

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
„BORZOBHATEGO”

SPORZĄDZIŁ:

BURMISTRZ MIASTA i GMINY ŁOMIANKI

ul. Warszawska 115,
05-092 ŁOMIANKI

OPRACOWANIE:

URZĄD MIASTA i GMINY w ŁOMIANKACH
Pracownia Planowania Przestrzennego

ul. Warszawska 73,
05-092 ŁOMIANKI

mgr inż. arch. Stanisław Korpanty
nr rej. Izby Urbanistów WA-086 - główny projektant

mgr inż. arch. Krzysztof Grzebyk

mgr inż. arch. kraj. Konrad Janowski

mgr inż. Marek Korpanty

mgr inż. arch. Aleksandra Prokopowicz - Manasterska

UCHWAŁA NR XXXIII/225/2005

Rady Miejskiej w Łomiankach

z dnia 15 lipca 2005

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

„BORZOBOHATEGO”.

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 – tekst jednolity 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) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Łomiankach Nr XXI/142/2004 z dnia 30 czerwca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Borzobohatego”.

Rada Miejska w Łomiankach,

po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki”

uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Borzobohatego”,
położony w obrębie ulic: Dolnej, Borzobohatego, Długiej oraz ograniczonego zachodnią granicą działek 313 i 314, zwany dalej planem.

R O Z D Z I A Ł I

USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Borzobohatego”, składa się z następujących, stanowiących integralną całość, części :

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

§ 2.

Niniejsza uchwała składa się z dziesięciu 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. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- VII. Komunikacja.
- VIII. Infrastruktura techniczna.
- IX. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów.
- X. Ustalenia przejściowe i końcowe.

§ 3.

Ilekroć 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. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
3. rysunku planu – należy przez to rozumieć, stanowiący integralną część planu, rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
4. symbolu – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym i numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów;
5. 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;
6. 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 lub drogi;
7. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danym terenie – nie może obejmować mniej niż 70% powierzchni użytkowej zlokalizowanych na tym terenie budynków;
8. przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które nie może przeważać na danym terenie – nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni użytkowej zlokalizowanych na tym terenie budynków;
9. działce budowlanej – należy przez to rozumieć teren lub część terenu funkcjonalnego, wyznaczony zgodnie z planem, do którego inwestor musi uzyskać prawo dysponowania na cele budowlane przy ubieganiu się o pozwolenie na budowę;
10. wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki;
11. 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 szczególnych, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej gminy;

12. 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;
13. klasie drogi - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze publicznej odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych;
14. urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie a także ogólnodostępne stacje telefoniczne;
15. 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 późniejszymi zmianami);
16. przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
17. powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej o gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, pokryta trwałą roślinnością lub wodą powierzchniową;
18. zieleni - rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno - wychowawcze i estetyczne;
19. proekologicznych systemach cieplnych – należy przez to rozumieć systemy ciepłne wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, wiatrową, słoneczną, pompy ciepłne, 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. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
5. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
6. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

7. granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
8. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9. sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
10. granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi
11. 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. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
3. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
4. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

§ 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. granicy wyznaczającej obszar wymagający przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
5. strefy technicznej gazociągu $\varnothing$ 400 mm;
6. symboli przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji określone odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: MN, U/ZP, KDd i Kx;

ROZDZIAŁ II

PRZEZNACZENIE TERENÓW I ZASADY ICH ZAGOSPODAROWANIA

§ 7.

Przedmiotem planu są ustalenia:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem terenu **MN**;
2. teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą, oznaczony na rysunku planu symbolem terenu **U/ZP**;
3. tereny ulic publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem terenu **KDd**;
4. teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem terenu **Kx**;

§ 8.

