

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „JEZIORNA”

SPORZADZIŁ:

BURMISTRZ MIASTA i GMINY ŁOMIANKI

ul. Warszawska 115,
05-092 ŁOMIANKI

OPRACOWANIE:

PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

ul. Warszawska 73,
05-092 ŁOMIANKI

mgr inż. arch. **Stanisław Korpanty** - nr rej. Izby Urbanistów WA-086 - główny projektant
arch. Krzysztof Grzebyk *KRYSZTOF GRZEBYK*
arch. kraj. Konrad Janowski *KJ*
mgr inż. Marek Korpanty *MK*
arch. Aleksandra Prokopowicz *AP* Manasterska

Łomianki 2005r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „JEZIORNA”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Łomiankach Nr XXV/167/2004 z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeziorna”,

Rada Miejska w Łomiankach,

po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki”

uchwała,

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Jeziorna”,

terenu ograniczonego: ulicą Jeziorną, działką drogową 578, granicami działek 600 i 601 oraz granicą miasta; zwany dalej planem.

**ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Jeziorna”, składa się, ze stanowiących integralną całość, następujących części:

1. Tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
2. Graficznej, zwanej dalej rysunkiem planu, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały;
3. Rozstrzygnięć dotyczących sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

Niniejsza uchwała składa się z jedenastu rozdziałów:

- I. Ustalenia ogólne.
- II. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania.
- III. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego.
- IV. Ochrona środowiska i przyrody.
- V. Kształtowanie przestrzeni publicznej.
- VI. Tereny podlegające ochronie.

- VII. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.
- VIII. Komunikacja.
- IX. Infrastruktura techniczna.
- X. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów.
- XI. Przepisy końcowe.

§ 3.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

1. planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2. rysunku planu – należy przez to rozumieć, stanowiący integralną część planu, rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
3. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
4. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717 z późn. zmianami);
5. przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
6. symbolu – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
7. terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
8. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą (nieprzekraczalną) dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego budynku od linii rozgraniczającej terenu bądź krawędzi jezdni ulicy;
9. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie – nie może obejmować mniej niż 75% powierzchni użytkowej zlokalizowanych na tym terenie budynków;
10. przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które nie może przeważać na danym terenie – nie może obejmować więcej niż 25% powierzchni użytkowej zlokalizowanych na tym terenie budynków;
11. działce budowlanej – należy przez to rozumieć część terenu funkcjonalnego, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i projektowanymi liniami podziału wewnętrznego, do którego inwestor musi uzyskać prawo dysponowania na cele budowlane przy ubieganiu się o pozwolenie na budowę;
12. wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki;
13. usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, służące przede wszystkim zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, a które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu

może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej gminy;

14. obiekcie obsługi technicznej gminy – należy przez to rozumieć wszelkie zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia służące do odprowadzania ścieków, dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji oraz inne obiekty techniczne niezbędne do prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców;
15. klasie ulicy – rozumie się przez to przyporządkowanie ulicy publicznej odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych;
16. urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg i ulic, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie oraz ogólnodostępne stacje telefoniczne;
17. powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
18. terenach zieleni – tereny wraz z infrastrukturą techniczną funkcjonalnie z nimi związaną, pokryte roślinnością, znajdujące się w granicach wsi o zwartej zabudowie lub miast, pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne lub osłonowe, a w szczególności, zieleńce, a także zieleń towarzysząca ulicom, placom, budynkom;
19. proekologicznych systemach ciepłych – należy przez to rozumieć systemy ciepłe wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, wiatrową, słoneczną, pompy ciepłe, biomasę, itp.;

§ 4.

Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

1. Przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. Zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. Zasad ochrony środowiska i przyrody;
4. Parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
5. Granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
6. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
7. Zakazu zabudowy;
8. Zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9. Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
10. Stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu;

§ 5.

Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1. Zasad ochrony krajobrazu kulturowego;
2. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

3. Granic i sposobów zagospodarowania obiektów górniczych podlegających ochronie oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
4. Szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu;
5. Terenów wymagających przekształceń.

§ 6.

Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1. Granic obszaru objętego planem;
2. Linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. Nieprzekraczalnych linii zabudowy terenów;
4. Stref ochronnych;
5. Obszarów objętych nakazem scalenia;
6. Symboli przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: MN, R, ZP, ZD, KDD, Kx, W.

ROZDZIAŁ II PRZEZNACZENIE TERENÓW I ZASADY ICH ZAGOSPODAROWANIA

§ 7.

