projekt

Uchwała Nr.....
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia .....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), 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., po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, zatwierdzonego uchwałą Nr XIX/103/2011 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 22 grudnia 2011 r., Rada Miejska uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

Ustalenia ogólne

ROZDZIAŁ 1

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 97 ha, położony w obrębie geodezyjnym: 5.0012 – Sadowa,

2. Obszar planu ograniczony jest granicą gminy Łomianki z gminą Czosnów, północno-wschodnimi granicami działek: 53/1, 56/1, 57/1, 58/1, 59/1, 60/1, 63/1, 64/4, 66/4, 67, 501, 78/1, 80/1, 81/1, 395, 95/1, 96/1, 101/1, 102/5, 369 (ulica Kolejowa), południowo-wschodnimi granicami działek: 369, 367, 368, 106, 379 (ulica Turystyczna), północną-wschodnią i południowo-wschodnią granicą działki 169, południowo-wschodnimi granicami działek 172, 173, 323, 324, południowo-zachodnimi granicami działek: 324, 321, 320, 316, 315, 301, 300, 283, 282, 273, 272, 265, 261, 256/6, 254/10, 253/1, 252, 249, 248, 332, 244/2, 391, 241/6, 239, 238, 237, 236, 235, 343, 233/3, 342, 228/1, południowo-zachodnią granicą działki 227, obręb ewidencyjny Sadowa.

§ 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 i 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
9) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
11) 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 do 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, dojść pieszych, tarasów i stropodachów, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2 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 lub minimalnej wysokości budynków - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku; pomocniczo wysokość zabudowy może być określana jednocześnie jako nieprzekraczalny (lub najmniejszy dopuszczalny) pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku (nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych) do najwyższego punktu dachu budynku (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych nad najwyższą kondygnacją użytkową budynku;
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 nadwieszeń wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków;
17) 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, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400m^2;
18) 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;
19) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi służące zaspakajaniu 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), kwiaciarnia, biuro rachunkowe itp.;
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) zabudowie zagrodowej - należy przez to rozumieć zabudowę związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego określoną w § 3 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
22) agroturystyce - należy przez to rozumieć funkcję towarzyszącą działalności rolniczej polegającą w szczególności na świadczeniu usług hotelarskich, organizowaniu imprez turystycznych, świadczeniu usług związanych z rekreacją i wypoczynkiem, a także edukacją;
23) drobnej wytwórczości - należy przez to rozumieć przetwórstwo płodów rolnych metodami nieprzemysłowymi, rzemiosło oraz rękodzieło;

24) miejscach i przestrzeniach ogólnodostępnych - należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem;
25) elemencie wyposażenia miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych - należy przez to rozumieć obiekt małej architektury taki jak: ławka, kosz na śmieci, pojemnik na kwiaty, słup ogłoszeniowy, tablica informacyjna, barierka, pachołek; jak również: element informacji miejskiej, latarnia, przystanek komunikacji publicznej, budka telefoniczna, itp.;
26) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych do 10^0;
27) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach, który spełnia jednocześnie warunki: połaci dachowe są nachylone do poziomu pod kątem od 30^0 do 45^0, w przypadku górnej połaci dachu mansardowego - pod kątem większym niż 10^0, 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;
28) 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;
29) 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 do 400 cm (dla części ekspozycyjnej), służący do umieszczania materiałów promocyjno - informacyjnych o wydarzeniach dotyczących społeczności lokalnej;
30) reklamie wielkogabarytowej - należy przez to rozumieć reklamę, której wielkość tablicy reklamowej przekracza 9 m^2;
31) tablicy reklamowej - należy przez to rozumieć wydzieloną na nośniku reklamy lub obiekcie płaszczyznę, na której naklejana jest lub mocowana reklama;
32) nośniku reklamy - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam;
33) 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;
34) Studium - należy przez to rozumieć obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki uchwalone dnia 22.12.2011 r.;
35) 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) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
4) oznaczenia literowo - cyfrowe terenów, w tym przeznaczenie terenów;
5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
6) projektowane szpalery drzew do nasadzeń i/lub uzupełnień;
7) ścieżki rowerowe.

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) **U** – teren zabudowy usługowej;

2) **UT/KD-Gp** – teren usług turystyki i/lub parkingu ogólnodostępnego;
3) **1UO, 2UO** – tereny usług oświaty;
4) **UZ** – teren usług socjalnych;
5) **MN2/U** – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej nieuciążliwej;
6) **1MN1(U)** do **3MN1(U)** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności z usługami w układzie wolnostojącym;
7) **1MN1** do **5MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności w układzie wolnostojącym;
8) **1MN2** do **7MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej w układzie wolnostojącym;
9) **1R/RM** do **3R/RM** – tereny rolnicze i/lub zabudowy zagrodowej, gospodarstw agroturystycznych;
10) **ZN** – teren Kampinoskiego Parku Narodowego;
11) **1ZL** do **6ZL** – tereny lasów;
12) **KS** – teren obsługi komunikacji autobusowej – pętla do zawracania autobusów;
13) pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną, przeznacza się:
    a) teren oznaczony symbolem **KDS** – droga ekspresowa,
    b) teren oznaczony symbolem **KDZ** – droga zbiorcza,
    c) tereny oznaczone symbolami od **1KDL** do **3KDL** – drogi lokalne,
    d) tereny oznaczone symbolami od **1KDD** do **13KDD** - drogi dojazdowe;

2 Terenami przeznaczonymi dla realizacji inwestycji celu publicznego są:
1) tereny dróg i ulic publicznych (KDS, KDZ, KDL, KDD);
2) tereny usług oświaty (UO);
3) teren usług socjalnych z zielenią towarzyszącą (UZ),
4) teren obsługi komunikacji autobusowej – pętla do zawracania autobusów (KS).

3 Ze względu na brak odpowiednich postanowień Studium lub przesłanek wynikających ze stanu istniejącego, plan nie ustala:
1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; Rozdział 5 wprowadza wymagania wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych;
2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 8. Plan stwarza warunki do realizacji określonych przez Studium polityk zagospodarowania przestrzennego dla podstawowych stref funkcjonalno-przestrzennych:
1) dla strefy 2 (z polityką ochronną), obejmującej teren Kampinoskiego Parku Narodowego, zakaz wprowadzania inwestycji nie związanych z funkcją ochronną;
2) dla strefy 3 (z polityką ochronną), obejmującej tereny pomiędzy KPN a ulicą Zagórze – zabudowa mieszkaniowa ekstensywna;
3) dla strefy 5 (z polityką dopełnień) – zabudowa mieszkaniowa na dużych działkach;
4) dla strefy 9 (z polityką kreacji), obejmującej tereny po południowej stronie ulicy Kolejowej - zabudowa usługowa.

ROZDZIAŁ 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9. Określa się strukturę przestrzenną obszaru planu między innymi poprzez: stworzenie warunków do ochrony terenu Kampinoskiego Parku Narodowego oraz terenów do niego przyległych, uregulowanie przebiegu drogi ekspresowej oraz dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, dopełnienie podstawowego układu komunikacyjnego drogami wewnętrznymi, wskazanie terenów dla których dominującą funkcją jest funkcja rolnicza, wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności i ekstensywnej, terenów lokalizacji usług (w tym także usług oświaty i usług socjalnych),

wprowadzenie szpalerów drzew na teren ciągu pieszo-jezdnego 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 murowanych usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy.

§ 13. Dla budynków sytuowanych na zakończeniu osi dróg publicznych lub wewnętrznych dopuszcza się uzupełnienie bryły budynku o akcent wysokościowy w postaci np. wieży, której wysokość może być wyższa do 20% wartości dopuszczonej na danym terenie; powierzchnia rzutu wyższej części budynku nie może stanowić więcej niż 20% całkowitej powierzchni rzutu budynku.

§ 14. 1. 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.

2. 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. Na terenach z istniejącą zabudową mieszkaniową, nowe obiekty oraz obiekty po przebudowie należy zharmonizować z istniejącą w bezpośrednim sąsiedztwie zabudową znajdującą się w dobrym stanie technicznym, której parametry są zgodne z ustaleniami planu. Ponadto forma nowego obiektu, jego kolorystyka i użyte do wykończenia materiały nie mogą powodować nadmiernej ekspozycji obiektu w otaczającym krajobrazie.

§ 16. 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 z wyjątkiem terenów zabudowy usługowej 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 miejsca i przestrzenie ogólnodostępne, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz pod warunkiem nie powodowania utrudnień w komunikacji (samochodowej, pieszej lub rowerowej), w formie:
   a) tablic, plansz, neonów na zewnętrznej stronie ogrodzeń, elewacjach budynków oraz wolnostojących, ale na nośnikach nie wyższych niż 2 m,
   b) powierzchnia reklam i znaków informacyjno-plastycznych nie może przekraczać 20 m^2, z wyjątkiem ścian szczytowych, wykorzystywanych w całości przez jedną kompozycję plastyczną,
   c) słupów reklamowych i informacyjnych;
6) nie dopuszcza się sytuowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
   a) na drzewach,
   b) na obiektach małej architektury stanowiących ozdobę miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych (fontanny, rzeźby itp.) i elementach wyposażenia miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych do tego nie przeznaczonych;

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

§ 17. 1. Ustala się dla ogrodzeń realizowanych od strony miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych 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 miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych musi uwzględniać ochronę istniejących pojedynczych drzew i zadrzewień.

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

ROZDZIAŁ 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego

§ 18. Cały obszar objęty planem, położony jest w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego a ponadto obowiązują następujące formy ochrony przyrody ustalone na podstawie przepisów odrębnych:
1) Kampinoski Park Narodowy;
2) Obszar Natura 2000;
3) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej oraz strefa zwykła.

§ 19. Ustalenia planu dla obszarów objętych formami ochrony przyrody:
1) w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody obowiązują wszelkie nakazy, zakazy i ograniczenia ustanowione przepisami odrębnymi dla tych obszarów;
2) zakaz realizacji zabudowy podpiwniczonej oraz budynków z garażami i parkingami poniżej poziomu terenu.

§ 20. Cały obszar planu znajduje się w zasięgu potencjalnego zagrożenia powodziowego rzeki Wisły, na którym należy przestrzegać wymogów zawartych w ustawie Prawo wodne.

§ 21. 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 zieleni towarzyszącej miejscom i przestrzeniom ogólnodostępnym, uwzględniającej drzewa, krzewy i zieleń niską;
3) 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 pierśnicy powyżej 50 cm,
   b) zakaz prowadzenia robót ziemnych wymagających zastosowania sprzętu mechanicznego w odległości mniejszej niż 1,0 m od pnia drzewa o pierśnicy 50-100 cm, oraz w odległości mniejszej niż 1,5 m od pnia drzewa o pierśnicy 101-200 cm, oraz w odległości mniejszej niż 2,0 m od pnia drzewa o pierśnicy powyżej 200 cm;
4) wprowadzenie nasadzeń obustronnych szpalerów drzew wzdłuż terenu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **11KDD**;
5) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, na etapie lokalizacji zabudowy i w toku wydawania zezwolenia na usunięcie drzew:
   a) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan, w szczególności drzewa o pierśnicy powyżej 50 cm,
   b) do wniosku o wydanie zezwolenia na usunięcie drzew należy obowiązkowo dołączyć szczegółową inwentaryzację drzew na działce budowlanej, wykonaną na

aktualnej mapie zasadniczej wraz z oceną zdrowotności drzew oraz dokumentacją fotograficzną drzew wskazanych do usunięcia; inwentaryzacja musi być zweryfikowana w terenie przez organ wydający zezwolenie,

c) w przypadku uzyskania zezwolenia na usunięcie drzew zabrania się usuwania drzew kolidujących z inwestycją przed uprawomocnieniem się decyzji - pozwolenie na budowę.

§ 22. W zakresie ochrony funkcji korytarzy ekologicznych ustala się obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min.12 cm w rozstawie co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu, zachowania prześwitu o szerokości min.10 cm między cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt i płazów.

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

1) zasady gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych - 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;
5) nakaz, na etapie przygotowania inwestycji dotyczących usług, sporządzenia bilansu odpadów (określenia zasad gospodarki odpadami, a zwłaszcza ich gospodarczego wykorzystania w trakcie budowy);
6) zakazuje się, na całym obszarze objętym planem, składowania gruzu, części używanych samochodów i maszyn, zużytych opon itp.

§ 24. W zakresie ochrony wód powierzchniowych ustala się:

1) zachowanie i ochronę zbiorników wodnych i rowów melioracyjnych, w tym okresowych;
2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych dla poszczególnych terenów - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
3) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia otwartych kanałów ściekowych;
4) nakaz ochrony wód przed zaśmiecaniem i zanieczyszczeniem;
5) zakaz wprowadzania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m od krawędzi zbiorników;
6) zachowanie strefy ochronno-technicznej po 4 m od osi rowów melioracyjnych; strefy ochronno-techniczne obowiązują do czasu przebudowy rowów melioracyjnych w kanalizację deszczową.

§ 25. 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 miejskiej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.

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

1) zakaz lokalizowania obiektów mogących zawsze 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) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów usług produkcyjnych, baz, magazynów oraz innych obiektów mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu; dopuszcza się lokowanie nieuciążliwego miejsca pracy właściciela działki, pod warunkiem, że działalność ta nie spowoduje wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t. ani wzmożonego ruchu samochodów osobowych (zakaz nie dotyczy terenu U);
3) nakaz stosowania wysokosprawnych systemów grzewczych i niskoemisyjnych paliw np.: oleju opałowego niskosiarkowego, gazu, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii.

§ 27. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizowania zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska.

§ 28. Przyjmuje się następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem:
1) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1 i MN2) należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej" w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska;
2) wskazane w planie tereny rolnicze i/lub zabudowy zagrodowej, gospodarstw agroturystycznych (R/RM) należy traktować jako „tereny zabudowy zagrodowej" w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska;
3) wskazane w planie tereny usług oświaty (UO) należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży" w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska;
4) wskazane w planie tereny usług socjalnych (UZ) należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej" w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska;
5) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MN2/U) i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności z usługami w układzie wolnostojącym (MN1(U)) należy traktować jako „tereny mieszkaniowo-usługowe" w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska.

ROZDZIAŁ 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 29. Na obszarze objętym planem, znajduje się zabytkowe stanowisko archeologiczne oznaczone w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie (zwanym dalej WKZ) pod numerem 54-64/3, podlegające ochronie jako zabytek.

§ 30. 1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego wymienionego w §29 w formie strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu zgodnie z numerem ewidencyjnym WKZ.

2. Na obszarze strefy oznaczonej 54-64/3 ustala się:
1) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi budowy obiektów budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę, wiążących się z wykonywaniem robót ziemnych – uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych;
2) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych poprzedzających inne niż wymienione w pkt. 1 roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności w granicach ww. stref;
3) nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji (przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie).

§ 31. Ustala się ochronę kapliczek oznaczonych na rysunku planu, poprzez:

1) zakaz usuwania kapliczek; dopuszcza się zmianę lokalizacji w przypadku kolizji z realizacją inwestycji celu publicznego;
2) nakaz utrzymania kapliczek w dobrym stanie, zarówno technicznym jak i estetycznym;
3) zakaz lokalizowania zabudowy w strefie 5 m od ogrodzenia kapliczki lub od drzewostanu towarzyszącego kapliczce.