Dla terenów oznaczonych symbolami:

1 MN - pow. ok. 1,63 ha,

2 MN - pow. ok. 3,06 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
3. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą, ich minimalną powierzchnię o wielkości 600 m², minimalną szerokość frontu działki 20 m i pozostawienie minimum 60% jej powierzchni jako biologicznie czynnej;
4. Wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4;
5. Utrzymanie istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem jej przebudowy i budowy nowych obiektów wg zasad określonych planem;
6. Jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne;
7. Zakaz zabudowy działki budowlanej przez inwestora posiadającego prawo dysponowania na cele budowlane tylko dla jej części;
8. Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej o charakterystycznych wysokościach, nachyleniu połaci dachu, układzie kalenicy, kolorystyce elewacji oraz pokryciu dachu nawiązujących do najbliższych budynków mieszkalnych, które powstały nie dawniej niż 10 lat od wystąpienia o pozwolenie na budowę dla nowej zabudowy, jednak nie więcej niż dwie kondygnacje i wysokości kalenicy do 10,0 m ponad poziom terenu;
9. Możliwość realizacji na zapleczach działek, zblokowanych na granicach sąsiadujących działek, parterowej zabudowy gospodarczej i garaży o pow. zabudowy do 35,00 m², o wysokości całkowitej do 3,50 m i o poziomie posadzki przyziemia max 0,30 m ponad poziom terenu;

10. Dopuszczenie lokalizacji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych (jako wbudowanych) oraz w budynkach gospodarczych;
11. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej między innymi takiej jak: miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
12. Zakaz zabudowy wzdłuż gazociągu w odległości 4,0 m od jego osi;
13. W sytuacji braku możliwości usytuowania sieci i obiektów infrastruktury technicznej, związanych z obsługą terenu, poza jego liniami rozgraniczającymi, mogą być one sytuowane w ramach tego terenu;
14. Zakaz wznoszenia budynków gospodarczych o konstrukcji całkowicie drewnianej i metalowej oraz przenośnych i tymczasowych;
15. Realizację ogrodzeń ażurowych o wys. do 1,50 m, słupach ogrodzeniowych o szerokości do 50 cm i przejrzystości pręseł ogrodzenia min. 50%, z zastosowaniem materiałów trwałych tj. ceramika, kamień, drewno, metal, z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów produkcyjnych;
16. Realizacja zadaszonych osłon pojemników na śmieci w ramach ogrodzeń poszczególnych działek od strony ulicy;
17. Przeznaczenie niezabudowanych powierzchni działek na urządzenie zieleni;
18. Zakaz stosowania w nawierzchniach utwardzonych asfaltu i betonu wylewanego;
19. Teren, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu, jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
20. Dla działki budowlanej o funkcji mieszkaniowej należy zapewnić, co najmniej 2 miejsca parkingowe samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (w tym miejsce w garażu), w sytuacji działki o funkcji mieszkalno – usługowej ilość tych miejsc, dostępnych dla klientów, należy zwiększyć o ilość wynikającą z §9 pkt 17;
21. Ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez jeden wjazd z ulicy, przy czym przy wydzielaniu drogi dojazdowej do działek budowlanych w ilości większej niż 3, droga dojazdowa do nich nie może być węższa, w jej liniach rozgraniczających niż 8,50 m;
22. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy, ustala się w wysokości 20,0 %;

§ 9.

Dla terenu oznaczonego symbolem:

1 U/ZP - pow. ok. 0,23 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe (m.in. takie jak: kultury, zdrowia i opieki społecznej, handlu, gastronomii, sportu lub administracji) z zielenią parkową jako towarzyszącą.
2. Zakaz podziału.
3. Pozostawienie minimum 70% jej powierzchni jako biologicznie czynnej.
4. Wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5.
5. Zakaz zabudowy wzdłuż gazociągu w odległości 4,0 m od jego osi;
6. Możliwość realizacji zabudowy o charakterystycznych wysokościach, nachyleniu połaci dachu, układzie kalenicy, kolorystyce elewacji oraz pokryciu dachu nawiązujących do najbliższych budynków, które powstały nie dawniej niż 10 lat od wystąpienia o pozwolenie na budowę dla nowej zabudowy, jednak nie więcej niż dwie kondygnacje i wysokości kalenicy do 10,0 m ponad poziom terenu;
7. Dopuszcza się realizację infrastruktury między innymi takiej jak: miejsca parkingowe, dojścia i dojazdy i mała architektura.
8. Zakaz wznoszenia budynków gospodarczych.
9. Realizacja zadaszonych osłon pojemników na śmieci na zapleczach poszczególnych działek.
10. Przeznaczenie niezabudowanych powierzchni działek na urządzenie zieleni.
11. W sytuacji braku możliwości usytuowania sieci i obiektów infrastruktury technicznej, związanych z obsługą terenu, poza jego liniami rozgraniczającymi, mogą być one sytuowane w ramach tego terenu.
12. Zakaz stosowania w nawierzchniach utwardzonych asfaltu i betonu wylewanego.
13. Zakaz grodzenia od strony ulic;
14. Teren, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu, traktuje się tak, jak teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
15. Dla działki budowlanej o funkcji usługowej należy zapewnić dla klientów:
 - 1) 1 miejsce parkingowe na 10 m² powierzchni użytkowej usług handlu, nie mniej jednak niż 1 miejsce,
 - 2) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii, nie mniej jednak niż 3 miejsca,
 - 3) 3 miejsca parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług innych, nie mniej jednak niż 3 miejsca.
16. Miejsca parkingowe dla samochodów, należy zlokalizować w wyznaczonych granicach terenu i zagospodarować jako „zielone miejsca parkingowe” z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca parkingowe.

17. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy, ustala się w wysokości 20,0 %.

§ 10.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów przewidzianych na cele komunikacji (KDd i KDw) patrz rozdział VII – KOMUNIKACJA.

R O Z D Z I A Ł I I I

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 11.

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. Walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
7. Wymagania przepisów szczegółowych i norm polskich, w szczególności dotyczących określenia odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu, w tym między innymi:
 - 1) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - 2) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,

§ 12.

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego:

1. Przebudowę i modernizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
2. Każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej. Za dostęp

do drogi publicznej uważa się takie ukształtowanie działki budowlanej, które umożliwi prawidłowy wjazd na działkę budowlaną z terenu drogi publicznej, zgodnie z przepisami szczegółowymi z zakresu gospodarki nieruchomościami, warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

3. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej gminy, urządzenia melioracji, drogi 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 szczególnymi i zasadami współżycia społecznego. Wszelkie zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację tych obiektów i urządzeń.

§ 13.

1. Linie zabudowy, określone graficznie w rysunku planu należy traktować jako nieprzekraczalne;
2. Linia zabudowy terenów, dla których nie określono jej graficznie na rysunku planu, nie może być mniejsza niż:
 - 1) średnia linia zabudowy sąsiednich budynków;
 - 2) 6,00 m od jezdni ulicy gminnej;
 - 3) 4,00 m od linii rozgraniczającej terenu od terenu ulicy lub komunikacji pieszej.

R O Z D Z I A Ł I V

OCHRONA ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 14.

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów szczególnych.
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. Stosowanie w nowych i przebudowywanych obiektach wyłącznie proekologicznych systemów ciepłych niepowodujących emisji szkodliwych substancji do środowiska.

5. 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.

§ 15.

W zakresie ochrony i kształtowania systemu przyrodniczego ustala się:

1. Utrzymanie i rozbudowę systemu przyrodniczego w ramach terenów:
 - 1) zieleni towarzyszącej innym funkcjom na poszczególnych terenach i działkach budowlanych – ogrody przydomowe i zielen przydrożna.
2. Ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących na poszczególnych terenach zadrzewień, krzewów, grup zieleni i pojedynczych drzew, w tym szczególnie dębu na działce nr 315/4, oraz odtwarzanie zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia, przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenów.
3. Włączenie w drogowy pas zieleni, drzew znajdujących się w obrębie działek drogowych, jeżeli nie utrudni to przeprowadzenia pasa jezdni i ich urządzeń pomocniczych.
4. Dobór odpowiednich gatunków roślin do warunków siedlisk i układów przestrzennych.
5. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej działki budowlanej został określony w ustaleniach dla poszczególnych terenów.