Przedmiotem ustaleń planu są:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
2. Tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
3. Tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
4. Tereny ogrodów działkowych oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD**;
5. Tereny ulic publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
6. Tereny placów, oznaczone na rysunku planu symbolem **Kx**;
7. Tereny urządzeń infrastruktury wodociągowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**.

§ 8.

Przy realizacji zainwestowania na terenach do tego przeznaczonych, ustala się, iż uciążliwość planowanych obiektów usługowych i produkcyjnych winna zamknąć się w granicach terenów dla nich wyznaczonych. Tym samym ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska.

§ 9.

Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** o pow. ok. 3,29 ha ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;

3. Dopuszczenie lokalizacji usług nieuciążliwych wbudowanych w budynkach mieszkalnych i gospodarczych. Powierzchnia pomieszczeń usługowych nie może przekraczać 25% całkowitej powierzchni budynku mieszkalnego;
4. Nakaz scalenia i wtórnego podziału na działki budowlane z zapewnieniem terenów pod drogi zgodnie z obszarem zaznaczonym na rysunku planu
5. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych konieczność zachowania powierzchni min. 1200 m². Dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej o 5%;
6. Minimalną szerokość frontu 24,0 m - dla wszystkich działek poza działkami narożnymi od strony ulicy **4KDD**;
7. Dla działki bezpośrednio sąsiadującej z terenem oznaczonym symbolem **1W**, szerokość frontu ustalona w pkt 6 może ulec zmniejszeniu;
8. Udział powierzchni biologicznie czynnej min. 70% powierzchni działki;
9. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,2;
10. Zjazdy na tereny poszczególnych działek budowlanych wyłącznie bezpośrednio z terenów dróg wyznaczonych planem;
11. Zakaz zabudowy działki budowlanej przez inwestora posiadającego prawo dysponowania na cele budowlane tylko dla jej części;
12. Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dachach dwu- lub wielospadowych, nachyleniu połaci dachu 30° - 45°, do 2 kondygnacji nadziemnych i rzędnej kalenicy do 9,0 m;
13. Zakaz podpiwniczania budynków;
14. Dopuszczenie realizacji na zapleczach działek, zblokowanych na granicach sąsiadujących działek, parterowej zabudowy gospodarczej i garaży o pow. zabudowy do 35,00 m², wysokości całkowitej do 3,50 m;
15. Zakaz wznoszenia budynków gospodarczych o konstrukcji całkowicie drewnianej i metalowej oraz przenośnych i tymczasowych;
16. Realizację ogrodzeń ażurowych, od frontów działek, o wys. do 1,60 m, przejrzystości - liczonej dla całkowitej jego powierzchni (wraz z cokołem) - min. 50%, z zastosowaniem materiałów trwałych tj. ceramika, kamień, drewno, metal, z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów produkcyjnych z dopuszczeniem pokrycia ich roślinnością;
17. Realizację zadaszonych osłon pojemników na śmieci w ramach ogrodzeń poszczególnych działek od strony ulicy;
18. Zakaz stosowania w nawierzchniach utwardzonych asfaltu i betonu wylewanego;
19. Przeznaczenie niezabudowanych powierzchni działek na urządzenie zieleni;
20. Konieczność zapewnienia w granicach własnej działki budowlanej, co najmniej 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (w tym miejsca w garażu). W przypadku usług towarzyszących wielkość tą należy zwiększyć o minimum 1 miejsce postojowe;
21. Zakaz stawiania wolnostojących nośników reklamowych oraz znaków informacyjno-plastycznych od strony ulicy oznaczonej symbolami **4KDD**;
22. Dla rowu melioracyjnego wraz z wyznaczoną strefą techniczno – ochronną obowiązują ustalenia rozdz. VI **§25**;
23. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu, teren jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;

24. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się w wysokości 20 %.

§ 10.

Dla terenu oznaczonego symbolem **1R** o pow. ok. 2,93 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie – tereny rolnicze;
2. Zakaz podziału na działki;
3. Zakaz zabudowy;
4. Dopuszczenie zagospodarowania terenów pod uprawy polowe, sadownicze, ogrodnicze, łąki, pastwiska, stawy hodowlane, rowy, drogi nieutwardzone;
5. Dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;
6. Zakaz grodzenia;
7. Zakaz stawiania wolnostojących nośników reklamowych oraz znaków informacyjno-plastycznych;
8. Ochronę zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
9. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się w wysokości 0,0 %.

§ 11.