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

ROZDZIAŁ 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych

§ 33. Wyznacza się układ miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych, w którego skład wchodzą:
1) jezdnia odbarczająca służąca obsłudze ruchu lokalnego samochodowego, rowerowego i pieszego – część pasa drogowego drogi ekspresowej – zlokalizowana na terenie oznaczonym **KDS**;
2) droga zbiorcza – teren oznaczony symbolem **KDZ** (północna część ulicy Turystycznej);
3) drogi gminne lokalne i dojazdowe – tereny oznaczone symbolami od **1KDL** do **3KDL**, od **1KDD** do **13KDD**;
4) teren obsługi komunikacji samochodowej oznaczony symbolem **KS**;
5) teren usług turystyki i/lub parkingu ogólnodostępnego oznaczony symbolem **UT/KD-Gp**;
6) tereny dróg wewnętrznych.

§ 34. Tereny, o których mowa w §33 pkt 1-6 wymagają szczegółowego opracowania miejsc koncentracji ruchu pieszego (posadzki, mała architektura) oraz starannej aranżacji zieleni towarzyszącej.

§ 35. Ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych wymienionych w §33 pkt 1-6:
1) ustala się budowę lub przebudowę posadzek, oświetlenia, odwodnienia itp.;
2) ustala się urządzenie zieleni przyulicznej, w szczególności zachowanie, nasadzenia 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 §16;
6) ustala się zakaz tworzenia trwałych przegród w dostępie do terenów miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych (przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią i inne);
7) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych; wyjątek stanowią obiekty służące realizacji właściwego obiektu budowlanego, które należy usunąć po zakończeniu budowy.

§ 36. Dla miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych ustala się obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do:
1) terenów komunikacji: ulic, placów, ciągów pieszych, przejść dla pieszych, przystanków komunikacji miejskiej (likwidacja progów wysokościowych);
2) obiektów usługowych oraz terenów zieleni urządzonej.

ROZDZIAŁ 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 37. 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.

§ 38. 1. Dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy na działkach, których powierzchnia stanowi nie mniej niż 70% minimalnej powierzchni działki ustalonej planem dla terenu, przy zachowaniu wskaźników ustalonych planem w zakresie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej w przypadku, gdy dotyczy to działki budowlanej, której powierzchnia została ograniczona w wyniku przeznaczenia części działki pod inwestycje celu publicznego (dotyczy wydzieleń dokonanych przed uchwaleniem niniejszego planu oraz wynikających z jego ustaleń).

2. Dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy na działkach o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki budowlanej ustalonej planem dla terenu, przy zachowaniu wskaźników ustalonych planem w zakresie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej w przypadku, gdy działka spełnia równocześnie następujące wymagania:
1) decyzja, w wyniku której wydzielono działkę została wydana przed wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe, tj. przed 19 października 2012 r.,
2) dostęp do drogi publicznej jest bezpośredni lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z wymienionymi w §46.

§ 39. W zakresie sytuowania budynku na działce ustala się:
1) na działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek o funkcji mieszkalnej;
2) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §10 - §12;
3) zakaz sytuowania budynków w odległości mniejszej niż 4 m od granicy drogi wewnętrznej;
4) zakaz całkowitego podpiwniczania budynków;
5) maksymalna wysokość poziomu głównego wejścia do budynku - 1 m od istniejącego poziomu terenu.

§ 40. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę 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) dostęp do drogi publicznej jest bezpośredni lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z wymienionymi w §46.

§ 41. Ustalenia planu w zakresie geometrii dachu i kolorystyki pokryć dachowych:
1) zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze niebieskim, turkusowym, seledynowym, fioletowym, żółtym, pomarańczowym, różowym – preferowane kolory to ciemnoszary, ciemnozielony, granatowy, brązowy (w gamie odcieni dachówki ceramicznej);

2) zakaz zróżnicowania kolorystyki dachów w obrębie jednej działki budowlanej;
3) zakaz stosowania dachów stromych jednospadowych.

§ 42. Dla części budynków przeznaczonych na funkcje usługowe dopuszcza się dachy płaskie.

§ 43. Dla garaży i zabudowy gospodarczej towarzyszących budynkowi o funkcji mieszkalnej lub usługowej:
1) zakaz eksponowania nowej zabudowy gospodarczej w pierzei miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych, w szczególności drogi publicznej; wolnostojącą zabudowę gospodarczą należy lokalizować na tyłach budynku głównego;
2) dla nowopowstałych budynków garażowych i gospodarczych ustala się maksymalną wysokość 5 m;
3) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 30^0;
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 7

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

§ 45. 1. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych.

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego ustala się:
1) minimalna powierzchnia działki budowlanej, minimalny wymiar frontu działki oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
2) dopuszcza się powierzchnię działki budowlanej stanowiącą przynajmniej 80% minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalonej planem dla terenu, w przypadku gdy dotyczy to co najwyżej jednej projektowanej działki budowlanej powstałej w wyniku podziału większej nieruchomości;
3) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działki budowlanej stanowiącą przynajmniej 80% minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalonej planem dla terenu, w przypadku gdy dotyczy to działki budowlanej, której powierzchnia została ograniczona w wyniku przeznaczenia niniejszym planem części działki pod inwestycje celu publicznego.

§ 46. W przypadku wydzielenia dróg wewnętrznych obowiązują następujące zasady:
1) drogi wewnętrzne muszą być wyznaczone w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich działek, które do nich przylegają;
2) szerokość w liniach rozgraniczających:
   a) dla dojazdów o długości do 100 m i/lub obsługujących maksymalnie 6 działek budowlanych - minimum 5 m - dla dojazdów w formie ciągów pieszo-jezdnych (brak wyodrębnionego chodnika),
   b) dla dróg o długości powyżej 100 m i/lub obsługujących minimum 7 działek budowlanych:
      – minimum 6.0 m - dla dróg w formie ciągów pieszo-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.

ROZDZIAŁ 8

Zasady adaptacji, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 47. Ustalenia ogólne w zakresie układu komunikacyjnego:
1) ustala się linie rozgraniczające dróg wraz z urządzeniami inżynieryjnymi;
2) ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych w §79 - §82.

§ 48. Ustala się adaptację i modernizację oraz budowę nowych dróg publicznych klasy drogi ekspresowej, dróg zbiorczych, lokalnych, dojazdowych na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia:
1) **KDS** – teren drogi publicznej klasy drogi ekspresowej;
2) **KDZ** - teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej;
3) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
4) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.

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

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

2. O ewentualnej dostępności do ww. dróg decyduje wyłącznie zarządca drogi.

§ 51. 1. Dopuszcza się prowadzenie komunikacji autobusowej oraz realizację urządzeń dla jej obsługi na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia: KDS, KDZ i KDL.

2. 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.

§ 52. 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) drogi o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m i mniej można realizować jako drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego z niewyodrębnioną jezdnią i chodnikiem;
3) dopuszcza się stosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego.

§ 53. Uzupełniającą sieć dostępu komunikacyjnego do poszczególnych działek stanowią prywatne drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, których kształtowanie określą projekty podziałów, z warunkami jak w §46.

§ 54. 1. 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**	**6**
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1,2
2.	Zabudowa jednorodzinna	1 lokal mieszkalny	2
3.	Hotele, pensjonaty	10 łóżek	5
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych i niepełnosprawnych	15 łóżek	1,3
5.	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m^2	100 m^2 pow. sprzedaży	2
6.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnej	20
7.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m^2 pow. użytkowej	3
8.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	100 m^2 pow. użytkowej	3
9.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauczania	1,5
10.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	3
11.	Place składowe, hurtownie, magazyny	1000 m^2 pow. składowej	4,5
12.	Rzemiosło usługowe	100 m^2 pow. użytkowej	3
13.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	2
14.	Baseny pływackie, siłownia Inne małe obiekty sportu i rekreacji	1000 m^2 pow. użytkowej	10
15.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	2
16.	Wbudowane lokale usługowe o funkcjach nieuciążliwych	100 m^2 pow. użytkowej	3

2. Dopuszcza się realizację parkingów ogólnodostępnych i zatok postojowych w pasach drogowych, na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu: KDZ, 3KDL, 11KDD, 12KDD i 13KDD na warunkach określonych w przepisach szczególnych i w uzgodnieniu z zarządcami dróg.

§ 55. Dla działki budowlanej zlokalizowanej przy drodze publicznej o szerokości poniżej 8,0 m ze względów bezpieczeństwa na wjeździe na działkę należy wydzielić zatokę o minimalnych wymiarach 1,5 m x 5 m; zatoka pozostaje częścią działki budowlanej.

§ 56. Dla działki budowlanej obsługiwanej z istniejącej drogi wewnętrznej o parametrach niezgodnych z ustaleniami §46, ze względów bezpieczeństwa na wjeździe na działkę należy wydzielić zatokę o minimalnych wymiarach 1,5 m x 5 m; zatoka pozostaje częścią działki budowlanej.

ROZDZIAŁ 9

Zasady modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 57. W zakresie zasad modernizacji, przebudowy i dobudowy systemu uzbrojenia inżynieryjnego terenu:

1) ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących sieci; dopuszcza się przebudowę sieci magistralnych, rozbiorczych 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 inżynieryjne działek budowlanych w granicach planu.

§ 58. 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, dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych;
3) ujęcia własne należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe - ich lokalizacja oraz sposób wykonania podłączeń powinny uwzględniać możliwość docelowego podłączenie zabudowy do sieci gminnej;
4) parametry systemu wodociągowego muszą zapewnić odpowiednią ilość wody do celów gaśniczych zgodnie z wymogami zapisanymi w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych z dnia 24 lipca 2009 r.

§ 59. 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 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 podłączeń powinny uwzględniać możliwość docelowego podłączenia zabudowy do sieci gminnej;
4) zakaz realizacji i stosowania zbiorników bezodpływowych na terenie działek po zrealizowaniu gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 60. 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: węgiel, koks.

§ 61. 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) dla całego obszaru planu ustala się adaptację istniejącej sieci; realizację, rozbudowę i przebudowę sieci gazowej ustala się wyłącznie jako podziemnej;
3) realizację sieci i przyłączy gazowych w rezerwach terenu dokonanych w liniach rozgraniczających dróg i terenów dróg wewnętrznych;
4) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody;
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 przebudowy drogi znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w strefę rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dróg na koszt inwestora budowy;
8) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z właściwymi przepisami szczególnymi.

§ 62. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
1) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej. Realizację, rozbudowę i przebudowę sieci ustala się jako napowietrzną i kablową;
2) realizację 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 wnętrzowych i słupowych w formie stacji wolnostojących lub wbudowanych w projektowaną zabudowę;
4) strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia. Szerokość tej strefy wynosi 6m od osi linii na obie strony. Zagospodarowanie przestrzenne wewnątrz tej strefy należy rozpatrywać każdorazowo indywidualnie w oparciu o opinię zarządcy sieci. W decyzjach o pozwoleniu na budowę wydanych dla obiektów położonych w strefie należy zastrzegać każdorazowo specjalne wymogi obowiązujące przy wznoszeniu obiektów, określone w przepisach szczegółowych; strefa ograniczeń obowiązuje do momentu likwidacji linii napowietrznej średniego napięcia;
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.

§ 63. 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 jako kablową podziemną oraz dopuszcza się realizację i rozbudowę telekomunikacyjnych sieci bezprzewodowych;

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.

§ 64. 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 dróg publicznych o kategoriach: lokalna, zbiorcza;
5) w przypadku przebudowy drogi dojazdowej oznaczonej symbolami **11KDD, 12KDD** dopuszcza się przekształcenie istniejących rowów melioracyjnych w kanalizację deszczową;
6) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej dla odwodnienia nie wymienionych w pkt 4), utwardzonych terenów miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych oraz parkingów i placów towarzyszących obiektom użyteczności publicznej;
7) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej obsługującej miejsca i przestrzenie ogólnodostępne, dopuszcza się odprowadzenie - podczyszczonych do parametrów zgodnych z przepisami - ścieków opadowych i roztopowych do studni chłonnych, ewentualnie powierzchniowo na teren biologicznie aktywny;
8) 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 w szczególności w odniesieniu do dróg istniejących o szerokości w liniach rozgraniczających poniżej 8,0 m,
   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;
9) dopuszcza się odprowadzanie nadmiaru wód opadowych lub roztopowych z dróg wewnętrznych na tereny dróg publicznych, pod warunkiem, że są one wyposażone w kanalizację deszczową.

§ 65. W zakresie usuwania odpadów ustala się:
1) usuwanie odpadów przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwa lub w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi;

2) projekt zagospodarowania działki budowlanej musi zapewnić warunki do segregowania odpadów w miejscu ich powstania (zbierania), zgodnie z obowiązującymi przepisami;
3) lokalizacja miejsc zbiórki odpadów musi umożliwiać dostęp do nich z drogi publicznej, z dopuszczeniem dostępu za pośrednictwem drogi wewnętrznej o ile jej parametry umożliwiają odbiór odpadów przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwa zbiórki odpadów, w szczególności dojazd samochodów ciężarowych.

ROZDZIAŁ 10

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. Dla terenu oznaczonego symbolem **U** ustala się:

1) **Przeznaczenie podstawowe** - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem:
   a) usług związanych z ochroną zdrowia i opieką społeczną,
   b) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.
2) **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu**:
   a) drobna wytwórczość;
   b) składy i magazyny;
3) Wymagania **wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych**: zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §16, §17 z uwzględnieniem §22.
4) Obowiązujące zasady **zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**
   a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,4;
   b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,2;
   c) maksymalna wysokość zabudowy - 4 kondygnacje (12 m) (nie dotyczy infrastruktury telekomunikacyjnej);
   d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40% działki budowlanej;
   e) dach stromy lub płaski.
5) Szczegółowe zasady i warunki **scalenia i podziału nieruchomości**:
   a) minimalna wielkość działki budowlanej - 1000 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 20 m;
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 60° do 120°.
6) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
   a) teren położony w granicach WOChK – w całości w strefie zwykłej i strefie ochrony urbanistycznej;
   b) obowiązują, ustalenia ogólne §18, §19, §21, §24 - §28;
   c) nakaz zastosowania rozwiązań przeciwhałasowych, polegających na:
      – sytuowaniu ekranów akustycznych – wzdłuż granicy terenu od strony istniejących i projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej, znajdujących się po drugiej stronie ul. Środkowej, ul. Turystycznej i nowoprojektowanej 1KDL – o

parametrach zapewniających utrzymanie poziomu dźwięku w środowisku na poziomie dopuszczalnym lub niższym dla zabudowy mieszkaniowej,
- wprowadzeniu nasadzeń zieleni izolacyjnej w postaci zadrzewień i zakrzewień wzdłuż ekranów akustycznych od strony terenów zabudowy mieszkaniowej.

7) Inne **ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych: prawo wodne** - obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §20.

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 §46;
   c) wyklucza się indywidualne zjazdy na jezdnię główną drogi ekspresowej **KDS**; dopuszcza się zjazd na drogi służące obsłudze ruchu lokalnego zlokalizowane w liniach rozgraniczających drogi **KDS**;
   d) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §54.

9) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** - według ustaleń ogólnych - Rozdział 9.

10) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §23.

11) Stawka procentowa:
   a) dla terenów, które w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki, zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Nr XXVI/158/93 z dnia 24 marca 1993 r. były przeznaczone pod funkcję usługową - **0%**,
   b) dla pozostałych terenów – **30%**.

