

**Uchwała Nr ...../...../2013  
Rady Miejskiej w Łomiankach  
z dnia .... 2013 r.**

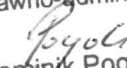
**w sprawie stwierdzenia zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XIX/103/2011 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki, w celu wykonania Uchwały Nr XIX/118/2007 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 4 grudnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe, zmienionej w części Uchwałą Nr XIX/105/2011 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 22 grudnia 2011 r., Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

  
**BURMISTRZ**  
Tomasz Dąbrowski

Główny Specjalista  
ds. prawno-administracyjnych  
  
Dominik Pogorzelski

Uzasadnienie  
do Uchwały Nr ..../...../2013  
Rady Miejskiej w Łomiankach  
z dnia .... 2013 r.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe, zgodnie z Uchwałą Nr XIX/103/2011 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki, znajduje się w następujących strefach:

I. **strefa 2 – CZĘŚĆ KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO** (z polityką ochronną), gdzie:

1. funkcją dominującą jest funkcja ochronna o randze krajowej;

Obowiązuje całkowity zakaz prowadzenia jakichkolwiek inwestycji poza związanymi z funkcją ochronną.

II. **strefa 3 – OBSZAR BUFOROWY KPN** (z polityką ochronną), w jednostce 3.1, gdzie:

1. funkcją dominującą jest ochrona o znaczeniu metropolitalnym;

2. funkcją dopełniającą są:

- usługi metropolitalne,
- zabudowa mieszkaniowa,
- organizacja bram wejściowych do Parku,
- sport i turystyka.

3. Ochrona wartości przyrodniczych poprzez:

- 1) zalecenie zachowania i wzbogacania zadrzewień śródpolnych występujących nad ciekami wodnymi i wzdłuż dróg, stanowiących sieć połączeń przyrodniczych;
- 2) zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych, podejmowanie i prowadzenie wszelkich prac melioracyjnych wyłącznie w uzgodnieniu z Dyrekcją KPN;
- 3) zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 20 m od cieków i zbiorników wodnych;
- 4) zakaz wprowadzania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m od cieków i zbiorników wodnych;
- 5) zakazuje się prac niwelacyjnych i zmiany ukształtowania skarpy doliny Wisły będącej naturalną zaporą dla wody stuletniej.

4. obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) we wszystkich jednostkach dopuszcza się nową zabudowę typu rezydencjonalnego – obowiązujący standard:
  - a) minimalna powierzchnia parceli 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalny front parceli 30 m;
  - c) linia zabudowy 100 m od granicy KPN;
  - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 80%;
  - e) wysokość zabudowy – maksimum dwie kondygnacje;
  - f) intensywność I netto – maksimum 0,35.

III. **strefie 5 - ZIELONE FRONTY** (z polityką dopełnień), w jednostce 5.3, gdzie:

1. funkcją dominującą jest funkcja mieszkaniowa wolnostojąca.

2. dopełniająca funkcją są funkcje związane z obsługą mieszkańców (szkoły, przedszkola, przychodnie zdrowia, obiekty kultury i administracji, świątynie, poczty,

podstawowe obiekty handlu, gastronomii, rzemiosła, sportu, rekreacji). Dopuszcza się również lokalizację usług nieuciążliwych.

3. obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) standardy dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej:
  - a) powierzchnia parceli min. 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu parceli min. 25 m,
  - c) wysokość zabudowy max 2 kondygnacje,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna min. 70%,
  - e) intensywność I netto max. 0,4;
- 2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową bliźniaczą, dla której ustala się:
  - a) powierzchnia parceli min. 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu parceli min. 25 m,
  - c) wysokość zabudowy max 2 kondygnacje,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna min. 70%,
  - e) intensywność I netto max. 0,4;
- 3) zakaz lokalizacji nowych oraz rozbudowy istniejących obiektów uciążliwych, mogących pogorszyć stan środowiska;
- 4) zaleca się intensywny rozwój technicznej infrastruktury ochrony środowiska;
- 5) zalecenie zachowania i ochrony układu istniejących drobnych płatów leśnych, dążenie do zwiększenia ich powierzchni i przestrzennej ciągłości;
- 6) zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 25 m od granic lasów o pow. do 20 ha;
- 7) zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 20 m od cieków i zbiorników wodnych;
- 8) zakaz wprowadzania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m od cieków i zbiorników wodnych.