Dla terenów oznaczonych symbolami :

1ZP o pow. ok. 1292,0 m²,

2ZP o pow. ok. 1517,0 m² ustala się:

1. Przeznaczenie – zieleni urządzonej (skwery, zieleńce);
2. Dopuszczenie budowy obiektów małej architektury parkowej oraz sieci infrastruktury technicznej;
3. Dopuszczenie lokalizacji terenowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych;
4. Minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 90%;
5. Zakaz podziału na działki;
6. Zakaz grodzenia;
7. Zakaz stosowania w nawierzchniach utwardzonych wykończenia z asfaltu i betonu wylewanego;
8. Zapewnienie co najmniej 2 miejsc parkingowych na każde 100 m² powierzchni urządzeń sportowo – rekreacyjnych;
9. Budowę zespołów roślinnych;
10. Dla rowu melioracyjnego wraz z wyznaczoną strefą techniczno – ochronną obowiązują ustalenia rozdz. VI **§25**;
11. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się w wysokości 0,0 %.

§ 12.

Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZD** o pow. ok. 0,96 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie – ogrody działkowe;
2. Utrzymanie istniejącego zagospodarowania;
3. Dopuszczenie lokalizacji obiektów gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. Dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;
5. Dopuszczenie grodzenia z zastosowaniem siatki, bez cokołu, na słupach, z zastosowaniem pasów zieleni wzdłuż linii ogrodzenia;
6. Zakaz stawiania wolnostojących nośników reklamowych oraz znaków informacyjno-plastycznych;
7. Ponadto obowiązują przepisy odrębne dotyczące pracowniczych ogrodów działkowych;
8. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się w wysokości 0,0 %.

§ 13.

Dla terenu oznaczonego symbolem **1Kx** o pow. ok. 363,0 m² ha, ustala się:

1. Przeznaczenie – tereny placów publicznych;
2. Zagospodarowanie zgodnie z funkcją przestrzeni publicznej o miejskotwórczym charakterze;
3. Dopuszczenie budowy obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej;
4. Komunikację pieszą;
5. Zakaz lokalizacji budynków oraz obiektów tymczasowych;
6. Zakaz grodzenia;
7. Aranżację posadzek placu poprzez wprowadzenie zróżnicowanego rysunku oraz wykorzystanie materiałów naturalnych;
8. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się w wysokości 0,0 %.

§ 14.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów przewidzianych na cele komunikacji oraz i infrastruktury technicznej patrz rozdziały VIII – Komunikacja i IX – Infrastruktura techniczna.

ROZDZIAŁ III OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 15.

Wszelka zabudowa i zagospodarowanie terenu pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

1. Wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury;
2. Walory architektoniczne i krajobrazowe;

3. Wymagania ochrony przyrody;
4. Wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych;
5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury;
6. Warunki ekonomiczne i prawo własności;
7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
8. Wymagania przepisów szczegółowych i norm polskich, w szczególności dotyczących określenia odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu, w tym między innymi:
 - a) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 16.

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego:

1. Budowę, przebudowę i modernizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
2. Przekształcenie wskazanych w planie terenów w kierunku zgodnym z jego ustaleniami;
3. Każda działka budowlana musi mieć dostęp do ulicy publicznej. Za dostęp do ulicy publicznej uważa się takie ukształtowanie działki budowlanej, które umożliwia prawidłowy wjazd na działkę budowlaną z terenu ulicy publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, głównie z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
4. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej gminy, urządzenia melioracji, ulice wewnętrzne, place publiczne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego. Wszelkie zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację tych obiektów i urządzeń;

§ 17.

1. Linie zabudowy, określone graficznie na rysunku planu należy traktować jako nieprzekraczalne;
2. Linie są zwymiarowane na rysunku planu;
3. Dla działek sąsiadujących z terenami dróg wewnętrznych oraz terenami dróg publicznych odległość linii zabudowy ustala się na 6,0 m od linii rozgraniczających tych dróg, o ile na rysunku planu nie określono inaczej;
4. Linia zabudowy terenów, dla których nie określono jej graficznie w rysunku planu, nie może być mniejsza:
 - a) niż 6,00 m od jezdni ulicy gminnej i 8,00 m od jezdni ulicy powiatowej,
 - b) niż 4,00 od linii rozgraniczającej ulicy.

§ 18.

Plan wyznacza rzędy drzew w ramach terenów funkcjonalnych bez określania dokładnej ich lokalizacji.

ROZDZIAŁ IV
OCHRONA ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 19.