§ 68. Dla terenu oznaczonego symbolem **UT/KD-Gp** ustala się:

1) **Przeznaczenie podstawowe**:
   a) usługi turystyki, obsługi ruchu turystycznego, takie jak m.in. tablice informacyjne, miejsca postoju rowerów, obiekty techniczne służące obsłudze i utrzymaniu terenu, kioski, budki z napojami, mini-bary.
   b) teren parkingu ogólnodostępnego.

2) **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu** – zieleń towarzysząca.

3) Wymagania **wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych**:
   a) według ustaleń ogólnych §33 - §36;
   b) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §16, §17 z uwzględnieniem §22.

4) Obowiązujące **zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy**:
   a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 0,10;
   b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,2;
   c) maksymalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja (5 m) (nie dotyczy infrastruktury telekomunikacyjnej);
   d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% terenu;
   e) dach stromy lub płaski;
   f) dla terenu parkingu ogólnodostępnego nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych jak żwir, mączka ceglana, ażurowe elementy betonowe, itp. - w ramach powierzchni biologicznie czynnej działki można bilansować 50% takich powierzchni.

5) Szczegółowe zasady i warunki **scalania i podziału nieruchomości**:
   a) minimalna wielkość działki budowlanej - 500 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 15 m;

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 45° do 135°.

6) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:
   a) teren położony w granicach WOChK – w całości w strefie zwykłej i strefie ochrony urbanistycznej;
   b) obowiązują, ustalenia ogólne §18, §19, §21, §24 - §28.

7) Inne **ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**
   a) **prawo wodne** - obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §20;
   b) **prawo wodne**: strefę 20 m od krawędzi zbiorników wodnych oraz 4 m od osi rowu melioracyjnego należy traktować jako strefę ochronno-techniczną, w której wprowadza się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych lub wykonywania robót ziemnych mogących trwale uniemożliwić ciągłość rowów melioracyjnych; strefy ochronno-techniczne rowów melioracyjnych obowiązują do czasu ich przebudowy w kanalizację deszczową;
   c) **prawo energetyczne**: strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §62 pkt 4;

8) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych**:
   a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych;
   b) ilość miejsc parkingowych wg ustaleń ogólnych §54;

9) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** - według ustaleń ogólnych - Rozdział 9.

10) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §23.

11) Stawka procentowa - **15%**.

§ 69. Dla terenów oznaczonych symbolami **1UO, 2UO** ustala się:

1) **Przeznaczenie podstawowe** - usługi oświaty.

2) Wymagania **wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych**:
   a) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §16, §17 z uwzględnieniem §22;
   b) zakaz umieszczania reklam wielkogabarytowych.

3) Obowiązujące **zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy**:
   a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,40;
   b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2;
   c) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje (12 m) (nie dotyczy infrastruktury telekomunikacyjnej);
   d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50 % działki budowlanej;
   e) dach płaski lub stromy;
   f) 50% powierzchni boisk lub placów z nawierzchnią przepuszczalną taką jak: żwir, mączka ceglana, ażurowe elementy betonowe i plastikowe oraz sztuczne nawierzchnie trawiaste, itp. można bilansować w ramach powierzchni biologicznie czynnej działki;
   g) w przypadku realizacji wspólnego zamierzenia inwestycyjnego na terenach **1UO** i **2UO** dopuszcza się bilansowanie wskaźników zagospodarowania łącznie dla obu terenów.

4) Szczegółowe zasady i warunki **scalania i podziału nieruchomości**:
   a) minimalna wielkość działki budowlanej - 1200 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 20 m;

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 60° do 120°.

5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:
   a) teren położony w granicach WOChK w całości w strefie zwykłej i strefie ochrony urbanistycznej;
   b) obowiązują, ustalenia ogólne §18, §19, §21, §24 - §28.

6) Inne **ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych**:
   a) **prawo wodne**: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §20.
   b) **prawo energetyczne**: strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §62 pkt 4;

7) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych**:
   a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych;
   b) ilość miejsc parkingowych wg ustaleń ogólnych §54.

8) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** - według ustaleń ogólnych - Rozdział 9.

9) Usuwanie **odpadów** - według ustaleń ogólnych §23.

10) Stawka procentowa – **0%**.

§ 70. Dla terenu oznaczonego symbolem **UZ** ustala się:

1) **Przeznaczenie podstawowe** – teren usług socjalnych – istniejący dom pomocy społecznej.

2) Wymagania wynikające z **potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych**:
   a) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §16, §17 z uwzględnieniem §22;
   b) zakaz umieszczania reklam wielkogabarytowych.

3) Obowiązujące **zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy**:
   a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,10;
   b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,35;
   c) maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje (12 m) (nie dotyczy infrastruktury telekomunikacyjnej);
   d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 70% działki budowlanej;
   e) dach płaski lub stromy;

4) Szczegółowe zasady i warunki **scalania i podziału nieruchomości**:
   a) minimalna wielkość działki budowlanej - 2000 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 30 m;
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 60° do 120°.

5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:
   a) teren położony w granicach WOChK – w całości w strefie zwykłej i częściowo w strefie ochrony urbanistycznej;
   b) obowiązują, ustalenia ogólne §18, §19, §21, §24 - §28.

6) Inne **ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych**:

   a) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §20;

   b) **prawo wodne**: dla działek znajdujących się w granicach wewnętrznego terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, wprowadza się następujące ograniczenia dla lokalizacji budynków i zagospodarowania terenu:

- zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
- zakaz budowy indywidualnych szamb przydomowych i nowych ujęć wody,
- zakaz stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin,
- zakaz organizacji parkingów i innych publicznych miejsc postoju dla pojazdów mechanicznych,
- zakaz wykonywania głębokich podpiwniczeń i wykopów fundamentowych,
- zakaz niszczenia warstwy glebowej,
- zakaz mycia pojazdów mechanicznych;

c) **prawo wodne**: strefę 4 m od osi rowu melioracyjnego należy traktować jako strefę ochronno-techniczną, w której wprowadza się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych lub wykonywania robót ziemnych mogących trwale uniemożliwić ciągłość rowów melioracyjnych; strefy ochronno-techniczne rowów melioracyjnych obowiązują do czasu ich przebudowy w kanalizację deszczową.

7) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych**:
   a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych;
   b) ilość miejsc parkingowych wg ustaleń ogólnych §54.

8) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** - według ustaleń ogólnych - Rozdział 9.

9) **Usuwanie odpadów** - według ustaleń ogólnych §23.

10) Stawka procentowa – **0%**.

§ 71. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN2/U** ustala się:

1) **Przeznaczenie podstawowe**:
   a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej w układzie wolnostojącym;
   b) teren 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 400 m^2;
   c) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej w układzie wolnostojącym z nieuciążliwymi usługami w parterze.

2) Wymagania wynikające z **potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych**:
   a) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §16, §17 z uwzględnieniem §22;
   b) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie.

3) Obowiązujące **zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy**:
   a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,30;
   b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,5;
   c) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje (9m); (nie dotyczy infrastruktury telekomunikacyjnej);
   d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60 % działki budowlanej;
   e) dach stromy;

4) Szczegółowe zasady i warunki **scalania i podziału nieruchomości**:
   a) minimalna wielkość działki budowlanej - 500 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m;
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 60° do 120°.

5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:

a) teren położony w granicach WOChK – w strefie zwykłej i w strefie ochrony urbanistycznej;
b) obowiązują ustalenia ogólne §18, §19, §21, §24 - §28.

6) Inne **ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**

a) **prawo wodne** - obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §20;

b) **prawo wodne**: strefę 20 m od krawędzi zbiorników wodnych oraz 4 m od osi rowu melioracyjnego należy traktować jako strefę ochronno-techniczną, w której wprowadza się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych lub wykonywania robót ziemnych mogących trwale uniemożliwić ciągłość rowów melioracyjnych; strefy ochronno-techniczne rowów melioracyjnych obowiązują do czasu ich przebudowy w kanalizację deszczową;

c) **prawo energetyczne**: strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §62 pkt 4;

7) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych**:
a) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej;
b) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §54; dla zabudowy jednorodzinnej w bilansie można uwzględnić miejsca w garażu.

8) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych – Rozdział 9.

9) **Usuwanie odpadów** - według ustaleń ogólnych §23.

10) Stawka procentowa – **30%**.

§ 72. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN1(U)** do **3MN1(U)** ustala się:

1) **Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o niskiej intensywności w układzie wolnostojącym.

2) **Przeznaczenie uzupełniające** – tereny usług nieuciążliwych, z wyłączeniem:
a) stacji paliw oraz usług związanych z: naprawą i demontażem samochodów, składowaniem części używanych samochodów,
b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2;

3) **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu** – drobna wytwórczość w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.

4) Wymagania wynikające z **potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych**:
a) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §16, §17 z uwzględnieniem §22;
b) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie.

5) Obowiązujące **zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy**:
a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,20;
b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,35;
c) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje (9 m) (nie dotyczy infrastruktury telekomunikacyjnej);
d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60 % działki budowlanej;
e) dach stromy;

6) Szczegółowe zasady i warunki **scalania i podziału nieruchomości**:
a) minimalna wielkość działki budowlanej - 1200 m^2;
b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 25 m;
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 60° do 120°.

7) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:
   a) teren położony w granicach WOChK - w całości w strefie zwykłej i strefie ochrony urbanistycznej;
   b) obowiązują ustalenia ogólne §18, §19, §21, §24 - §28.

8) Inne **ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**
   a) **prawo wodne**: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §20;
   b) **prawo energetyczne**: strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §62 pkt 4.

9) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych**:
   a) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
   b) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §46;
   c) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §54; dla zabudowy jednorodzinnej w bilansie można uwzględnić miejsca w garażu.

10) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych – Rozdział 9.

11) **Usuwanie odpadów** - według ustaleń ogólnych §23.

12) Stawka procentowa – **30%**.

§ 73. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN1** do **5MN1** ustala się:

1) **Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o niskiej intensywności w układzie wolnostojącym.

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

3) Wymagania wynikające z **potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych**:
   a) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §16, §17 z uwzględnieniem §22;
   b) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie.

4) Obowiązujące **zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy**:
   a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,20;
   b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,35;
   c) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje (9m); (nie dotyczy infrastruktury telekomunikacyjnej);
   d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70 % działki budowlanej;
   e) dach stromy;
   f) obowiązek lokalizowania usług w parterach.

5) Szczegółowe zasady i warunki **scalania i podziału nieruchomości**:
   a) minimalna wielkość działki budowlanej - 1200 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 25 m;
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 30° do 150°.

6) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:
   a) teren położony w granicach WOChK - w całości w strefie zwykłej i strefie ochrony urbanistycznej;
   b) obowiązują ustalenia ogólne §18, §19, §21, §24 - §28.

7) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego** - dla działek budowlanych położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - według ustaleń ogólnych §30.

8) Inne **ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych**:
   a) **prawo wodne**: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §20.
   b) **prawo energetyczne**: strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §62 pkt 4;

9) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych**:
   a) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
   b) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §46;
   c) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §54; dla zabudowy jednorodzinnej w bilansie można uwzględnić miejsca w garażu.

10) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych – Rozdział 9.

11) **Usuwanie odpadów** - według ustaleń ogólnych §23.

12) Stawka procentowa:
   a) dla terenów, które w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki, zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Nr XXVI/158/93 z dnia 24 marca 1993 r. były przeznaczone pod funkcję mieszkaniową - **0%**,
   b) dla pozostałych terenów – **30%**.

§ 74. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN2** do **7MN2** ustala się:

1) **Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna w układzie wolnostojącym.

2) **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu** – usługi podstawowe nieuciążliwe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.

3) Wymagania wynikające z **potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych**:
   a) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §16, §17 z uwzględnieniem §22;
   b) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie.

4) Obowiązujące **zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy**:
   a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,15;
   b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,25;
   c) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje (9m); (nie dotyczy infrastruktury telekomunikacyjnej);
   d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80 % działki budowlanej;
   e) dach stromy;
   f) obowiązek lokalizowania usług w parterach.

5) Szczegółowe zasady i warunki **scalania i podziału nieruchomości**:
   a) minimalna wielkość działki budowlanej - 2000 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30 m;
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 60° do 120°.

6) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:

a) teren położony w granicach WOChK – tereny oznaczone symbolami od **1MN2** do **7MN2** znajdują się w strefie zwykłej; tereny oznaczone symbolami **3MN2**, **4MN2**, **6MN2**, **7MN2** oraz fragmenty terenów oznaczonych symbolami **2MN2** i **5MN2** znajdują się w strefie ochrony urbanistycznej;
b) obowiązują ustalenia ogólne §18, §19, §21, §24 - §28.

7) Inne **ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych**:
a) **prawo wodne**: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §20;
b) **prawo wodne**: dla działek znajdujących się w granicach wewnętrznego terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, wprowadza się następujące ograniczenia dla lokalizacji budynków i zagospodarowania terenu:
- zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
- zakaz budowy indywidualnych szamb przydomowych i nowych ujęć wody,
- zakaz stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin,
- zakaz organizacji parkingów i innych publicznych miejsc postoju dla pojazdów mechanicznych,
- zakaz wykonywania głębokich podpiwniczeń i wykopów fundamentowych,
- zakaz niszczenia warstwy glebowej,
- zakaz mycia pojazdów mechanicznych;

c) **prawo wodne**: strefę 20 m od krawędzi zbiorników wodnych oraz 4 m od osi rowu melioracyjnego należy traktować jako strefę ochronno-techniczną, w której wprowadza się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych lub wykonywania robót ziemnych mogących trwale uniemożliwić ciągłość rowów melioracyjnych; strefy ochronno-techniczne rowów melioracyjnych obowiązują do czasu ich przebudowy w kanalizację deszczową;
d) **prawo energetyczne**: strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §62 pkt 4;

8) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych**:
a) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
b) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §46;
c) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §54; dla zabudowy jednorodzinnej w bilansie można uwzględnić miejsca w garażu.

9) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych – Rozdział 9.

10) **Usuwanie odpadów** - według ustaleń ogólnych §23.

11) Stawka procentowa:
a) dla terenów, które w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki, zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Nr XXVI/158/93 z dnia 24 marca 1993 r. były przeznaczone pod funkcję mieszkaniową - **0%**,
b) dla pozostałych terenów – **30%**.

§ 75. Dla terenów oznaczonych symbolami **1R/RM** do **3R/RM** ustala się:
1) **Przeznaczenie podstawowe:** rolnictwo, zabudowa zagrodowa, gospodarstwa agroturystyczne.
2) Działki o numerach ewidencyjnych 114 i 175, położone w obrębie ewidencyjnym Sadowa w całości uznaje się za obszary wymagające przekształceń i rekultywacji, dla

których ustala się obowiązek usunięcia nadmiaru ziemi i gruzu oraz przywrócenie naturalnej rzeźby terenu.

3) Lokalizacja zabudowy zagrodowej na zasadach określonych w obowiązujących przepisach szczególnych.

4) Wymagania **wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych**:
   a) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §16, §17 z uwzględnieniem §22;
   b) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie.

5) Obowiązujące **zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy**:
   a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego gospodarstwa – 0,08;
   b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy pojedynczego gospodarstwa – 0,15;
   c) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje (9 m) (nie dotyczy infrastruktury telekomunikacyjnej);
   d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 85% działki budowlanej;
   e) dach stromy;
   f) minimalna odległość zabudowy zagrodowej (obiekty inwentarskie i gospodarcze) od zabudowy mieszkaniowej – 25 m.
   g) minimalna wielkość działki uprawniająca do realizacji zabudowy - 5 000 m^2;
   h) minimalna szerokość frontu działki, ew. zespołu działek tworzących gospodarstwo – 50 m;
   i) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 60° do 120°.

6) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:
   a) teren położony w granicach WOChK – tereny oznaczone symbolami od **1R/RM** do **3R/RM** znajdują się w strefie zwykłej; fragmenty terenów oznaczonych symbolami **1R/RM** i **3R/RM** znajdują się w strefie ochrony urbanistycznej;
   b) obowiązują ustalenia ogólne §18, §19, §21, §24 - §28.

7) Inne **ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**
   a) **prawo wodne** - obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §20;
   b) **prawo wodne**: strefę 20 m od krawędzi zbiorników wodnych oraz 4 m od osi rowu melioracyjnego należy traktować jako strefę ochronno-techniczną, w której wprowadza się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych lub wykonywania robót ziemnych mogących trwale uniemożliwić ciągłość rowów melioracyjnych; strefy ochronno-techniczne rowów melioracyjnych obowiązują do czasu ich przebudowy w kanalizację deszczową.

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 §46;
   c) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §54.

9) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej:** według ustaleń ogólnych – Rozdział 9.

10) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §23.

11) Stawka procentowa - **0%**.

§ 76. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZN** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe – Kampinoski Park Narodowy.

2) Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu: obsługa ruchu rekreacyjnego i turystycznego przy pomocy urządzeń niekubaturowych takich jak: ścieżki przyrodnicze, ścieżki rowerowe, ciągi piesze, tablice informacyjne, na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących KPN.

3) Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z przepisami odrębnymi; wszelkie zmiany zagospodarowania terenu za zgodą i na warunkach Kampinoskiego Parku Narodowego;

4) Stawka procentowa – 0%

§ 77. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1ZL** do **6ZL** ustala się:

1) **Przeznaczenie podstawowe** – tereny lasów.

2) Wymagania wynikające z **potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych** - zakaz umieszczania reklam i zakaz grodzenia terenu.

3) Szczegółowe **parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu** - zakaz zabudowy.

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) teren położony w granicach WOChK - w całości w strefie zwykłej i strefie ochrony urbanistycznej;
   b) obowiązują ustalenia ogólne §18, §19, §21, §24 - §28.

5) Stawka procentowa – **0%**.

§ 78. Dla terenu oznaczonego symbolem **KS** ustala się:

1) **Przeznaczenie podstawowe** – teren obsługi komunikacji autobusowej – pętla do zawracania autobusów.

2) Wymagania **wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych**:
   a) według ustaleń ogólnych §33 - §36;
   b) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §16, §17 z uwzględnieniem §22;
   c) zakaz lokalizacji obiektów prowizorycznych i tymczasowych;
   d) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z obsługą ruchu komunikacji miejskiej, takich jak: wiaty przystankowe, śmietniki, tablice informacyjne.

3) Szczegółowe **parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
   a) zakaz zabudowy;
   b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25% terenu.

4) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:
   a) teren położony w granicach WOChK - w całości w strefie zwykłej i strefie ochrony urbanistycznej;
   b) obowiązują ustalenia ogólne §18, §19, §21, §24 - §28.

5) Inne **ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**

   a) **prawo wodne** - obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §20;

   b) **prawo wodne**: strefę 4 m od osi rowu melioracyjnego należy traktować jako strefę ochronno-techniczną, w której wprowadza się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych lub wykonywania robót ziemnych mogących trwale uniemożliwić ciągłość rowów melioracyjnych; dopuszcza się przekształcenie rowów melioracyjnych w kanalizację deszczową, z uwzględnieniem zapisów §24 pkt 6;

c) **prawo energetyczne**: strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §62 pkt 4.

6) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych – Rozdział 9.

7) **Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:** nakaz stosowania szczelnych nawierzchni na podłożu izolowanym oraz urządzeń do odprowadzania wód opadowych wyposażonych w separatory związków ropopochodnych.

8) Stawka procentowa – **0%**.

§ 79. 1. Wyznacza się układ uliczny, zapewniający powiązania obszaru znajdującego się w granicach planu z zewnętrznym układem komunikacji poprzez ulice klasy ekspresowej, zbiorczej i lokalnej oznaczone na rysunku symbolami KDS, KDZ i KDL.

2. **Parametry techniczne i zasady zagospodarowania** terenu drogi ekspresowej:
teren oznaczony **KDS** – projektowana droga krajowa – trasa S7:

a) klasa – droga ekspresowa,
b) szerokość części pasa drogowego w granicach planu – zmienna 3-9 m,
c) przekrój poprzeczny – dwujezdniowa z trzema pasami ruchu i pasem awaryjnym w każdą stronę, przedzielona pasem o zmiennej szerokości, oraz z jezdniami odbarczającymi, chodnikami i ścieżkami rowerowymi (program dla całego pasa drogowego),
d) dostępność ograniczona,
e) dopuszcza się wprowadzenie ekranów akustycznych i zieleni izolacyjnej,
f) odwodnienie terenu:
   - docelowo za pośrednictwem kanalizacji deszczowej;
   - dopuszcza się rowy trawiaste,
   - stosowane rozwiązania techniczne w zakresie odwodnienia nie mogą wpływać negatywnie na zmianę jakości oraz ilości wód w użytkowych poziomach wodonośnych i muszą uniemożliwiać przenikanie substancji niebezpiecznych, które mogłyby zagrozić środowisku w sytuacjach wywołanych wypadkami pojazdów;
g) stawka procentowa – **0%**.

3. **Parametry techniczne i zasady zagospodarowania** terenu publicznej drogi zbiorczej:
teren oznaczony **KDZ** – istniejąca droga do przebudowy – północna część ulicy Turystycznej (w granicach planu znajduje się jedynie zachodnia część terenu drogi):

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna 7-11 m; w granicach planu – 2-3 m,
b) przekrój poprzeczny – jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu, dwukierunkowa, z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
c) dostępność ograniczona; zachowuje się istniejące zjazdy indywidualne zrealizowane zgodnie z przepisami,
d) w ramach pasa drogowego dopuszcza się realizację zatok autobusowych służących komunikacji miejskiej,
e) lokalizacja nowych zjazdów za zgodą zarządcy drogi,
f) stawka procentowa – 0%.

4. **Parametry techniczne i zasady zagospodarowania** terenów publicznych dróg lokalnych:

1) teren oznaczony **1KDL** – droga projektowana:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających – 9 m,
   b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
   c) dostępność nieograniczona;

d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
e) stawka procentowa – 0%

2) teren oznaczony **2KDL** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Zagórze:
a) szerokość w liniach rozgraniczających – 9 m,
b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
c) dostępność nieograniczona;
d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
e) stawka procentowa – 0%,

3) teren oznaczony **3KDL** – istniejąca droga do przebudowy – południowa część ulicy Turystycznej:
a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna 8-9 m; w granicach planu – 2-3 m,
b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
c) dostępność nieograniczona,
d) w ramach pasa drogowego dopuszcza się realizację zatok autobusowych służących komunikacji miejskiej;
e) stawka procentowa – 0%.

5. Dla części pasa drogowego drogi ekspresowej KDS z drogami odbarczającymi, terenu drogi zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ i dla terenów dróg lokalnych oznaczonych symbolami od 1KDL do 3KDL obowiązują ustalenia ogólne dla kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych - §33 - §36.

§ 80. 1. Wyznacza się układ ulic dojazdowych – dróg gminnych – oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania.

2. **Parametry techniczne i zasady zagospodarowania** terenów publicznych dróg dojazdowych:

1) teren oznaczony **1KDD** – projektowane poszerzenie istniejącej drogi, leżącej na terenie gminy Czosnów – ul. Środkowa:
a) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu – zmienna 1-5 m,
b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
c) dostępność nieograniczona;
d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
e) stawka procentowa – 0%;

2) tereny oznaczone symbolami **2KDD**, **3KDD** – istniejące odcinki dróg do przebudowy – ul. Lipińskiego:
a) szerokość w liniach rozgraniczających – 6 m;
b) dostępność nieograniczona;
c) brak wyodrębnionego chodnika;
d) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego"
e) stawka procentowa – 0%;

3) tereny oznaczone symbolami **4KDD**, **5KDD** – istniejące odcinki dróg do przebudowy – ul. Biedronki:
a) szerokość w liniach rozgraniczających – 7,5 m;
b) dostępność nieograniczona;
c) brak wyodrębnionego chodnika;
d) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego"
e) stawka procentowa – 0%;

4) teren oznaczony symbolem **6KDD** – istniejąca droga do przebudowy:
a) szerokość w liniach rozgraniczających – 6 m;
b) dostępność nieograniczona;

c) brak wyodrębnionego chodnika;
d) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego"
e) stawka procentowa – 0%;

5) teren oznaczony symbolem **7KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Wakacyjna:
a) szerokość w liniach rozgraniczających – 7 m;
b) dostępność nieograniczona;
c) brak wyodrębnionego chodnika;
d) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego"
e) stawka procentowa – 0%;

6) teren oznaczony **8KDD** – droga projektowana – ul. Sielanki:
a) szerokość w liniach rozgraniczających – 9 m;
b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
c) dostępność nieograniczona,
d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
e) stawka procentowa – 0%;

7) teren oznaczony **9KDD** – droga istniejąca do przebudowy – ul. Strzelecka:
a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna 7-10 m;
b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
c) dostępność nieograniczona,
d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
e) stawka procentowa – 0%;

8) teren oznaczony **10KDD** – projektowane poszerzenie istniejącej drogi, leżącej na terenie gminy Czosnów – ul. Kwiatowa:
a) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu – zmienna 4 - 4,5 m,
b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
c) dostępność nieograniczona;
d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
e) stawka procentowa – 0%;

9) tereny oznaczone **11KDD, 12KDD** – istniejące odcinki dróg do przebudowy – ulica Wędrowców:
a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna 12 - 24 m;
b) przekrój poprzeczny – jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu, dwukierunkowa:
– dla **11KDD** z wyodrębnionym chodnikiem po stronie północnej i ścieżką rowerową po stronie południowej
– dla **12KDD** z wyodrębnionym chodnikiem wraz ze ścieżką rowerową;
c) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego";
d) dostępność nieograniczona;
e) strefę 4 m od osi rowu melioracyjnego należy traktować jako strefę ochronno-techniczną, w której wprowadza się zakaz zabudowy i grodzenia terenu;
f) dopuszcza się przekształcenie rowów melioracyjnych w kanalizację deszczową z uwzględnieniem zapisów §24 pkt 6;
g) obowiązek lokalizacji chodnika i ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających;
h) maksymalna ochrona istniejących zadrzewień; docelowa rekonstrukcja obustronnej alei drzew,
i) stawka procentowa – 0%;

10) teren oznaczony **13KDD** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Jagodowa:
a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m; w granicach planu 6-10 m;
b) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z wyodrębnionym chodnikiem po jednej stronie drogi,
c) dostępność nieograniczona,
d) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;

e) w ramach pasa drogowego dopuszcza się realizację zatok autobusowych służących komunikacji miejskiej,
f) stawka procentowa – 0%;

3. Dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami od **1KDD** do **13KDD** obowiązują ustalenia ogólne dla kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych - §33 - §36.

§ 81. 1. Obsługa komunikacyjna działek na obszarze planu uzupełniona jest prywatnymi drogami wewnętrznymi niewyznaczonymi na rysunku planu.
2. Szczegółowe zasady wyznaczania dróg wewnętrznych określono w §46.

§ 82. W zakresie komunikacji rowerowej ustala się:
1) prowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulicy **11KDD** i **12KDD** zgodnie z rysunkiem planu;
2) realizacja ścieżek rowerowych w miarę występowania potrzeb.

DZIAŁ III

Ustalenia końcowe

§ 83. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

§ 84. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

BURMISTRZ
Tomasz Dębrowski

Główny Specjalista
ds. prawno-administracyjnych
Dominik Pogorzelski

Uzasadnienie
do Uchwały Nr ..../..../2013
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia .... 2013 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 obszaru Sadowej Południe jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały Nr XIX/118/2007 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 4 grudnia 2007 r. zmienionej w części uchwałą nr XIX/105/2011 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 22 grudnia 2011 r. Niezwłocznie po podjęciu uchwały inicjującej burmistrz zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu odpowiednie instytucje uzgadniające i opiniujące oraz mieszkańców gminy i właścicieli nieruchomości. Zebrane zostały wnioski do planu, które zostały rozpatrzone w zarządzeniu nr RAG.0152-11/2008 z dnia 14 lutego 2008 r. Zanim plan został skierowany do uzgodnień i opiniowania zostały wysłane następujące pisma:

a) pismo do Departamentu Środowiska Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego z prośbą o ustosunkowanie się do kwestii ustanowienia strefy ochronnej wokół oczyszczalni ścieków przy Domu Pomocy Społecznej w Sadowej,
b) pismo do Starosty Warszawskiego Zachodniego w sprawie zmiany klasyfikacji gruntów dla obszarów leśnych, których zwarty obszar nie przekracza 0,1 ha.

Projekt planu miejscowego obszaru Sadowej Południe został sporządzony przy uwzględnieniu ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki.

Dla terenów położonych w strefie 2 - **CZĘŚĆ KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO** (z polityką ochronną), gdzie funkcją dominującą jest funkcja ochronna o randze krajowej – plan przewiduje przeznaczenie pod Kampinoski Park Narodowy,

Dla terenów położonych w strefie 3 - **OBSZAR BUFOROWY KPN** (z polityką ochronną), studium wyznacza jako funkcję dominującą – ochronę o znaczeniu metropolitalnym. Plan miejscowy przewiduje zatem dla tych terenów:

a) zachowanie istniejących terenów leśnych (z inwentaryzacji stanu lasu, położonego przy ulicy Jagodowej, przeprowadzonej przez specjalistę na potrzeby niniejszego planu miejscowego wynika, że w powyższym kompleksie leśnym dominuje siedlisko olsu o wysokich walorach przyrodniczych. Jednocześnie jest to las ochronny w rozumieniu ustawy o lasach;
b) zachowanie terenów rolnych z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej i agroturystycznej.

O pozostawieniu terenów leśnych i rolnych przesądził również fakt, iż na całym terenie (jak wynika z ekofizjografii) dominują bardzo trudne warunki budowlane (na przeważającej części są to grunty nienośne, nienadające się do bezpośrednich posadowień fundamentów, gdzie woda gruntowa jest na powierzchni lub płytko pod powierzchnią terenu, na pozostałej części terenu panują trudne warunki budowlane.

Jako funkcję dominującą w tej strefie studium przewiduje:

- usługi metropolitalne,

- zabudowę mieszkaniową,
- organizację bram wejściowych do Parku,
- sport i turystykę.

W związku z tym plan miejscowy przeznacza tereny w tej strefie również pod:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną w układzie wolnostojącym,
b) usługi socjalne – w odniesieniu do istniejącego Domu Pomocy Społecznej (w ramach usług metropolitalnych),
c) usługi turystyki i/lub parkingu ogólnodostępnego, zabudowę mieszkaniowo-usługową nieuciążliwą oraz teren obsługi komunikacji autobusowej w ramach sportu i turystyki oraz organizacji bramy wejściowej do KPN.

