy zaopatrzenia w ciepło; nakaz stosowania wysokosprawnych systemów grzewczych i niskoemisyjnych paliw np.: oleju opałowego niskosiarkowego, gazu, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii;

2) indywidualne systemy zaopatrzenia w ciepło można stosować do grup budynków;

3) nakaz likwidacji, podczas przebudowy budynków, istniejących urządzeń na paliwa stałe o wysokiej emisji zanieczyszczeń, w szczególności: węgla, koks.

§ 62. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz ziemny dla potrzeb ogrzewania pomieszczeń, uzyskiwania ciepłej wody użytkowej, zasilania kuchni gazowych - z istniejącego systemu za pośrednictwem sukcesywnie rozbudowywanego pierścieniowego układu sieci gazociągów;

2) dalsza gazyfikacja obszaru możliwa o ile zostaną zawarte umowy pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego;

3) dla całego obszaru planu ustala się adaptację istniejącej sieci; realizację, rozbudowę i przebudowę sieci gazowej ustala się wyłącznie jako podziemnej;

4) realizację sieci i przyłączy gazowych w rezerwach terenu dokonanych w liniach rozgraniczających dróg i terenów dróg wewnętrznych;

5) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu;

6) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usytuowanie punktów redukcyjno-pomiarowych ustala się w linii ogrodzeń (otwierane na zewnątrz od strony ulicy), w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;

7) gazociągi, które w wyniku modernizacji drogi znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w strefę rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dróg na koszt inwestora budowy;

8) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody;

9) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z właściwymi przepisami szczególnymi.

§ 63. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;

2) realizację, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w zależności od potrzeb, na całym terenie działania planu, przy czym w pierwszej kolejności pod rozbudowę sieci i budowę stacji transformatorowych rezerwuje się tereny w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg publicznych;

3) lokalizację nowych stacji transformatorowych jako wewnątrzowych i słupowych w formie stacji wolnostojących;

4) w przypadku wystąpienia kolizji projektu zagospodarowania działki budowlanej z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, inwestor pokryje koszty niezbędnej przebudowy tych urządzeń na warunkach i za zgodą zarządcy sieci;

5) dopuszcza się uzyskiwanie energii z baterii słonecznych: uzyskiwanie energii w inny sposób dopuszcza się jedynie dla potrzeb zasilania awaryjnego w przypadku zaniku napięcia zasilania podstawowego z sieci energetyki zawodowej.

§ 64. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych, sieci teletechnicznych i radiowych sieci telekomunikacyjnych ustala się:

1) adaptację istniejącej sieci dla całego obszaru planu. Realizację, rozbudowę i przebudowę sieci ustala się wyłącznie jako kablowej podziemnej. Zachowuje się istniejące linie napowietrzne do czasu ich remontu lub innej konieczności przebudowy;

2) realizację sieci i przyłączy w rezerwach terenu dokonanych w liniach rozgraniczających dróg i terenów dróg wewnętrznych;

3) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub z innych sieci telekomunikacyjnych;

4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ogranicza się możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej wyłącznie do infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, w myśl ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106 poz. 675).

§ 65. W zakresie odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz ścieków opadowych ustala się:

1) zakaz wprowadzania do gruntu i wód podziemnych ścieków opadowych lub roztopowych o parametrach przekraczających standardy jakości przewidziane dla środowiska;

2) dla nowej zabudowy nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej;

3) sposób ukształtowania terenu na działce budowlanej nie może powodować spływu wód opadowych z działki na działki sąsiednie; na działkach budowlanych, gdzie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie przekracza 50% - należy stworzyć

warunki do przechwycenia i czasowego przechowywania nadmiaru wód w celu niedopuszczenia do spływu wód na działki sąsiednie;

4) docelowo ustala się budowę kanalizacji deszczowej dla odwodnienia drogi publicznej o kategorii: lokalna;

5) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej dla odwodnienia nie wymienionych w pkt 4), utwardzonych terenów przestrzeni publicznych;

6) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej obsługującej przestrzeń publiczną, dopuszcza się odprowadzenie - podczyszczonych do parametrów zgodnych z przepisami - ścieków opadowych i roztopowych do studni chłonnych, ewentualnie powierzchniowo na teren biologicznie aktywny;