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1. Zakaz lokalizacji na całości terenu objętego planem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych;
2. Zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego poza terenem działki budowlanej, do której jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny;
3. Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych;
4. Odprowadzanie wód opadowych do gruntu w miejscu ich powstawania poprzez system drenujący z wykorzystaniem najnowszych rozwiązań technologicznych;
5. Stosowanie wyłącznie proekologicznych systemów ciepłych niepowodujących emisji szkodliwych substancji do środowiska;
6. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
7. Na terenach ulic utwardzonych nakaz stosowania szczelnych nawierzchni na podłożu izolowanym oraz urządzeń do odprowadzania wód opadowych wyposażonych w separatory związków ropopochodnych.

§ 20.

W zakresie ochrony i kształtowania systemu terenów zieleni ustala się:

1. Ochronę i zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących zespołów zieleni, drzew, grup krzewów;
2. Włączenie w drogowy pas zieleni drzew znajdujących się w obrębie działek drogowych, jeżeli nie utrudni to przeprowadzenia pasa jezdni i urządzeń pomocniczych;
3. Lokalizację rzędów drzew wyznaczonych rysunkiem planu bez określania dokładnej lokalizacji nasadzeń;
4. W szczególności zakaz wycinania starodrzewu z dopuszczeniem wycinki jedynie pod inwestycje liniowe lub ze względów bezpieczeństwa;
5. Dobór odpowiednich do warunków siedlisk i układów przestrzennych gatunków roślin;
6. Tereny będące własnością Skarbu Państwa lub własnością gminy, nieprzeznaczone pod zabudowę, oraz tereny przeznaczone do zagospodarowania w późniejszym terminie a nieużytkowane rolniczo, zagospodarowuje się przez wprowadzenie na nich roślinności dostosowanej do otoczenia, z uwzględnieniem okresu zagospodarowania, jeżeli ma ono charakter tymczasowy;
7. Linie komunikacyjne, napowietrzne i podziemne rurociągi, linie kablowe oraz inne obiekty liniowe przeprowadza się i wykonuje w sposób zapewniający ograniczenie ich oddziaływania na środowisko, w tym ochronę walorów krajobrazowych oraz możliwość przemieszczania się dziko żyjących zwierząt;

8. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej działki budowlanej dla poszczególnych funkcji został określony w poszczególnych paragrafach.

§ 21.

Walory krajobrazowe, za które uznaje się wartości ekologiczne, estetyczne i kulturowe terenu oraz związanych z nim elementów przyrodniczych, ukształtowane przez siły przyrody lub w wyniku działalności człowieka, podlegają ochronie bez względu na to, czy są objęte szczególnymi formami ochrony przyrody.

§ 22.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów i obiektów objętych ochroną na podstawie odrębnych przepisów zawarte są w rozdziale VI.

ROZDZIAŁ V KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

§ 23.

1. Ustala się następujące tereny dla realizacji lokalnych celów publicznych:
 - a) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **ZP**;
 - b) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem **ZD**;
 - c) tereny publicznych ulic dojazdowych, oznaczone symbolami **KDD**;
 - d) teren placu, oznaczony symbolem **Kx**;
 - e) teren urządzeń infrastruktury wodociągowej, oznaczony symbolem **W**;
2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację wszelkich zadań służących realizacji celów publicznych;
3. Na terenach, o których mowa w pkt. 1 i 2, ustala się wymóg realizacji celów publicznych zgodny z ustaleniami szczegółowymi z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki;
4. Zaleca się, aby tereny wymienione w ust. 1 wykorzystane zostały do tworzenia gminnego zasobu nieruchomości.

ROZDZIAŁ VI TERENY PODLEGAJĄCE OCHRONIE

§ 24.

Cały obszar objęty planem znajduje się w strefie zagrożenia wodą stuletnią, dlatego dla całego obszaru nakazuje się stosowanie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią.

§ 25.

Dla rowu melioracyjnego wyznacza się strefę ochronno – techniczną wzdłuż cieku o szerokości 3,0 m od górnej krawędzi rowu z każdej strony. Jakiegokolwiek prace w obrębie rowu melioracyjnego wraz ze strefą ochronno – techniczną wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim

Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych. Strefa ochronno – techniczna powinna uwzględniać odbudowę biologiczną w postaci wprowadzania zadrzewień i zakrzewień.

ROZDZIAŁ VII ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

§ 26.