Dla terenów położonych w strefie 5 - **ZIELONE FRONTY** (z polityką dopełnień) studium przewiduje jako funkcję dominującą – mieszkaniową wolnostojącą.
Plan miejscowy wprowadza zatem w tej strefie przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o niskiej intensywności w układzie wolnostojącym.
Jako funkcja dopełniająca wskazana jest w studium funkcja związana z obsługą mieszkańców (szkoły, przedszkola, przychodnie zdrowia, obiekty kultury i administracji, świątynie, poczty, podstawowe obiekty handlu, gastronomii, rzemiosła, sportu, rekreacji). Studium dopuszcza również lokalizację usług nieuciążliwych.
W związku z tym plan miejscowy wprowadza tereny, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o niskiej intensywności z usługami w układzie wolnostojącym a także usługi oświaty.
Dodatkowo, projekt planu miejscowego obszaru Sadowej Południe był kilkukrotnie prezentowany na Komisji Rady Miejskiej ds. Planowania i Zagospodarowania Przestrzennego w celu omówienia rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Na jednym z takich posiedzeń radni zaproponowali, aby w projekcie znalazła się rezerwa terenu pod rozbudowę szkoły w Sadowej. W związku z tym, w projekcie planu miejscowego obszaru Sadowej Południe znalazły się dwa tereny przeznaczone pod usługi oświaty - po obu stronach ulicy Strzeleckiej.

Dla terenów położonych w strefie 9 **CENTRALNEJ NIECIĄGŁEJ** (z polityką kreacji), dla której studium przewiduje funkcję dominującą – usługi ponadlokalne o charakterze centrotwórczym, plan wprowadza przeznaczenie pod zabudowę usługową.

Dodatkowo, w ramach tworzenia projektu planu odbyło się kilka spotkań z przedstawicielami Kampinoskiego Parku Narodowego, w celu uzgodnienia nieprzekraczalnej linii zabudowy od granic parku. Ze względu na istniejące zagospodarowania KPN zdecydował się odstąpić od 100-metrowej linii zabudowy i zezwolił na jej zmniejszenie do 25 m na terenach już zainwestowanych.

W dniu 25 kwietnia 2012 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe dostosowany do ustawy, rozporządzeń wykonawczych i do pozostałych przepisów odrębnych został skierowany do opiniowania i uzgodnień.

W dniu 11 maja 2012 r. został skierowany do Marszałka Województwa Mazowieckiego wniosek o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Decyzją nr 51/2012 z dnia 9 lipca 2012 r. marszałek wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia części gruntów leśnych na cele nieleśne.

W dniu 25 maja odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Komisja zaopiniowała projekt planu pozytywnie.

W wyniku przeprowadzonych opinii i uzgodnień, konieczne było dokonanie drobnych zmian w projekcie planu i ponowne uzgodnienie z wybranymi instytucjami.

Po uzyskaniu wszelkich niezbędnych uzgodnień projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został po raz pierwszy wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 19 października 2012 r. do 20 listopada 2012 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami projektu planu odbyła się 8 listopada 2012 r. W terminie do 4 grudnia 2012 r. na ręce burmistrza wpłynęło 67 uwag od 14 podmiotów. W dniu 19 grudnia 2012 r. Burmistrz Łomianek wydał zarządzenie nr RAG.0050.132.2012 w sprawie rozpatrzenia uwag, które zostały złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe. Rozpatrując uwagi burmistrz uwzględnił w całości jedną uwagę, 9 uwag uwzględnił częściowo, 5 uwag było uwzględnionych już w poprzedniej wersji projektu planu, 3 uwagi nie dotyczyły ustaleń planu, pozostałych uwag burmistrz nie uwzględnił.

W związku z tym, że uwzględnienie jednej uwagi wymagało dosyć istotnej zmiany w projekcie planu został on ponownie skierowany do uzgodnienia do trzech instytucji środowiskowych: Kampinoskiego Parku Narodowego, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Wszystkie instytucje uzgodniły projekt planu pozytywnie.

Następnie projekt planu został po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 18 stycznia do 7 lutego 2013 r. W dniu 25 stycznia 2013 r. odbyła się dyskusja publiczne nad rozwiązaniami projektu planu. W terminie do 21 lutego 2013 r. wpłynęły 62 uwagi od 6 podmiotów oraz 2 uwagi po terminie. Większość uwag była powtórzeniem uwag po pierwszym wyłożeniu. W dniu 12 marca 2013 r. Burmistrz Łomianek wydał zarządzenie nr RAG.0050.21.2013 w sprawie rozpatrzenia uwag, które zostały złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe. Jedna uwaga została uwzględniona w całości w obecnej wersji planu, jedna w części, 2 uwagi nie były sprzeczne z ustaleniami planu, 2 uwagi nie dotyczyły ustaleń planu. Pozostałych uwag burmistrz nie uwzględnił.

Uwzględnienie uwag nie wymagało powtórzenia któregokolwiek z etapów procedury planistycznej, zatem projekt planu został przygotowany do uchwalenia.

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

1) Rozstrzygniecie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe, 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

Tomasz Dąbrowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU SADOWEJ POŁUDNIE

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr ..../...../2013
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia ..... 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU SADOWEJ POŁUDNIE

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 Łomianek w sprawie rozpatrzenia uwagi		rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr ..../..../2013 z dnia ..... 2013 r.		uwagi (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi)
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
Uwagi po I wyłożeniu										
1	03-12-2012	Franciszek Długołęcki	Wniosek o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy poza działkę nr ew. 231	dz. nr 231, obręb ew. Sadowa	Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna w układzie wolnostojącym; Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości około 20 m od granicy lasu		X			

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			1. Wniosek o przeznaczenie dz. nr ew. 114 i 175, obr. ew. Sadowa pod budownictwo mieszkaniowe	dz. nr 114, 175, obręb ew. Sadowa	§ 76. Dla terenów oznaczonych symbolami 1R/RM do 3R/RM ustala się: Przeznaczenie podstawowe: rolnictwo, zabudowa zagrodowa, gospodarstwa agroturystyczne, turystyka wiejska		X			
			2. Wniosek o wykreślenie zapisu o obowiązku przekształceń i rekultywacji terenu		Działki o numerach ewidencyjnych 114 i 175, położone w obrębie ewidencyjnym Sadowa w całości uznaje się za obszary wymagające przekształceń i rekultywacji, dla których ustala się obowiązek usunięcia nadmiaru ziemi i gruzu oraz przywrócenie naturalnej rzeźby terenu		X			
			3. Wniosek o to, aby działka nr ew. 175 nie była ograniczona linią zabudowy od strony gminy Czosnów	dz. nr 175, obręb ew. Sadowa	Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości około 100 m od granicy KPN		X			sprzeczne z uzgodnieniami
			4. Wniosek o standaryzację odległości linii zabudowy od KPN na całym terenie planu				X			sprzeczne z uzgodnieniami
			5. Wniosek o to, aby rowy melioracyjne znajdujące się przy ulicy Wędrowców miały właściwą (niewielką) głębokość oraz spadek w kierunku KPN umożliwiający skuteczny odpływ wody		tereny oznaczone 11KDD, 12KDD – istniejące odcinki dróg do przebudowy – ulica Wędrowców: a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna 12 - 24 m; b) przekrój poprzeczny – jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu, dwukierunkowa: - dla 11KDD z wyodrębnionym chodnikiem po stronie północnej i ścieżką rowerową po stronie południowej - dla 12KDD z wyodrębnionym chodnikiem wraz ze ścieżką rowerową; c) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego"; d) dostępność nieograniczona; e) strefę 4 m od osi rowu melioracyjnego należy traktować jako strefę ochronno-techniczną, w której wprowadza się zakaz zabudowy i grodzenia terenu; f) dopuszcza się przekształcenie rowów melioracyjnych w kanalizację deszczową; g) obowiązek lokalizacji chodnika i ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających; h) maksymalna ochrona istniejących zadrzewień; docelowa rekonstrukcja obustronnej alei drzew, i) stawka procentowa – 0%;		X			ustalenie zbyt szczegółowe na etapie sporządzania planu miejscowego
			6. Wniosek o zapis, że podczas budowy ulicy Wędrowców zostanie wykonana kanalizacja deszczowa odprowadzająca wodę opadową i roztopową				X			uwaga uwzględniona częściowo w obecnej wersji planu

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			7. Wniosek o wykreślenie zapisów §17 ust. 2 oraz §23 dotyczących ogrodzeń		§ 17. Ustala się dla ogrodzeń realizowanych od strony miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych następujące warunki: 2. Zakazuje się, na całym obszarze objętym planem, stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych. § 23. W zakresie ochrony funkcji korytarzy ekologicznych ustala się obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min.12 cm w rozstawie co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu, zachowania prześwitu o szerokości min.10 cm między cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt i płazów.		X			sprzeczne z uzgodnieniami
			8. Wniosek o rozwinięcie ustaleń §19 pkt 1 dotyczącego ustaleń dla terenów chronionych		§ 19. Ustalenia planu dla obszarów objętych formami ochrony przyrody: 1) w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody obowiązują wszelkie nakazy, zakazy i ograniczenia ustanowione przepisami odrębnymi dla tych obszarów;		X			
			9. Wniosek o wykreślenie zapisów §24 pkt 4 dotyczących trwałej zmiany rzeźby terenu		§ 24. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami, ustala się: 4) zakaz trwałej zmiany rzeźby terenu;		X			sprzeczne z ustaleniami WOChK
			10. Wniosek o wykreślenie zapisów §25 pkt 6 dotyczących rowów melioracyjnych		§ 25. W zakresie ochrony wód powierzchniowych ustala się: 6) zachowanie strefy ochronno-technicznej po 4 m od osi rowów melioracyjnych.		X			
			11. Wniosek o wykreślenie zapisów §27 pkt 1 dotyczących lokalizowania obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko		§ 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;		X			uwaga uwzględniona częściowo
			12. Wniosek o jednoznaczne określenie barw dachów w §42 (szczególnie w odniesieniu do koloru niebieskiego oraz przy uwzględnieniu kolorów dachówki ceramicznej) lub rezygnację z ustaleń tego punktu		§ 42. Ustalenia planu w zakresie geometrii dachu i kolorystyki pokryć dachowych: 1) zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze niebieskim, turkusowym, seledynowym, fioletowym, żółtym, pomarańczowym, różowym – preferowane kolory to ciemnoszary, ciemnozielony, granatowy, brązowy;		X			uwaga uwzględniona częściowo w odniesieniu do koloru brązowego
			13. Wniosek o jednoznaczne określenie w §43 jakie budynki mogą mieć dachy płaskie		§ 43. Dla części budynków przeznaczonych na funkcje usługowe dopuszcza się dachy płaskie.		X			

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			14. Wniosek o wykreślenie zapisów §44 pkt 1 dotyczących lokalizowania garaży		§ 44. Dla garaży i zabudowy gospodarczej towarzyszących budynkowi o funkcji mieszkalnej lub usługowej: 1) zakaz eksponowania nowej zabudowy gospodarczej w pierzei miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych, w szczególności drogi publicznej; wolnostojącą zabudowę gospodarczą należy lokalizować na tyłach budynku głównego;		X			
			15. Wniosek o zmianę ustaleń §47 poprzez zmniejszenie szerokości drogi wewnętrznej, która prowadzi tylko do 1 posesji, do 3,5 m		§ 47. W przypadku wydzielenia dróg wewnętrznych obowiązują następujące zasady: 2) szerokość w liniach rozgraniczających: a) dla dojazdów o długości do 100 m i/lub obsługujących maksymalnie 6 działek budowlanych - minimum 5 m - dla dojazdów w formie ciągów pieszo-jezdnych (brak wyodrębnionego chodnika), b) dla dróg o długości powyżej 100 m i/lub obsługujących minimum 7 działek budowlanych: - minimum 6.0 m - dla dróg w formie ciągów pieszo-jezdnych (brak wyodrębnionego chodnika), - minimum 8 m - dla dróg z wyodrębnionym chodnikiem;		X			sprzeczne z roporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
			16. Wniosek o zakaz realizacji parkingów i zatok postojowych w pasach drogowych, jeżeli droga jest wąska i nie będzie miała kanalizacji deszczowej (poniżej 10 m)		§ 55. ust. 2 Dopuszcza się realizację parkingów ogólnodostępnych i zatok postojowych w pasach drogowych, na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu: KDZ i KDL na warunkach określonych w przepisach szczególnych i w uzgodnieniu z zarządcami dróg		X			uwaga uwzględniona częściowo pod kątem dodatkowej analizy zagospodarowania pasa drogowego
			17. Wniosek o wprowadzenie zapisu w §56, który narzucałby konieczność wykupu zatoki przez gminę, lub o usunięcie ustaleń		§ 56. Dla działki budowlanej zlokalizowanej przy drodze publicznej o szerokości poniżej 8,0 m ze względów bezpieczeństwa na wjeździe na działkę należy wydzielić zatokę o minimalnych wymiarach 1,5 m x 5 m; zatoka pozostaje częścią działki budowlanej.		X			
			18. Wniosek o wykreślenie zapisów §65 pkt 5 dotyczących rowów melioracyjnych		§ 65. W zakresie odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz ścieków opadowych ustala się: 5) w przypadku przebudowy drogi dojazdowej oznaczonej symbolami 11KDD, 12KDD dopuszcza się przekształcenie istniejących rowów melioracyjnych w kanalizację deszczową;		X			

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
2	03-12-2012	Aleksy Kropielnicki	19. Wniosek o wprowadzenie nakazu realizacji kanalizacji deszczowej przy przebudowie ulicy Wędrowców		tereny oznaczone 11KDD, 12KDD – istniejące odcinki dróg do przebudowy – ulica Wędrowców: a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna 12 - 24 m; b) przekrój poprzeczny – jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu, dwukierunkowa: - dla 11KDD z wyodrębnionym chodnikiem po stronie północnej i ścieżką rowerową po stronie południowej - dla 12KDD z wyodrębnionym chodnikiem wraz ze ścieżką rowerową; c) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego"; d) dostępność nieograniczona; e) strefę 4 m od osi rowu melioracyjnego należy traktować jako strefę ochronno-techniczną, w której wprowadza się zakaz zabudowy i grodzenia terenu; f) dopuszcza się przekształcenie rowów melioracyjnych w kanalizację deszczową; g) obowiązek lokalizacji chodnika i ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających; h) maksymalna ochrona istniejących zadrzewień; docelowa rekonstrukcja obustronnej alei drzew, i) stawka procentowa – 0%;		X			
			20. Wniosek o zmianę zapisu w §65 pkt 6 z "dopuszcza się" na "nakazuje"		§ 65. W zakresie odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz ścieków opadowych ustala się: 6) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej dla odwodnienia nie wymienionych w pkt 4), utwardzonych terenów miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych oraz parkingów i placów towarzyszących obiektom użyteczności publicznej;		X			
			21. Wniosek o wykreślenie zapisu §65 pkt 7		§ 65. W zakresie odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz ścieków opadowych ustala się: 7) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej obsługującej miejsca i przestrzenie ogólnodostępne, dopuszcza się odprowadzenie - podczyszczonych do parametrów zgodnych z przepisami - ścieków opadowych i roztopowych do studni chłonnych, ewentualnie powierzchniowo na teren biologicznie aktywny;		X			