4. ochrona środowiska i wartości przyrodniczych odbywa się poprzez:

- 1) ochronę naturalnej rzeźby terenu;
- 2) ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, zakrzewień, grup zieleni i pojedynczych drzew;
- 3) odtwarzanie zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia;
- 4) ustalenia dla otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 5) Zakazuje się prac niwelacyjnych i zmiany ukształtowania skarpy doliny Wisły będącej naturalną zaporą dla wody stuletniej.

IV. **strefie 9 – CENTRALNEJ NIECIĄGŁEJ** (z polityką kreacji), w jednostce 9.2, gdzie:

1. funkcją dominującą są usługi ponadlokalne o charakterze centrotwórczym.
2. dopełniającą funkcją jest funkcja ochronna o znaczeniu metropolitalnym.
3. teren przywęzłowy, stanowiący „bramę” wjazdu do Warszawy, wskazany do lokalizacji obiektów o znaczeniu metropolitalnym.
4. dopuszcza się realizację usług o swobodnej lokalizacji, funkcja mieszkaniowa powinna mieć charakter dopełniający.
5. ochrona środowiska odbywa się poprzez:
  - 6) zakaz lokalizacji nowych oraz rozbudowy istniejących obiektów uciążliwych, mogących pogorszyć stan środowiska, a w szczególności zanieczyszczających wody, gleby, powietrze, niszczących florę i faunę, mogących być źródłem uciążliwych odpadów, ponadnormatywnego hałasu lub szkodliwych natężeń pola magnetycznego – wyjątek stanowią inwestycje komunikacyjne, infrastruktury technicznej i inne, służące ochronie środowiska przy zastosowaniu rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego;

- 7) zakaz prac niwelacyjnych i zmiany ukształtowania skarpy doliny Wisły będącej naturalną zaporą dla wody stuletniej;
- 8) obowiązują ustalenia dla otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe przewiduje przeznaczenie terenów pod:

- 1) zabudowę usługową;
- 2) usługi turystyki i/lub parkingu ogólnodostępnego;
- 3) usługi oświaty;
- 4) usługi socjalne;
- 5) zabudowę mieszkaniowo-usługową nieuciążliwą;
- 6) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o niskiej intensywności z usługami w układzie wolnostojącym;
- 7) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o niskiej intensywności w układzie wolnostojącym;
- 8) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną w układzie wolnostojącym;
- 9) rolnictwo i/lub zabudowę zagrodową, gospodarstw agroturystycznych;
- 10) Kampinoski Park Narodowy;
- 11) tereny lasów;
- 12) teren obsługi komunikacji autobusowej
- 13) drogi i ulice publiczne.

Strefę 2, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe, przewiduje przeznaczyć pod Kampinoski Park Narodowy.

Strefę 3, jednostkę 3.1, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe, przewiduje przeznaczyć pod:

- 1) tereny lasów;
- 2) rolnictwo i/lub zabudowę zagrodową, gospodarstw agroturystycznych;
- 3) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną w układzie wolnostojącym;
- 4) usługi turystyki i/lub parkingu ogólnodostępnego;
- 5) usługi socjalne;
- 6) zabudowę mieszkaniowo-usługową nieuciążliwą;
- 7) teren obsługi komunikacji autobusowej.

Strefę 5, jednostkę 5.3, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe, przewiduje przeznaczyć pod:

- 1) usługi oświaty;
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o niskiej intensywności z usługami w układzie wolnostojącym;
- 3) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o niskiej intensywności w układzie wolnostojącym.

Strefę 9, jednostkę 9.2 projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe, przewiduje przeznaczyć pod zabudowę usługową.

**Odnosząc się do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe, w świetle rozwiązań przyjętych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki, należy stwierdzić, że projekt tego planu jest zgodny z ustaleniami zawartymi w studium.**