1. Rysunek planu wyznacza teren podlegający obowiązkowemu scaleniu i powtórnemu podziałowi.
2. Teren podlega objęciu jedną uchwałą scaleniową.
3. Dopuszcza się możliwość odstąpienia od obowiązkowego scalenia i powtórnego podziału wyznaczonego planem terenu w sytuacji posiadania tytułu własności do całości terenu przez jeden podmiot.
4. Dla działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry:
 - 1) minimalną powierzchnię działki oraz minimalną szerokość frontu określa się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów funkcjonalnych.
 - 2) działki muszą mieć zapewniony dostęp do ulicy publicznej oraz zapewnioną możliwość podłączenia podstawowych mediów (woda, kanalizacja, energia elektryczna),
 - 3) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,
 - 4) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
 - 5) musi być zapewniona możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów.
5. Plan dopuszcza, w uzasadnionych przypadkach, zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej do 5%;
6. Dopuszcza się inny niż zaproponowany na rysunku planu podział na działki budowlane jednakże musi być on zgodny z ustaleniami niniejszego rozdziału.

§ 27.

Na terenie objętym ustaleniami planu zabrania się wykonywania jakichkolwiek podziałów działek budowlanych, za wyjątkiem zgodnych z ustaleniami planu.

§ 28.

W sytuacji włączenia w wyniku scalenia i podziału całości nieruchomości w skład nowoutworzonej działki budowlanej, działka ta powinna być w miarę możliwości przydzielona właścicielowi tejże nieruchomości.

§ 29.

Dopuszcza się łączenie działek wyznaczonych planem lub powstałych w wyniku scalenia w jedną działkę budowlaną.

ROZDZIAŁ VIII KOMUNIKACJA

§ 30.

Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się tereny ulic publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem przeznaczenia KDD – ulice klasy D – dojazdowe.

§ 31.

Dla terenów oznaczonych symbolem **KD** o funkcji podstawowej ulic publicznych, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie, przebudowę i realizację ulic publicznych;
2. Zakaz wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania niezwiązanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych oraz obiektów obsługi technicznej gminy;
3. Tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, muszą być wyposażone w tę kanalizację;
4. Wszystkie zrzuty wód opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach;
5. Zakaz dokonywania jakichkolwiek podziałów;
6. Zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej;
7. Tereny położone przy terenach zabudowy lub przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy ulicy;
8. Przynajmniej 10% powierzchni terenu ulicy należy pozostawić jako teren biologicznie czynny przy czym zaleca się wprowadzanie pasów zieleni;
9. Wszystkie działania inwestycyjne muszą uwzględniać dostępne możliwości poprawy bezpieczeństwa i sprawności ruchu;
10. Zakaz stosowania w nawierzchniach utwardzonych wykończenia z betonu wylewanego.
11. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się w wysokości 0,0 %.

§ 32.

Dla terenów ulic publicznych oznaczonych symbolami

1KDD, o pow. ok. 3545 m²,

2KDD, o pow. ok. 1705 m²,

3KDD, o pow. ok. 3882 m²,

4KDD, o pow. ok. 809 m², ustala się:

1. Przeznaczenie – teren ulicy dojazdowej;
2. Szerokość ulic w liniach rozgraniczających (za wyjątkiem ulic wymienionych w pkt. 3 i 4) na 10,0 m.

3. Dla terenu ulicy oznaczonej symbolem **2KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na 7,0 m w obszarze objętym planem. Całkowitą szerokość ulicy w liniach rozgraniczających ustala się na 10,0m;
4. Dla terenu ulicy oznaczonej symbolem **4KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na 7,0 m. W terenie ulicy nie przewiduje się prowadzenia sieci infrastruktury technicznej;
5. Szerokość jezdni nie mniej niż 5,0 m;
6. Lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
7. Ulice powinny być wyposażone w chodniki;
8. Dla terenu ulicy oznaczonej symbolem **1KDD** lokalizację szeregu drzew w obrębie linii rozgraniczającej – rysunek planu nie wyznacza dokładnej lokalizacji.

ROZDZIAŁ IX INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

§ 33.