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			22. Wniosek o wykreślenie ustaleń §65 pkt 8 lit. a do d		§ 65. W zakresie odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz ścieków opadowych ustala się: 8) 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 w szczególności w odniesieniu do dróg istniejących o szerokości w liniach rozgraniczających poniżej 8,0 m, 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,		X			
			23. Wniosek o zapis w §66 pkt 3 o zakazie przemieszczania się samochodów o masie powyżej 10 t do czasu modernizacji dróg, lub o usunięcie znaków zakazujących tego ruchu.		§ 66. W zakresie usuwania odpadów ustala się: 3) lokalizacja miejsc zbiórki odpadów musi umożliwiać dostęp do nich z drogi publicznej, z dopuszczeniem dostępu za pośrednictwem drogi wewnętrznej o ile jej parametry umożliwiają odbiór odpadów przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwa zbiórki odpadów, w szczególności dojazd samochodów ciężarowych.					nie dotyczy ustaleń planu
			24. Wniosek o przeniesienie funkcji terenu UT/KD-Gp na teren KS				X			
			25. Wniosek o korektę zapisu w §69 pkt 4 lit. f na stosowanie nawierzchni nieprzepuszczalnych z zastosowaniem studzienek odprowadzających wody opadowe do kanalizacji lub czasowo do studzienek szczelnych (o właściwie obliczonej pojemności) z systematycznym ich opróżnianiem		§ 69. Dla terenu oznaczonego symbolem UT/KD-Gp ustala się: 4) Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: f) dla terenu parkingu ogólnodostępnego nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych jak żwir, mączka ceglana, ażurowe elementy betonowe, itp. - w ramach powierzchni biologicznie czynnej działki można bilansować 50% takich powierzchni.		X			
			26. Wniosek o zmianę w §69 pkt 11 stawki procentowej na 30% lub ujednolicenie stawek		§ 69. Dla terenu oznaczonego symbolem UT/KD-Gp ustala się: 11) Stawka procentowa - 15%.		X			

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			27. Wniosek o ujednolicenie wysokości zabudowy i szerokości frontu działki dla terenów UO i terenów będących w bezpośrednim sąsiedztwie o takich samych warunkach terenowych		§ 70. Dla terenów oznaczonych symbolami 1UO, 2UO ustala się: 3) Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: c) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje (12 m) (nie dotyczy infrastruktury telekomunikacyjnej); 4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 20 m;		X			
			28. Wniosek o usunięcie zapisu §70 pkt 3 lit. g lub o wprowadzenie analogicznego zapisu dla pozostałych terenów planu		§ 70. Dla terenów oznaczonych symbolami 1UO, 2UO ustala się: 3) Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: g) w przypadku realizacji wspólnego zamierzenia inwestycyjnego na terenach 1UO i 2UO dopuszcza się bilansowanie wskaźników zagospodarowania łącznie dla obu terenów.		X			
			29. Wniosek o zmianę w §70 pkt 10 stawki procentowej na 30% lub ujednolicenie stawek		Dla terenów oznaczonych symbolami 1UO, 2UO ustala się: 10) Stawka procentowa – 0%.		X			
			30. Wniosek o zmianę ustaleń §72 i wprowadzenie zakazu zabudowy lub dostosowanie zapisów dla pozostałych terenów do ustaleń dla terenu MN2/U				X			
			31. Wniosek o uzupełnienie §74 o przeznaczenie uzupełniające jak w §73 z ograniczeniem powierzchni sprzedaży do 300 m²		§ 74. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN1 do 5MN1 ustala się: 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o niskiej intensywności w układzie wolnostojącym.		X			
			32. Wniosek o zmianę zapisu §75 pkt 5 lit. b dotyczącego minimalnej szerokości frontu działki z 30 m na 20 m		§ 75. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN2 do 7MN2 ustala się: 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30 m;		X			sprzeczne z ustaleniami studium
			33. Wniosek o zmianę ustaleń w §76 z przeznaczenia R/RM na MN2		§ 76. Dla terenów oznaczonych symbolami 1R/RM do 3R/RM ustala się: 1) Przeznaczenie podstawowe: rolnictwo, zabudowa zagrodowa, gospodarstwa agroturystyczne, turystyka wiejska.		X			
			34. Wniosek o przeniesienie terenu pętli autobusowej na teren UT/KD-Gp i przeznaczenie pozostałego terenu pod parking i usługi turystyki				X			

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			35. Wniosek o ujednolicenie w §81 szerokości dróg KDD oraz zakaz parkowania przy krawędzi jezdni, jeśli zarys samochodu będzie ograniczał jezdnię				X			
			36. Wniosek o wykreślenie §81 ust. 2 pkt 9 lit. e		§ 81. ust. 2. Parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenów publicznych dróg dojazdowych: 9) tereny oznaczone 11KDD, 12KDD – istniejące odcinki dróg do przebudowy – ulica Wędrowców: e) strefę 4 m od osi rowu melioracyjnego należy traktować jako strefę ochronno-techniczną, w której wprowadza się zakaz zabudowy i grodzenia terenu;		X			
			37. Wniosek o poszerzenie drogi 10KDD (ul. Kwiatowa) tylko tam, gdzie jest to niezbędne lub wykreślenie ustaleń §81 ust. 2 pkt 8 lit. a		§ 81. ust. 2. Parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenów publicznych dróg dojazdowych: 8) teren oznaczony 10KDD – projektowane poszerzenie istniejącej drogi, leżącej na terenie gminy Czosnów – ul. Kwiatowa: a) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu – zmienna 4 - 4,5 m,		X			
			38. Wniosek o wykonanie chodnika po stronie istniejących zabudowań							nie dotyczy ustaleń planu
3	03-12-2012	Henryk Staniak	Wniosek o zmianę przeznaczenia terenów leśnych oznaczonych symbolami 1ZL i 2ZL pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną		§ 78. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZL do 6ZL ustala się: 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny lasów.		X			
4	03-12-2012	Katarzyna Laskowska Haffner	Wniosek o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość około 10 m od linii lasu od wschodniej i południowej strony działki nr ew. 229/2	dz. nr ew. 229/2, obr. ew. Sadowa	Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości około 25 m od granicy KPN i około 20 m od granicy lasu		X			sprzeczne z uzgodnieniami
5	03-12-2012	Małgorzata i Piotr Nachiło	1. Wniosek o ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie 0,23 dla działek nr ew. 87/1 i 87/2.	dz. ew. 87/1 i 87/2, obr. ew. Sadowa	§ 73. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN1(U) do 3MN1(U) ustala się: 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o niskiej intensywności w układzie wolnostojącym. 5) Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,20; 6) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: a) minimalna wielkość działki budowlanej - 1200 m2; b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 25 m;		X			
			2. Wiosek o umożliwienie zabudowy działek 87/1 i 87/2 przy uwzględnieniu ich obecnych parametrów i kształtu				X			uwaga uwzględniona częściowo

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
6	3-12-2012	Ewa Wichowska	1. Wniosek o umożliwienie lokalizacji drobnych usług wbudowanych w obiekt mieszkalny lub garażowo-gospodarczy przy jednoczesnym wykluczeniu lokalizacji funkcji wymagających dostaw dużych ilości towaru i dojazdu ciężkiego transportu oraz generujących wzmożony ruch samochodowy		§ 74. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN1 do 5MN1 ustala się: 2) Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu – usługi podstawowe nieuciążliwe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową, drobna wytwórczość.		X			uwaga uwzględniona częściowo w obecnej wersji planu
			2. Wniosek o uwzględnienie działek mniejszych, których podział został dokonany i zatwierdzony ostateczną decyzją zatwierdzającą podział przed uprawomocnieniem się planu miejscowego lub		§ 39. ust. 1. Dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy na działkach, których powierzchnia stanowi nie mniej niż 80% minimalnej powierzchni działki ustalonej planem dla terenu, przy zachowaniu wskaźników ustalonych planem w zakresie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej w przypadku, gdy dotyczy to działki budowlanej, której powierzchnia została ograniczona w wyniku przeznaczenia niniejszym planem części działki pod inwesycje celu publicznego.		X			uwaga uwzględniona częściowo
			3. Wniosek o zmianę zapisu w §39 ust. 1 na: "Dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy na działkach, których powierzchnia stanowi nie mniej niż 75% minimalnej powierzchni działki ustalonej planem dla terenu, przy zachowaniu wskaźników ustalonych planem w zakresie powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej w przypadku, gdy dotyczy to nieruchomości, której powierzchnia została ograniczona w wyniku przeznaczenia niniejszym planem części nieruchomości pod inwestycję celu publicznego		2. Dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy na działkach o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki budowlanej ustalonej planem dla terenu, przy zachowaniu wskaźników ustalonych planem w zakresie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej w przypadku, gdy działka spełnia równocześnie następujące wymagania: 1) powierzchnia działki budowlanej stanowi nie mniej niż 80% minimalnej powierzchni działki ustalonej planem dla terenu i decyzja w wyniku której wydzielono działkę została wydana przed uchwaleniem "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki" z dnia 11.07.2006 r., 2) dostęp do drogi publicznej jest bezpośredni lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z wymienionymi w §47.		X			uwaga uwzględniona częściowo
			4. Wniosek aby powyższy zapis dotyczył działek, z których wydzielono część nieruchomości pod inwestycję celu publicznego przed uchwaleniem planu		3. Ograniczenie wielkości powierzchni działki budowlanej określonej w ust. 2 pkt 1 nie dotyczy działek wydzielonych przed uchwaleniem "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miata i gminy Łomianki" z dnia 6.02.2002 r.		X			uwaga uwzględniona częściowo
			5. Wniosek aby zapisy planu dopuszczały możliwość obsypania budynku ziemią w celu płytszego posadowienia i ze względu na niekorzystne warunki gruntowo-wodne a tym samym poprawienia warunków związanych z głębokością przemarzania gruntu		§ 24. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami, ustala się: 4) zakaz trwałej zmiany rzeźby terenu;		X			sprzeczne z ustaleniami WOChK

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
7	03-12-2012	Joanna i Marek Wichowscy	1. Wniosek o zmiany dla wskazanych nieruchomości wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,15 (z dopuszczeniem dla działek istniejących także powstałych w wyniku wcześniejszych podziałów o mniejszej powierzchni - 0,2)	dz. nr ew. 117/2, 123/4, 124/3, 117/3, 123/5, 124/4, obr. ew. Sadowa	§ 75. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN2 do 7MN2 ustala się: 4) Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,15; b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,25; c) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje (9m); (nie dotyczy infrastruktury telekomunikacyjnej); d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80 % działki budowlanej; e) dach stromy; f) obowiązek lokalizowania usług w parterach, od strony dróg publicznych.		X			
			2. Wniosek o zmiany dla wskazanych nieruchomości wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy - 0,35 (z dopuszczeniem dla działek istniejących także powstałych w wyniku wcześniejszych podziałów o mniejszej powierzchni - 0,5)				X			
			3. Wniosek o zmiany dla wskazanych nieruchomości wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 80% (z dopuszczeniem dla działek istniejących także powstałych w wyniku wcześniejszych podziałów o mniejszej powierzchni - 60%)				X			
			4. Wniosek o umożliwienie lokalizacji drobnych usług wbudowanych w obiekt mieszkalny lub garażowo-gospodarczy przy jednoczesnym wykluczeniu lokalizacji funkcji wymagających dostaw dużych ilości towaru i dojazdu ciężkiego transportu oraz generujących wzmożony ruch samochodowy		§ 74. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN1 do 5MN1 ustala się: 2) Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu – usługi podstawowe nieuciążliwe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową, drobna wytwórczość.		X			uwaga uwzględniona częściowo w obecnej wersji planu
					§ 39. ust. 1. Dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy na działkach, których powierzchnia stanowi nie mniej niż 80% minimalnej powierzchni działki ustalonej planem dla terenu, przy zachowaniu wskaźników ustalonych planem w zakresie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej w przypadku, gdy dotyczy to działki budowlanej, której powierzchnia została ograniczona w wyniku przeznaczenia niniejszym planem części działki pod inwesycje celu publicznego.					

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			5. Wniosek o uwzględnienie działek mniejszych, których podział został dokonany i zatwierdzony ostateczną decyzją zatwierdzającą podział przed uprawomocnieniem się planu miejscowego		2. Dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy na działkach o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki budowlanej ustalonej planem dla terenu, przy zachowaniu wskaźników ustalonych planem w zakresie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej w przypadku, gdy działka spełnia równocześnie następujące wymagania: 1) powierzchnia działki budowlanej stanowi nie mniej niż 80% minimalnej powierzchni działki ustalonej planem dla terenu i decyzja w wyniku której wydzielono działkę została wydana przed uchwaleniem "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki" z dnia 11.07.2006 r., 2) dostęp do drogi publicznej jest bezpośredni lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z wymienionymi w §47. 3. Ograniczenie wielkości powierzchni działki budowlanej określonej w ust. 2 pkt 1 nie dotyczy działek wydzielonych przed uchwaleniem "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miata i gminy Łomianki" z dnia 6.02.2002 r.		X			uwaga uwzględniona częściowo
			6. Wniosek aby zapisy planu dopuszczały możliwość obsypania budynku ziemią w celu płytszego posadowienia i ze względu na niekorzystne warunki gruntowo-wodne a tym samym poprawienia warunków związanych z głębokością przemarzania gruntu		§ 24. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami, ustala się: 4) zakaz trwałej zmiany rzeźby terenu;		X			sprzeczne z ustaleniami WOChK
			7. Wniosek aby zapisy w planie dotyczące budowy rowów odwadniających wzdłuż ulic obligowały ich właścicieli (zarządców) do wykonania odpływów dla tych rowów, tj. aby były one włączone w połączony system odwadniania większych obszarów, ponieważ w przeciwnym wypadku mogą się one stać elementem wywołującym lokalne podtopienia							nie dotyczy ustaleń planu

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
8	04-12-2012	Jan Niemcewicz Wojciech Niemcewicz	1. Wniosek o dopuszczenie na terenie działki nr 508/2 usług nieuciążliwych w formie niewbudowanej w zabudowę mieszkaniową polegających na prowadzeniu dwustanowiskowego zakładu obsługi pojazdów zabytkowych, historycznych i klasycznych, w tym również usług komercyjnych	dz. nr ew. 508/2, obr. ew. Sadowa	§ 74. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN1 do 5MN1 ustala się: 2) Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu – usługi podstawowe nieuciążliwe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową, drobna wytwórczość.		X			
			2. Wniosek o zmianę zapisu §39 aby działka nr 508/1 posiadała charakter działki budowlanej	dz. nr ew. 508/1, obr. ew. Sadowa	§ 39. ust. 1. Dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy na działkach, których powierzchnia stanowi nie mniej niż 80% minimalnej powierzchni działki ustalonej planem dla terenu, przy zachowaniu wskaźników ustalonych planem w zakresie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej w przypadku, gdy dotyczy to działki budowlanej, której powierzchnia została ograniczona w wyniku przeznaczenia niniejszym planem części działki pod inwesycje celu publicznego. 2. Dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy na działkach o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki budowlanej ustalonej planem dla terenu, przy zachowaniu wskaźników ustalonych planem w zakresie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej w przypadku, gdy działka spełnia równocześnie następujące wymagania: 1) powierzchnia działki budowlanej stanowi nie mniej niż 80% minimalnej powierzchni działki ustalonej planem dla terenu i decyzja w wyniku której wydzielono działkę została wydana przed uchwaleniem "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki" z dnia 11.07.2006 r., 2) dostęp do drogi publicznej jest bezpośredni lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z wymienionymi w §47. 3. Ograniczenie wielkości powierzchni działki budowlanej określonej w ust. 2 pkt 1 nie dotyczy działek wydzielonych przed uchwaleniem "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miata i gminy Łomianki" z dnia 6.02.2002 r.		X			uwaga uwzględniona częściowo
			3. Wniosek o wprowadzenie zapisów obligujących gminę do przeprowadzenia scalenia i podziału działek 145, 146/3, 146/5, 147/4, 148/4, 149/4, 507 i innych.	dz. nr ew. 145, 146/3, 146/5, 147/4, 148/4, 149/4, 507, obr. ew. Sadowa	§ 45. Nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. § 46. ust. 1. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych.		X			