7) w przypadku przebudowy istniejącej drogi publicznej dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających poniżej 10 m, gdzie budowa kanalizacji deszczowej zbiorczej jest niemożliwa, należy zapewnić skuteczne odwodnienie drogi w szczególności poprzez odprowadzenie nadmiaru wód:

a) na teren biologicznie aktywny, przy czym w takim przypadku minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni pasa drogowego powinien wynosić min. 25%,

b) do gruntu poprzez zastosowanie na jezdni nawierzchni półprzepuszczalnej lub ażurowej,

c) do noworealizowanych podziemnych zbiorników retencyjno-infiltracyjnych,

d) do dołów chłonnych w przypadku gdy parametry podłoża na to pozwalają i nie ma groźby zanieczyszczenia wód podziemnych,

e) na tereny dróg publicznych wyposażonych w kanalizację deszczową;

8) dopuszcza się odprowadzanie nadmiaru wód opadowych lub roztopowych z dróg wewnętrznych na tereny dróg publicznych, pod warunkiem, że są one wyposażone w kanalizację deszczową.

ROZDZIAŁ 9

Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 66. Dopuszcza się kontynuację sposobu użytkowania budynków i terenów w sposób zgodny ze stanem istniejącym w dniu uchwalenia planu do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

DZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 67. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami od 1U do 2U

1) **Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem:

- a) usług funkcji chronionych;
- b) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m².

2) **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:**

- a) drobna wytwórczość;
- b) składy i magazyny.

3) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych § 17 - § 19;

4) **Szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) minimalna wielkość działki budowlanej – 1000 m²;
- b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 0,4;
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2;
- d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- e) ustala się lokalizację lokalnych dominant wysokościowych – zgodnie z rysunkiem planu;
- f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40 % działki budowlanej;
- g) dach płaski lub dach stromy;
- h) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 20 m z tolerancją 10 %.

5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** według ustaleń ogólnych § 21 oraz §25 - §27.

6) **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych: prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne § 22.

7) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**

- a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych;
- b) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych § 56.

8) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej:** według ustaleń ogólnych §58 - §65.

9) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych § 24.

10) **Stawka procentowa** – 30%.

§ 68. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem MN/U

1) **Przeznaczenie podstawowe:**

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;

b) tereny usług nieuciążliwych (zarówno usługi podstawowe jak i komercyjne) z wyłączeniem:

- stacji paliw oraz usług związanych z: naprawą i demontażem samochodów, składowaniem części używanych samochodów,
- obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 250 m²;

c) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z nieuciążliwymi usługami w parterze.

2) Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu: – drobna wytwórczość.

3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych: § 17-§ 19;

b) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;

c) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi lub drobna wytwórczość - zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością, w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku;

d) dopuszcza się lokalizację sezonowo organizowanych ogródków gastronomicznych z miejscami do siedzenia i konsumpcji w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku.

4) Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) minimalna wielkość działki budowlanej dla noworealizowanej zabudowy – 500m²

b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 0,4;

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,7;

d) maksymalna wysokość zabudowy:

– w przypadku dachu stromego – 10 m,

– w przypadku dachu płaskiego – 7 m;

e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50% działki budowlanej;

f) kąt nachylenia dachu:

– dla zabudowy mieszkaniowej – dach stromy,

– dla budynków usługowych wolnostojących i dla części budynków przeznaczonych na funkcje usługowe dopuszcza się dachy płaskie;

g) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej na 20 m z tolerancją 20%.

5) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia ogólne § 21 oraz §25 - §28.

6) Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych: prawo wodne: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne § 22 .

7) Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:

a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;

b) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów komunikacji publicznej § 74 ust. 2;

- c) ilość miejsc parkingowych wg ustaleń ogólnych § 56.
- 8) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej:** według ustaleń ogólnych §58 - §65.
- 9) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych § 24.
- 10) Stawka procentowa - 1%.

§ 69. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN1 do 4MN1

1) **Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o średniej intensywności w układzie wolnostojącym i bliźniaczym.

2) **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:** usługi podstawowe nieuciążliwe i drobna wytwórczość w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.

3) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym:**

a) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §17-§19;

b) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie;

c) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi lub drobną wytwórczość zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością, w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku;

d) dopuszcza się lokalizację sezonowo organizowanych ogródków gastronomicznych z miejscami do siedzenia i konsumpcji w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku.

4) **Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**

a) minimalna wielkość działki budowlanej:

– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m²,

– dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) – 700 m²;

b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 0,25;

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:

– dla zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym – 0,5;

– dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym – 0,55;

d) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;

e) dach stromy;

f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60 % działki budowlanej;

g) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 20 m z tolerancją 20 %.

5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują ustalenia ogólne § 21 oraz § 25 - § 27.

6) **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych: prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne § 22.

7) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**

a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;

b) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów komunikacji publicznej § 74 ust. 2;

c) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych § 56; w bilansie można uwzględnić 1 miejsce w garażu.

8) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych § 58 - § 65.

9) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych § 24.

10) Stawka procentowa – 1%.

§ 70. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN2 do 2MN2

1) **Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa.

2) Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym.

3) **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:** usługi podstawowe nieuciążliwe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.

4) Wymagania wynikające z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

a) zasady dotyczące lokalizacji znaków informacyjno-plastycznych i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych § 17 - § 19;

b) zakaz umieszczania reklam;

c) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością, w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku.

5) Obowiązujące **zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**

a) minimalna wielkość działki budowlanej:

– dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej – 250 m²,

– dla zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym (jeden segment) - 500 m²;

b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy:

– dla zabudowy noworealizowanej szeregowej – 0,4;

– dla zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym – 0,3;

– dla zabudowy istniejącej – nakaz utrzymania wskaźnika maksymalnej

powierzchni zabudowy na obecnym poziomie;

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:

– dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej – 0,8;

– dla zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym – 0,5;

d) maksymalna wysokość zabudowy:

– dla zabudowy noworealizowanej zabudowy mieszkaniowej – 10 m,

– dla zabudowy istniejącej – nakaz utrzymania obecnej wysokości zabudowy;

dopuszcza się wprowadzanie w połaci dachowej okien typu lukarna;

e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

– dla zabudowy noworealizowanej szeregowej – 50%,

– dla zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym – 60%;

– dla zabudowy istniejącej – nakaz utrzymania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej przynajmniej na obecnym poziomie;

f) dachy strome;

g) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej:

– dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej – 9 m, z tolerancją 10%,

– dla zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym (jeden segment) - 20 m z tolerancją 20%.

6) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują ustalenia ogólne § 21 oraz § 25-§ 29.

7) **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych: prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne § 22.

8) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**

a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;

b) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów komunikacji publicznej § 74 ust. 2;

c) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych § 56; w bilansie można uwzględnić 1 miejsce w garażu.

9) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych § 58 - § 65.

10) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych § 24.

11) **Stawka procentowa – 1%.**

§ 71. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem ZP

1) **Przeznaczenie podstawowe** – teren zieleni urządzonej z elementami małej architektury.

2) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

a) zakaz umieszczania reklam;

b) zakaz grodzenia terenu.

3) **Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**

a) zakaz lokalizacji zabudowy;

b) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 80%.

4) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują ustalenia ogólne § 21 ust 2 oraz §25 - §28.

5) **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych: prawo energetyczne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne § 22.

6) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych §58 - §65.

7) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych § 24.

§ 72. 1. Wyznacza się układ uliczny, zapewniający powiązania obszaru znajdującego się w granicach planu z zewnętrznym układem komunikacji poprzez ulicę klasy lokalnej oznaczoną na rysunku symbolem KDL.

2. Parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenu drogi lokalnej:

1) teren oznaczony **KDL** – istniejąca droga gminna do przebudowy – ul. Sierakowska:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna 12-13 m,
- b) przekrój poprzeczny – jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach, ze ścieżką rowerową,
- c) dostępność nieograniczona,
- d) dopuszcza się realizację zatok parkingowych,
- e) dopuszcza się realizację zatok i wiat przystankowych,
- f) ochrona istniejących zadrzewień, docelowa rekonstrukcja obustronnej alei drzew,
- g) dopuszcza się realizację skrzyżowania w poziomie terenu z drogą główną ruchu przyspieszonego (ul. Kolejowa) lub w formie estakady; dokładne parametry skrzyżowania i rozwiązania dotyczące możliwości ewentualnego włączenia do pasa drogowego ul. Kolejowej, zostaną określone szczegółowo w projektach realizacyjnych w odniesieniu do parametrów elementów układu komunikacyjnego gminy,
- h) obowiązują ustalenia ogólne dla kształtowania przestrzeni publicznych – §33-§35.

§ 73. 1. Dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania wyznacza się układ ulic dojazdowych – dróg gminnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD.

2. Parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenów dróg dojazdowych:

- 1) teren oznaczony **1KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Przebiśniega,
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna 10-14 m; według rysunku planu,
 - b) przekrój poprzeczny – jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 2) teren oznaczony **2KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Zawilca:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
 - b) przekrój poprzeczny – jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
 - c) dostępność nieograniczona;
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 3) teren oznaczony **3KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Irysa:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 9 m,
 - b) przekrój poprzeczny – jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdniowego z niewyodrębnioną jezdnią i chodnikiem, z obowiązującą zasadą „ruchu uspokojonego”,

- e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 4) teren oznaczony **4KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Prosta (w granicach planu znajduje się fragment terenu drogowego):
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna 7-9 m; w granicach planu: 1,5 m,
 - b) przekrój poprzeczny – jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi (program dla całego pasa drogowego),
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego z niewyodrębnioną jezdnią i chodnikiem, z obowiązującą zasadą „ruchu uspokojonego”,
 - e) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 5) teren oznaczony **5KDD** – istniejąca droga do przebudowy:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m,
 - b) przekrój poprzeczny – jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 6) teren oznaczony **6KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Michałowicza:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna 12-13 m; według rysunku planu,
 - b) przekrój poprzeczny – jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
- 7) teren oznaczony **7KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Sasanki:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 14 m,
 - b) przekrój poprzeczny – jednojezdniowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni.

3. Dla wszystkich terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami od 1KDD do 7KDD obowiązują ustalenia ogólne dla kształtowania przestrzeni publicznych – §33-§35.

§ 74. 1. Obsługa komunikacyjna działek na obszarze planu uzupełniona jest prywatnymi drogami wewnętrznymi niewyznaczonymi na rysunku planu.

2. Dla dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) drogi wewnętrzne powinny być wyznaczone w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich działek, które do nich przylegają;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla dróg o długości do 100 m i/lub obsługujących do 6 działek budowlanych - minimum 4,5 m - dla dróg w formie ciągów pieszo-jezdnych (brak wyodrębnionego chodnika),
 - b) dla dróg o długości powyżej 100 m i/lub obsługujących powyżej 6 działek budowlanych:

- minimum 6.0 m - dla dróg w formie ciągów pieszko-jezdnych (brak wyodrębnionego chodnika),
 - minimum 8 m - dla dróg z wyodrębnionym chodnikiem;
- 3) maksymalna długość drogi bez przelotu 150 m, wliczając długość placu do zawracania;
- 4) w przypadku zakończenia ulicy wewnętrznej w formie sięgacza zawrotka nie może mieć mniejszych wymiarów niż 12,5 m x 12,5 m;
- 5) obowiązują zasada „ruchu uspokojonego”.

§ 75. W zakresie komunikacji rowerowej ustala się:

- 1) prowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulicy **KDL** zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) realizacja ścieżek rowerowych w miarę występowania potrzeb.

DZIAŁ III

Ustalenia końcowe

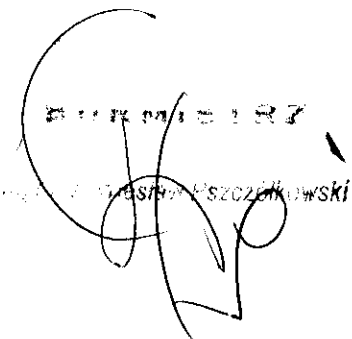
§ 76. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.

§ 77. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

§ 78. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 79. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz po opublikowaniu na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Łomiankach.

Burmistrz
mgr Andrzej Pszczółkowski



RADCA PRAWNY
mgr Tadeusz Dalczyński
nr-WA 3809



ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "SIERAKOWSKA"

W terminie od 16 lipca do 27 sierpnia 2010 r. do Urzędu Miejskiego w Lomiankach wpłynęły 2 uwagi od jednego podmiotu dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Sierakowska". W dniu 17 września 2010 r. Zarządzeniem nr RAG.0151-102/2010 Burmistrz Lomianek uwzględnił obydwie złożone uwagi.										
nr uwagi	data wpływu uwagi	nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej (adres w dokumentacji planistycznej)	treść uwagi	oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	rozstrzygnięcie Burmistrza Lomianek w sprawie rozpatrzenia uwagi	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
Uwagi złożone po pierwszym wyłożeniu										
1	30.07.2010 r.	Pan Andrzej Mońko	Wniosek o zmniejszenie minimalnej wielkości działki budowlanej na 500m ² dla budynku wolnostojącego na terenie określonym symbolem MN1/U	dz. nr 83/12, obręb nr 0021	"minimalna wielkość działki budowlanej dla noworealizowanej zabudowy – 700 m ² "	X				
2	30.07.2010 r.	Pan Andrzej Mońko	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki powatałej w wyniku podziału działki nr ewid. 83/23 i 84/14 z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową	dz. nr 83/23, obręb nr 0021	Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN1 do 4MN1 1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o średniej intensywności w układzie wolnostojącym i bliźniaczym. 2. Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu: usługi podstawowe nieuciążliwe i drobna wytwórczość w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.	X				

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH
FINANSOWANIA**

I. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami i obszarem planu.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym charakterystyka rozwiązań i zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obszaru „Sierakowska”, zostały określone w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. w uchwale w sprawie uchwalenia planu, w tym w części graficznej, stanowiącej integralną część uchwały.