W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną ustala się:

1. Utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
2. Realizacja poszczególnych elementów uzbrojenia musi być poprzedzona i realizowana zgodnie z kompleksowymi opracowaniami dotyczącymi rozwoju infrastruktury technicznej, sporządzanymi przez właściwe jednostki organizacyjne i uwzględniającymi wzajemne odległości między sieciami, zgodnie z indywidualnymi warunkami ustalonymi przez właścicieli sieci;
3. Sieci i obiekty infrastruktury technicznej powinny być sytuowane na terenach przeznaczonych na cele publiczne, w szczególności na terenach ulic publicznych, w ich liniach rozgraniczających;
4. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach (zgodnie z ww. kompleksowymi opracowaniami), również zatem na terenach nieprzeznaczonych na cele publiczne;
5. Prowadzenie sieci i obiektów infrastruktury technicznej pod ziemią;
6. Zaopatrzenie wszystkich działek budowlanych i budynków w energię elektryczną umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki;
7. Zaopatrzenie wszystkich działek budowlanych i budynków w wodę z miejskiej sieci wodociągowej oraz wymóg posiadania przyłącza wodociągowego umożliwiającego pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania;
8. Podłączenie wszystkich działek budowlanych i budynków do sieci kanalizacyjnej umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki;
9. Odprowadzenie wód opadowych do gruntu w miejscu ich powstawania poprzez system drenujący z wykorzystaniem najnowszych rozwiązań technicznych. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do miejskiej kanalizacji deszczowej;
10. Kanały deszczowe przed wylotem do odbiornika powinny posiadać urządzenia podczyszczające;
11. Zaopatrzenie w gaz ziemny - z sieci miejskiej;
12. Obsługę telekomunikacyjną;

13. Zaopatrzenie wszystkich działek budowlanych i budynków w zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła, stosujące proekologiczne systemy ciepłne, w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją;
14. Dopuszczenie na okres przejściowy indywidualnych ujęć, do czasu realizacji sieci wodociągowej, lokalizowanych w granicach działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
15. Dopuszczenie na okres przejściowy, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, odprowadzanie ścieków do szczelnych, opróżnianych okresowo, bezodpływowych zbiorników ścieków;
16. Zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
17. Utylizację odpadów poprzez gromadzenie odpadów w pojemnikach na poszczególnych działkach (z zaleceniem selektywnej zbiórki odpadów) z wywozem docelowo do zakładu unieszkodliwiania odpadów, zaś do czasu realizacji tego obiektu – na gminne wysypisko odpadów stałych;

§ 34.

Dla terenu oznaczonego symbolem **1W** o pow. ok. 120 m², ustala się:

1. Przeznaczenie – teren infrastruktury wodociągowej;
2. Utrzymanie istniejącego obiektu z dopuszczeniem jego przebudowy;
3. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się w wysokości 0,00 %.

ROZDZIAŁ X TYMCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE, URZĄDZANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW

§ 35.

1. Plan nie dopuszcza innego niż jest to w nim określone, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni.
2. Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonymi w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania ich przeznaczenia i zasad zagospodarowania niezgodnych z planem.

ROZDZIAŁ XI
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 36.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Łomianki.

§ 37.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Łomiankach

Andrzej Mazan

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXXVI/244/2005

Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 października 2005 r.

w sprawie Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Jeziorna”,

obejmującego teren ograniczony: ulicą Jeziorną, działką drogową 578, granicami działek 600 i 601 oraz granicą miasta.

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, na podstawie art. 20, ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717), art.7, ust.1, pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz. 558, Nr113, poz.984 i Nr 214, poz.1806, z 2003r. Nr 80, poz.717) i art.111,ust.2, pkt 1 ustawy z 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2003r. Nr 15, poz.148, Nr 45, poz.391 i Nr 65, poz.594) Rada Miejska w Łomiankach rozstrzyga co następuje:

Lp.	INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	SPOSÓB REALIZACJI *		ZASADY FINANSOWANIA*		POTENCJALNY UDZIAŁ INNYCH INWESTORÓW W FINANSOWANIU ZADANIA
		Forma: 1 - zadania krótkookresowe 2 - zadanie wieloletnie	Odpowiedzialni za realizację i współpracujący: 1- wójt, burmistrz, prezydent, 2 - zadanie wieloletnie2 - wykonawca, 3 - pracownik urzędu właściwy do spraw infrastruktury 4 - inne	PROGNOZOWANE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA		
1.	2.	4.	5.	6.	7.	
1.	DROGI WYKUP TERENÓW	2	1+4+2	1+5+2+3	1+3+4	
2.	PUBLICZNE BUDOWA	2	1+3+4+2	1+5+2+3	1+3+4	
3.	POZOSTAŁE WODOCIĄGI	2	1+3+4+2	1+5+2+3	1+3+4	
4.	KANALIZACJA	2	1+3+4+2	1+5+2+3	1+3+4	
5.	ELEKTROENERGETYKA	2	1+3+2+4	5	1+3+4	
6.	GAZOWNICTWO	2	2+4	5	1+3+4	