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
9	04-12-2012	Grzegorz Zawistowski	Wniosek o zmianę przeznaczenia terenu lasu na działce nr ew. 226/3, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną w układzie wolnostojącym	dz. nr ew. 226/3, obr. ew. Sadowa	§ 78. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZL do 6ZL ustala się: 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny lasów.		X			
10	04-12-2012	Justyna Jakobowska vel Jakóbowska	Wniosek o zamianę przeznaczenia terenów leśnych 1ZL i 2ZL pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną		§ 78. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZL do 6ZL ustala się: 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny lasów.		X			
11	04-12-2012	Krystyna i Marek Gozdek	Wniosek o dopuszczenie zabudowy na działce nr ew. 204/4	dz. nr ew. 204/4, obr. ew. Sadowa	§ 75. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN2 do 7MN2 ustala się: 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna w układzie wolnostojącym. Nieprzekraczalna linia zabudowy około 100 m od granicy KPN		X			sprzeczne z uzgodnieniami
12	04-12-2012	Iwona Jarkiewicz-Sopińska	Wniosek o zmianę przeznaczenia terenów leśnych oznaczonych symbolami 1ZL i 2ZL pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	dz. nr ew. 224, obr. ew. Sadowa	§ 78. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZL do 6ZL ustala się: 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny lasów.		X			
13	05-12-2012	Jan Abramczyk	Wniosek o zmianę przeznaczenia terenów leśnych oznaczonych symbolami 1ZL i 2ZL pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną		§ 78. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZL do 6ZL ustala się: 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny lasów.		X			
14	26-11-2012	Agata Truszkowska Jacek Przybyłowicz	Wniosek o ujęcie działki nr ew. 1360 jako działki budowlanej							jak wynika z analizy złożonej uwagi, nie dotyczy ona obszaru objętego projektem planu
Uwagi po II wyłożeniu										
15	19-02-2013	Małgorzata i Piotr Nachiło	1. Wniosek o ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie 0,23 dla działek nr ew. 87/1 i 87/2.	dz. ew. 87/1 i 87/2, obr. ew. Sadowa	§ 73. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN1(U) do 3MN1(U) ustala się: 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o niskiej intensywności w układzie wolnostojącym. 5) Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,20; 6) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: a) minimalna wielkość działki budowlanej - 1200 m2; b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 25 m;		X			uwaga analogiczna do uwagi z I wyłożenia

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
16	19-02-2013	Katarzyna Laskowska	1. Wniosek o wprowadzenie §74 pkt 5 lit.d o brzmieniu: wyżej wymienione warunki nie dotyczą działek wydzielonych do poprawy istniejącego zagospodarowania, a nie wydzielaniu nowych działek inwestycyjnych lub o brzmieniu: dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż określone w lit. a, b, c, w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości	dz. ew. 229/2, obr. ew. Sadowa	§ 75. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN2 do 7MN2 ustala się: 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o niskiej intensywności w układzie wolnostojącym. 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: a) minimalna wielkość działki budowlanej - 1200 m2; b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30 m; c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 30° do 150°.		X			zapisy planu nie narzucają wielkości nowowydzielanej działki niebudowlanej
			2. Wniosek o dopuszczenie możliwości zabudowy na działce nr 229/2				X			uwaga analogiczna do uwagi z I wyłożenia

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			1. Wniosek o zmianę zapisu w §19 pkt 2 poprzez dodanie przed słowem "podpiwniczonej" słowa "całkowicie"		§ 19. Ustalenia planu dla obszarów objętych formami ochrony przyrody: 2) zakaz realizacji zabudowy podpiwniczonej oraz budynków z garażami i parkingami poniżej poziomu terenu.		X			
			2. Wniosek o sprecyzowanie w §26 pkt 2 sformułowania "będących w zasięgu"		§ 26. W zakresie ochrony wód podziemnych ustala się: 2) obowiązek podłączania do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wszystkich nowo realizowanych obiektów będących w zasięgu miejskiej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.		X			
			3. Wniosek o zmianę zapisu w §40 pkt 3 z 4 m na 3 m.		§ 40. W zakresie sytuowania budynku na działce ustala się: 3) zakaz sytuowania budynków w odległości mniejszej niż 4 m od granicy drogi wewnętrznej;		X			
			4. Wniosek o wykreślenie zapisu w §40 pkt 4		§ 40. W zakresie sytuowania budynku na działce ustala się: 4) zakaz całkowitego podpiwniczania budynków;		X			
			5. Wniosek o zmianę zapisu w §40 pkt 5 z 1 m na 1,5 m		§ 40. W zakresie sytuowania budynku na działce ustala się: 5) maksymalna wysokość poziomu głównego wejścia do budynku - 1 m od istniejącego poziomu terenu.		X			
			6. Wniosek o uzupełnienie zapisu w §42 pkt 1 o kolor czerwony		§42. Ustalenia planu w zakresie geometrii dachu i kolorystyki pokryć dachowych: 1) zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze niebieskim, turkusowym, seledynowym, fioletowym, żółtym, pomarańczowym, różowym – preferowane kolory to ciemnoszary, ciemnozielony, granatowy, brązowy (w gamie odcieni dachówki ceramicznej);		X			
			7. Wniosek o skreślenie zapisu w §44 pkt 4		§ 44. Dla garaży i zabudowy gospodarczej towarzyszących budynkowi o funkcji mieszkalnej lub usługowej: 4) zakaz budowy i ustawiania garaży, obiektów gospodarczych z elementów prefabrykowanych jako tymczasowych obiektów budowlanych;		X			
			8. Wniosek o zmianę zapisu w §46 ust. 2 pkt 2 i pkt 3 z 80% na 50%		§46 ust. 2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego ustala się: 2) dopuszcza się powierzchnię działki budowlanej stanowiącą przynajmniej 80% minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalonej planem dla terenu, w przypadku gdy dotyczy to co najwyżej jednej projektowanej działki budowlanej powstałej w wyniku podziału większej nieruchomości; 3) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działki budowlanej stanowiącą przynajmniej 80% minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalonej planem dla terenu, w przypadku gdy dotyczy to działki budowlanej, której powierzchnia została ograniczona w wyniku przeznaczenia niniejszym planem części działki pod inwestycje celu publicznego.		X			

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
17	20-02-2013	Stanisław Zabłocki Barbara Zabłocka	9. Wniosek o zmianę zapisu w §47 pkt 2 lit a z 5 m na 4 m, w §47 pkt 2 lit b z 6 m na 5 m oraz z 8 m na 7 m, w §47 pkt 3 ze 150 m na 160 m.		§47 W przypadku wydzielenia dróg wewnętrznych obowiązują następujące zasady: 2) szerokość w liniach rozgraniczających: a) dla dojazdów o długości do 100 m i/lub obsługujących maksymalnie 6 działek budowlanych - minimum 5 m - dla dojazdów w formie ciągów pieszo-jezdnych (brak wyodrębnionego chodnika), b) dla dróg o długości powyżej 100 m i/lub obsługujących minimum 7 działek budowlanych: - minimum 6.0 m - dla dróg w formie ciągów pieszo-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;		X			niezgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
			10. Wniosek o zmianę w tabeli wskaźników do bilansu miejsc parkingowych minimalnego wskaźnika miejsc postojowych dla 1 lokalu mieszkalnego z 2 na 1.		Tabela 1 - wskaźniki do bilansu miejsc parkingowych: dla zabudowy jednorodzinnej, dla 1 lokalu mieszkalnego - min 2 miejsca postojowe		X			
			11. Wniosek o zmianę w §56 wymiarów zatoki z 1,5 m x 5 m na 1,5 x 3 m.		§56. Dla działki budowlanej zlokalizowanej przy drodze publicznej o szerokości poniżej 8,0 m ze względów bezpieczeństwa na wjeździe na działkę należy wydzielić zatokę o minimalnych wymiarach 1,5 m x 5 m; zatoka pozostaje częścią działki budowlanej.		X			
			12. Wniosek o zmianę w §57 wymiarów zatoki z 1,5 m x 5 m na 1,5 x 3 m.		§57. Dla działki budowlanej obsługiwanej z istniejącej drogi wewnętrznej o parametrach niezgodnych z ustaleniami §47, ze względów bezpieczeństwa na wjeździe na działkę należy wydzielić zatokę o minimalnych wymiarach 1,5 m x 5 m; zatoka pozostaje częścią działki budowlanej.		X			
			13. Wniosek o zmianę zapisu w §65 pkt 9 poprzez wykreślenie sformułowania "pod warunkiem, że są one wyposażone w kanalizację deszczową".		§ 65. W zakresie odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz ścieków opadowych ustala się: 9) dopuszcza się odprowadzanie nadmiaru wód opadowych lub roztopowych z dróg wewnętrznych na tereny dróg publicznych, pod warunkiem, że są one wyposażone w kanalizację deszczową.		X			
			14. Wniosek o zmianę w §75 pkt 4 lit a wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy z 0,15 na 0,2; w §75 pkt 4 lit b wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy z 0,25 na 0,35, w §75 pkt 4 lit c maksymalnej wysokości zabudowy z 2 kondygnacji (9 m) na 2 kondygnacje (12 m), w §75 pkt 4 lit d minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 80% na 70%, wykreślenie §75 pkt 4 lit f		§ 75. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN2 do 7MN2 ustala się: 4) Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,15; b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,25; c) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje (9m); (nie dotyczy infrastruktury telekomunikacyjnej); d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80 % działki budowlanej; f) obowiązek lokalizowania usług w parterach, od strony dróg publicznych.		X			zmiana powierzchni biologicznie czynnej niezgodna ze studium, uwaga uwzględniona częściowo w odniesieniu do wykreślenia z punktu f wyrażenia "od strony dróg publicznych"

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			15. Wniosek o zmianę w §75 pkt 5 lit a minimalnej wielkości działki budowlanej z 2000 m² na 1000 m², zmianę w §75 pkt 5 lit b minimalnej szerokości frontu działki budowlanej z 30 m na 20 m.		5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: a) minimalna wielkość działki budowlanej - 2000 m2; b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30 m;		X			niezgodne ze studium
			16. Wniosek o precyzyjne określenie w §75 pkt 7 lit b "wewnętrznego terenu ochrony pośredniej ujęcia wody"		§ 75. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN2 do 7MN2 ustala się: 7) Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych: b) prawo wodne: dla działek znajdujących się w granicach wewnętrznego terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, wprowadza się następujące ograniczenia dla lokalizacji budynków i zagospodarowania terenu		X			
			17. Wniosek o zdefiniowanie w §75 pkt 7 lit c określenia "zbiorniki wodne"		§ 75. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN2 do 7MN2 ustala się: 7) Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych: c) prawo wodne: strefę 20 m od krawędzi zbiorników wodnych oraz 4 m od osi rowu melioracyjnego należy traktować jako strefę ochronno-techniczną, w której wprowadza się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych lub wykonywania robót ziemnych mogących trwale uniemożliwić ciągłość rowów melioracyjnych;		X			
			18. Wniosek o zmianę stawki procentowej w §75 pkt 11 z 30% na 10%.		§ 75. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN2 do 7MN2 ustala się: 11) Stawka procentowa – 30%		X			
			1. Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. nr ew. 114 i 175, obr. ew. Sadowa pod zabudowę mieszkaniową	dz. ew. 114 i 175, obr. ew. Sadowa	§ 76. Dla terenów oznaczonych symbolami 1R/RM do 3R/RM ustala się: Przeznaczenie podstawowe: rolnictwo, zabudowa zagrodowa, gospodarstwa agroturystyczne, turystyka wiejska		X			uwaga analogiczna do uwagi z I wyłożenia
			2. Wniosek o wykreślenie zapisu o obowiązku przekształceń i rekultywacji terenu		§76 pkt 2 Działki o numerach ewidencyjnych 114 i 175, położone w obrębie ewidencyjnym Sadowa w całości uznaje się za obszary wymagające przekształceń i rekultywacji, dla których ustala się obowiązek usunięcia nadmiaru ziemi i gruzu oraz przywrócenie naturalnej rzeźby terenu		X			uwaga analogiczna do uwagi z I wyłożenia
			3. Wniosek o wykonanie rzetelnej granicy KPN na terenie Sadowej i na terenie Czosnowa oraz o standaryzację odległości linii zabudowy od KPN na całym terenie objętym projektem planu		Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości około 100 m od granicy KPN		X			
			4. Wniosek o przywrócenie poprzedniej głębokości rowów melioracyjnych znajdujących się przy ulicy Wędrowców oraz zapewnienie spadku w kierunku KPN umożliwiającego skuteczny odpływ wody							nie dotyczy ustaleń planu

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			5. Wniosek o wykreślenie zapisów §17 ust. 2 oraz §23 dotyczących ogrodzeń		§ 17. Ustala się dla ogrodzeń realizowanych od strony miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych następujące warunki: 2. Zakazuje się, na całym obszarze objętym planem, stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych. § 23. W zakresie ochrony funkcji korytarzy ekologicznych ustala się obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min.12 cm w rozstawie co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu, zachowania prześwitu o szerokości min.10 cm między cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt i płazów.		X			uwaga analogiczna do uwagi z I wyłożenia
			6. Wniosek o rozwinięcie zapisu w §19 pkt 1		§ 19. Ustalenia planu dla obszarów objętych formami ochrony przyrody: 1) w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody obowiązują wszelkie nakazy, zakazy i ograniczenia ustanowione przepisami odrębnymi dla tych obszarów;		X			
			7. Wniosek o wykreślenie zapisów §24 pkt 4 dotyczących trwałej zmiany rzeźby terenu		§ 24. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami, ustala się: 4) zakaz trwałej zmiany rzeźby terenu;		X			uwaga analogiczna do uwagi z I wyłożenia
			8. Wniosek o wykreślenie zapisów §25 pkt 6 dotyczących rowów melioracyjnych		§ 25. W zakresie ochrony wód powierzchniowych ustala się: 6) zachowanie strefy ochronno-technicznej po 4 m od osi rowów melioracyjnych.		X			uwaga analogiczna do uwagi z I wyłożenia
			9. Wniosek o wykreślenie zapisów §27 pkt 1 dotyczących lokalizowania obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko		§ 27. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza ustala się: 1) zakaz lokalizowania obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na środowisko sporządzonej w trybie obowiązujących przepisów;		X			uwaga analogiczna do uwagi z I wyłożenia
			10. Wniosek o wykreślenie zapisu w §34 pkt 6 dotyczącego miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych		§ 34. Wyznacza się układ miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych, w którego skład wchodzą: 6) tereny dróg wewnętrznych.		X			
			11. Wniosek o wykreślenie zapisów §44 pkt 1 dotyczących lokalizowania garaży		§ 44. Dla garaży i zabudowy gospodarczej towarzyszących budynkowi o funkcji mieszkalnej lub usługowej: 1) zakaz eksponowania nowej zabudowy gospodarczej w pierzei miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych, w szczególności drogi publicznej; wolnostojącą zabudowę gospodarczą należy lokalizować na tyłach budynku głównego;		X			uwaga analogiczna do uwagi z I wyłożenia