W zakresie należącym do zadań własnych Gminy Łomianki zapisano w planie inwestycje infrastrukturalne:

1. Modernizacja, rozbudowa i budowa układu komunikacyjnego, obejmującego:

- 1) przebudowę istniejących drogi lokalnej i dróg dojazdowych dojazdowych;
- 2) budowa nowoprojektowanej drogi dojazdowej.

Całość inwestycji komunikacyjnych obejmuje także urządzenia towarzyszące, w tym m.in. przystanki i inne urządzenia transportu zbiorowego oraz w infrastrukturze drogowej: chodniki, zieleńce, szpaler drzew, oświetlenie, sygnalizację i urządzenia sterowania ruchem oraz urządzenia ochrony terenów przyległych przed zanieczyszczeniami komunikacyjnymi.

2. Modernizacja, rozbudowa i budowa pozostałych systemów infrastruktury technicznej, obejmujących:

- 1) rozbudowę gminnej sieci wodociągowej;
- 2) rozbudowę gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 3) budowę kanalizacji deszczowej.

II. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie poprzez:

1. wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową;
2. finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji z funduszy krajowych,
 - c) innych środków zewnętrznych (w tym dotacji, kredytów i pożyczek),
3. udziału inwestorów w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

III. Przygotowanie, realizacja i finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy.

Realizacji inwestycji, ich planowanie, przygotowanie i koordynacja będzie odbywać się w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym przepisy branżowe oraz Prawo zamówień publicznych. Terminy realizacji poszczególnych zadań oraz ich etapowanie przebiegać będzie w zależności od przyjętych zadań w corocznych budżetach gminy.

Uzasadnienie
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia2010 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawnia Radę Miejską w Łomiankach ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwana dalej „ustawą”.

Uchwała dotycząca uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sierakowska” jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie Uchwały Nr XXI/143/2004 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 czerwca 2004 r. dotyczącej przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: „Sierakowska”, zmienionej Uchwałą Nr XXV/165/2004 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 9 listopada 2004 r.

W ogłoszeniu i obwieszczeniu w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sierakowska” Burmistrz Łomianek określił termin składania wniosków do 9 sierpnia 2004 r. W dniu 17 sierpnia 2004 r. Burmistrz Łomianek wydał Postanowienie nr PPP.7322-13/04 w sprawie rozpatrzenia wniosków, jakie zostały złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania „Sierakowska”. Rozpatrując jeden złożony wniosek złożony w terminie, Burmistrz rozpatrzył go pozytywnie.

Projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu), dostosowany do ustawy, rozporządzeń wykonawczych i do pozostałych przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu. Wprowadzono odpowiednie zmiany wynikające z opinii i uzgodnień.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sierakowska” został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 16 lipca do 13 sierpnia 2010 r. W trakcie trwania wyłożenia w dniu 27 lipca 2010 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sierakowska” rozwiązaniami.

W terminie do dnia 27 sierpnia 2010 r. do Burmistrza Łomianek do wykładanego projektu planu wpłynęło 2 uwagi od jednego podmiotu.

W dniu 17 września 2010 r. Burmistrz Łomianek wydał Zarządzenie nr RAG.0151-102/2010 w sprawie rozpatrzenia uwag, które zostały złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sierakowska”.

Rozpatrując uwagi Burmistrz Łomianek uwzględnił wszystkie złożone uwagi do projektu planu „Sierakowska”. W konsekwencji w przypadku ww. projektu planu nie istnieje wykaz uwag, które zostały nieuwzględnione lub nieuwzględnione częściowo przez Burmistrza.

Reasumując po wyłożeniu projektu planu uwzględniono 2 z 2 złożonych uwag, pozostało w części lub w całości nieuwzględnionych 0 uwag.

Zgodnie z przepisami ustawy, w ramach uchwalenia planu Rada Miejska w Łomiankach podejmuje również:

- 1) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sierakowska”, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały. Zgodnie z przepisami art. 17 pkt 14) ustawy, Rozstrzygnięcie to obejmuje wykaz

uwag dotyczących projektu planu, które zostały nieuwzględnione lub nieuwzględnione częściowo przez Burmistrza Łomianek.

- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, z uwzględnieniem zapisów art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (z późniejszymi zmianami) rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

BURMISTRZ
mgr inż. Wiesław Szozdokowski