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			12. Wniosek o zmniejszenie w §46 ust. 2 pkt 2 i 3 dopuszczalnych powierzchni z 80% na 70%.		§46 ust. 2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego ustala się: 2) dopuszcza się powierzchnię działki budowlanej stanowiącą przynajmniej 80% minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalonej planem dla terenu, w przypadku gdy dotyczy to co najwyżej jednej projektowanej działki budowlanej powstałej w wyniku podziału większej nieruchomości; 3) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działki budowlanej stanowiącą przynajmniej 80% minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalonej planem dla terenu, w przypadku gdy dotyczy to działki budowlanej, której powierzchnia została ograniczona w wyniku przeznaczenia niniejszym planem części działki pod inwestycje celu publicznego.		X			
			13. Wniosek o zakaz realizacji parkingów i zatok postojowych w pasach drogowych, jeżeli droga jest wąska i nie będzie miała kanalizacji deszczowej (poniżej 10 m)		§ 55. ust. 2 Dopuszcza się realizację parkingów ogólnodostępnych i zatok postojowych w pasach drogowych, na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu: KDZ, 3KDL, 11KDD, 12KDD i 13KDD na warunkach określonych w przepisach szczególnych i w uzgodnieniu z zarządcami dróg		X			uwaga analogiczna do uwagi z I wyłożenia
			14. Wniosek o wprowadzenie zapisu w §56, który narzucałby konieczność wykupu zatoki przez gminę, lub o usunięcie ustaleń		§ 56. Dla działki budowlanej zlokalizowanej przy drodze publicznej o szerokości poniżej 8,0 m ze względów bezpieczeństwa na wjeździe na działkę należy wydzielić zatokę o minimalnych wymiarach 1,5 m x 5 m; zatoka pozostaje częścią działki budowlanej.		X			uwaga analogiczna do uwagi z I wyłożenia
			15. Wniosek o usunięcię zapisu w §63 pkt 4 oraz wprowadzenie zapisu o konieczności przeniesienia linii średniego napięcia zgodnie z §58 pkt 2 podczas wykonywania nowych dróg znajdujących się w pobliżu tych linii.		§ 58. W zakresie zasad modernizacji, przebudowy i dobudowy systemu uzbrojenia inżynieryjnego terenu: 2) ustala się lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg publicznych; § 63. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: 4) strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia. Szerokość tej strefy wynosi 6m od osi linii na obie strony. Zagospodarowanie przestrzenne wewnątrz tej strefy należy rozpatrywać każdorazowo indywidualnie w oparciu o opinię zarządcy sieci. W decyzjach o pozwoleniu na budowę wydanych dla obiektów położonych w strefie należy zastrzegać każdorazowo specjalne wymogi obowiązujące przy wznoszeniu obiektów, określone w przepisach szczegółowych;		X			

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			16. Wniosek o wykreślenie zapisów §65 pkt 5 dotyczących rowów melioracyjnych oraz o wpisanie nakazu realizacji kanalizacji deszczowej przy przebudowie ulicy Wędrowców		§ 65. W zakresie odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz ścieków opadowych ustala się: 5) w przypadku przebudowy drogi dojazdowej oznaczonej symbolami 11KDD, 12KDD dopuszcza się przekształcenie istniejących rowów melioracyjnych w kanalizację deszczową;		X			
			17. Wniosek o zmianę zapisu w §65 pkt 6 z "dopuszcza się" na "nakazuje"		§ 65. W zakresie odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz ścieków opadowych ustala się: 6) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej dla odwodnienia nie wymienionych w pkt 4), utwardzonych terenów miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych oraz parkingów i placów towarzyszących obiektom użyteczności publicznej;		X			uwaga analogiczna do uwagi z I wyłożenia
			18. Wniosek o wykreślenie zapisu §65 pkt 7 lub uzyskanie przez gminę opinii właściwego organu ochrony środowiska odnośnie możliwości odprowadzenia zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych.		§ 65. W zakresie odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz ścieków opadowych ustala się: 7) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej obsługującej miejsca i przestrzenie ogólnodostępne, dopuszcza się odprowadzenie - podczyszczonych do parametrów zgodnych z przepisami - ścieków opadowych i roztopowych do studni chłonnych, ewentualnie powierzchniowo na teren biologicznie aktywny;		X			

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
18	20-02-2013	Aleksy Kropielnicki	19. Wniosek o wykreślenie ustaleń §65 pkt 8 lit. a do d lub uzyskanie przez gminę opinii właściwego organu ochrony środowiska odnośnie możliwości odprowadzenia zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z dróg do gruntu.		§ 65. W zakresie odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz ścieków opadowych ustala się: 8) 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 w szczególności w odniesieniu do dróg istniejących o szerokości w liniach rozgraniczających poniżej 8,0 m, 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;		X			

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			20. Wniosek o zapis w §66 pkt 3 o zakazie przemieszczania się samochodów o masie powyżej 10 t do czasu modernizacji dróg, lub o usunięcie znaków zakazujących tego ruchu.		§ 66. W zakresie usuwania odpadów ustala się: 3) lokalizacja miejsc zbiórki odpadów musi umożliwiać dostęp do nich z drogi publicznej, z dopuszczeniem dostępu za pośrednictwem drogi wewnętrznej o ile jej parametry umożliwiają odbiór odpadów przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwa zbiórki odpadów, w szczególności dojazd samochodów ciężarowych.					nie dotyczy ustaleń planu, uwaga analogiczna do uwagi z I wyłożenia
			21. Wniosek o przeniesienie funkcji terenu UT/KD-Gp na teren KS				X			uwaga analogiczna do uwagi z I wyłożenia
			22. Wniosek o korektę zapisu w §69 pkt 4 lit. f na stosowanie nawierzchni nieprzepuszczalnych z zastosowaniem studzienek odprowadzających wody opadowe do kanalizacji lub czasowo do studzienek szczelnych (o właściwie obliczonej pojemności) z systematycznym ich opróżnianiem lub uzyskanie przez gminę opinii właściwego organu ochrony środowiska zezwalającej na powyższe działania		§ 69. Dla terenu oznaczonego symbolem UT/KD-Gp ustala się: 4) Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: f) dla terenu parkingu ogólnodostępnego nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych jak żwir, mączka ceglana, ażurowe elementy betonowe, itp. - w ramach powierzchni biologicznie czynnej działki można bilansować 50% takich powierzchni.		X			
			23. Wniosek o zmianę w §69 pkt 11 stawki procentowej na 30% lub ujednolicenie stawek		§ 69. Dla terenu oznaczonego symbolem UT/KD-Gp ustala się: 11) Stawka procentowa - 15%.		X			uwaga analogiczna do uwagi z I wyłożenia
			24. Wniosek o ujednolicenie parametrów działki dla terenów UO i terenów będących w bezpośrednim sąsiedztwie o takich samych warunkach terenowych		§ 70. Dla terenów oznaczonych symbolami 1UO, 2UO ustala się: 3) Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,40; b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2; c) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje (12 m) (nie dotyczy infrastruktury telekomunikacyjnej); d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50 % działki budowlanej; 4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: a) minimalna wielkość działki budowlanej - 1200 m2; b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 20 m;		X			
			25. Wniosek o wykreślenie zapisu w §70 pkt 3 lit g lub o wprowadzenie analogicznego zapisu dla pozostałych terenów		§ 70. Dla terenów oznaczonych symbolami 1UO, 2UO ustala się: 3) Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: g) w przypadku realizacji wspólnego zamierzenia inwestycyjnego na terenach 1UO i 2UO dopuszcza się bilansowanie wskaźników zagospodarowania łącznie dla obu terenów.		X			uwaga analogiczna do uwagi z I wyłożenia
			26. Wniosek o zmianę w §70 pkt 10 stawki procentowej na 30% lub ujednolicenie stawek		§ 70. Dla terenów oznaczonych symbolami 1UO, 2UO ustala się: 10) Stawka procentowa – 0%.		X			uwaga analogiczna do uwagi z I wyłożenia

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			27. Wniosek o zmianę ustaleń §72 i wprowadzenie zakazu zabudowy lub dostosowanie zapisów dla pozostałych terenów do ustaleń dla terenu MN2/U		§ 72. Dla terenu oznaczonego symbolem MN2/U ustala się: 1) Przeznaczenie podstawowe: a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej w układzie wolnostojącym; b) teren 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 400 m2; c) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej w układzie wolnostojącym z nieuciążliwymi usługami w parterze.		X			uwaga analogiczna do uwagi z I wyłożenia
			28. Wniosek o dopisanie w §74 przeznaczenia uzupełniającego tak jak w §73 z ograniczeniem powierzchni sprzedaży do 300 m²		§ 73. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN1(U) do 3MN1(U) ustala się: 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o niskiej intensywności w układzie wolnostojącym. 2) Przeznaczenie uzupełniające – tereny usług nieuciążliwych, z wyłączeniem: a) stacji paliw oraz usług związanych z: naprawą i demontażem samochodów, składowaniem części używanych samochodów, b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m2; § 74. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN1 do 5MN1 ustala się: 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o niskiej intensywności w układzie wolnostojącym.		X			uwaga analogiczna do uwagi z I wyłożenia
			29. Wniosek o zmianę w §75 pkt 5 lit. b minimalnej szerokości frontu działki z 30 m na 25 m		§ 75. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN2 do 7MN2 ustala się: 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30 m;		X			niezgodne ze studium
			30. Wniosek o zmianę ustaleń w §76 z przeznaczenia R/RM na MN2		§ 76. Dla terenów oznaczonych symbolami 1R/RM do 3R/RM ustala się: 1) Przeznaczenie podstawowe: rolnictwo, zabudowa zagrodowa, gospodarstwa agroturystyczne, turystyka wiejska.		X			uwaga analogiczna do uwagi z I wyłożenia
			31. Wniosek o przeniesienie terenu pętli autobusowej na teren UT/KD-Gp i przeznaczenie pozostałego terenu pod parking i usługi turystyki				X			uwaga analogiczna do uwagi z I wyłożenia

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			32. Wniosek o ujednolicenie w §81 szerokości dróg KDD oraz zakaz parkowania przy krawędzi jezdni, jeśli zarys samochodu będzie ograniczał jezdnię				X			uwaga analogiczna do uwagi z I wyłożenia
			33. Wniosek o wykreślenie §81 ust. 2 pkt 9 lit. e		§ 81. ust. 2. Parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenów publicznych dróg dojazdowych: 9) tereny oznaczone 11KDD, 12KDD – istniejące odcinki dróg do przebudowy – ulica Wędrowców: e) strefę 4 m od osi rowu melioracyjnego należy traktować jako strefę ochronno-techniczną, w której wprowadza się zakaz zabudowy i grodzenia terenu;		X			uwaga analogiczna do uwagi z I wyłożenia
			34. Wniosek o poszerzenie drogi 10KDD (ul. Kwiatowa) tylko tam, gdzie jest to niezbędne lub wykreślenie ustaleń §81 ust. 2 pkt 8 lit. a		§ 81. ust. 2. Parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenów publicznych dróg dojazdowych: 8) teren oznaczony 10KDD – projektowane poszerzenie istniejącej drogi, leżącej na terenie gminy Czosnów – ul. Kwiatowa: a) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu – zmienna 4 - 4,5 m,		X			uwaga analogiczna do uwagi z I wyłożenia
			35. Wniosek o wyznaczenie drogi lokalnej na terenie U przebiegającej po działkach nr 54/1, 56/2, 57/2, 58/2, 59/2, 60/2, 63/2, 64/2, 66/2				X			
			36. Wniosek o ujednolicenie zapisów dotyczących minimalnej powierzchni działki, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy oraz szerokości frontu działki na terenie całego obszaru objętego planem zgodnie z ustaleniami studium (dotyczy to również wprowadzenia możliwości zabudowy bliźniaczej na terenie 5.3)				X			

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
19	20-02-2013	Ewa Wichowska	Wniosek aby zapisy planu dopuszczały możliwość obsypania budynku ziemią w celu możliwości płytszego posadowienia i ze względu na niekorzystne warunki gruntowo-wodne a tym samym poprawienia warunków termicznych związanych z głębokością przemarzania gruntu	dz. ew. 81/11, 80/12, 78/13, obr. ew. Sadowa			X			uwaga analogiczna do uwagi z I wyłożenia
20	20-02-2013	Joanna i Marek Wichowscy	1. Wniosek o zmianę, dla działek powstałych w wyniku podziału zatwierdzonego decyzją przed wyłożeniem planu, wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy na 0,2, wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na 0,5, minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na 60%	dz. nr ew. 117/2, 123/4, 124/3, 117/3, 123/5, 124/4, obr. ew. Sadowa	§ 75. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN2 do 7MN2 ustala się: 4) Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,15; b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,25; c) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje (9m); (nie dotyczy infrastruktury telekomunikacyjnej); d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80 % działki budowlanej; e) dach stromy; f) obowiązek lokalizowania usług w parterach, od strony dróg publicznych.		X			niezgodne ze studium, uwaga analogiczna do uwagi z I wyłożenia
			2. Wniosek aby zapisy planu dopuszczały możliwość obsypania budynku ziemią w celu możliwości płytszego posadowienia i ze względu na niekorzystne warunki gruntowo-wodne a tym samym poprawienia warunków termicznych związanych z głębokością przemarzania gruntu				X			uwaga analogiczna do uwagi z I wyłożenia
			3. Wniosek aby zapisy w planie dotyczące budowy rowów odwadniających wzdłuż ulic obligowały ich właścicieli (zarządców) do wykonania odpływów dla tych rowów, tj. aby były one włączone w połączony system odwadniania większych obszarów, ponieważ w przeciwnym wypadku mogą się one stać elementem wywołującym lokalne podtopienia				X			uwaga analogiczna do uwagi z I wyłożenia

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
Uwagi złożone po terminie										
21	27-02-2013	Janina Hajduk	Wniosek o wprowadzenie §74 pkt 5 lit.d o brzmieniu: wyżej wymienione warunki nie dotyczą działek wydzielonych do poprawy istniejącego zagospodarowania, a nie wydzielaniu nowych działek inwestycyjnych lub o brzmieniu: dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż określone w lit. a, b, c, w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości	dz. ew. 229/2, obr. ew. Sadowa	§ 74. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN1 do 5MN1 ustala się: 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: a) minimalna wielkość działki budowlanej - 1200 m2; b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 25 m; c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 30° do 150°.		X			zapisy planu nie narzucają wielkości nowowydzielanej działki niebudowlanej
22	1-03-2013	Kamila Łuka	Wniosek o przeanalizowanie treści §76 w szczególności w odniesieniu do wielkości działki budowlanej i ewentualnie zmiana parametru na 2000 m²		§ 76. Dla terenów oznaczonych symbolami 1R/RM do 3R/RM ustala się: 5) Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: g) minimalna wielkość działki uprawniająca do realizacji zabudowy - 5000 m2;		X			

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr ...../..../2013
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia .... 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O 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 Sadowej Południe, 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 dróg zbiorczych, lokalnych, dojazdowych;
   2) budowa nowoprojektowanych dróg dojazdowych.

   Całość inwestycji komunikacyjnych obejmuje także urządzenia towarzyszące, w tym m.in. przystanki i inne urządzenia transportu zbiorowego oraz w infrastrukturze drogowej: chodniki, ścieżki rowerowe, urządzenie zieleni przyulicznej, 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.:
   1) dotacji unijnych,
   2) dotacji z funduszy krajowych,
   3) 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.

Realizacja 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.