§ 16.

1. Obszar objęty planem w całości znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego. Mają tu zatem zastosowanie odpowiednie przepisy szczególne.
2. Obszar objęty planem częściowo znajduje się w strefie zagrożenia stuletnią wodą powodziową. Teren zagrożony powodzią ogranicza skarpa doliny Wisły, położona w północnej części obszaru objętego planem, dla którego ustala się zakaz prac niwelacyjnych i zmiany ukształtowania terenu.

R O Z D Z I A Ł V

KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

§ 17.

1. Ustala się następujące tereny dla realizacji lokalnych celów publicznych:
 - 1) tereny publicznych ulic dojazdowych oznaczonych symbolami KDd.
2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację wszelkich zadań służących realizacji celów publicznych.
3. Na terenach, o których mowa w p. 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.

ROZDZIAŁ VI

ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

§ 18.

1. Rysunek planu wyznacza tereny podlegające scaleniu i powtórnemu podziałowi;
2. Dla działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry:
 - 1) powierzchnię oraz minimalną szerokość frontu działki określa się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów funkcjonalnych.
 - 2) działki muszą mieć zapewniony dostęp do ulicy publicznej oraz zapewnione podłączenie podstawowych mediów (woda, kanalizacja, energia elektryczna, telekomunikacja);
 - 3) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów do budynków;
 - 4) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc parkingowych dla samochodów w ilości określonej w planie;
 - 5) musi być zapewniona możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów.
3. Dopuszcza się inny niż ustalony na rysunku planu podział na działki budowlane jednakże musi być on zgodny z ustaleniami niniejszego rozdziału.

ROZDZIAŁ VII

KOMUNIKACJA

§ 19.

Ustala się jako podstawową sieć komunikacji drogowej następujące tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami:

1. **KDd** - ulice dojazdowe klasy D;

§ 20.

Dla terenów ulic publicznych ustala się :

1. Przeznaczenie na utrzymanie, przebudowę i realizację dróg publicznych.
2. Zakaz wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanej 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. Tereny położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi.
6. Przynajmniej 10% powierzchni terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny.
7. Zakaz stosowania w nawierzchniach utwardzonych wykończenia z betonu wylewanego.
8. Zakaz jakichkolwiek podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy zgodnie z liniami rozgraniczającymi.
9. Wszystkie prace budowlane i działania inwestycyjne muszą uwzględniać dostępne możliwości poprawy bezpieczeństwa i sprawności ruchu.
10. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy, ustala się w wysokości 0,0 %.

§ 21.

Tereny ulic publicznych klasy ulicy dojazdowej oraz tereny ulic wewnętrznych można również wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami szczególnymi.

§ 22.

Dla terenów oznaczonych symbolami :

- 1 KDd** - pow. ok. 0,13 ha,
- 2 KDd** - pow. ok. 0,1 ha,
- 3 KDd** - pow. ok. 0,39 ha,
- 4 KDd** - pow. ok. 0,35 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie – ulica dojazdowa.
2. Szerokość terenu w liniach rozgraniczających określa rysunek planu. Dla ulic, których ta szerokość jest mniejsza od określonej w przepisie szczególnym minimalnej szerokości, szerokość ta jest zwymiarowana. Zaleca się zwiększenie szerokości tych ulic do parametrów określonych w przepisach szczegółowych.
3. Szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 5,00 m.
4. Szerokość ulicy w jej liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 8.5 m.
5. Ulice powinny być wyposażone w chodniki.

§ 23.

Dla terenu oznaczonego symbolem :

1 Kx - pow. ok. 0,06 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie – komunikacja piesza z dopuszczeniem lokalnego ruchu kołowego;
2. Zagospodarowanie zgodne z publiczną funkcją terenu;
3. Zakaz stosowania w nawierzchniach utwardzonych wykończenia z betonu wylewanego i asfaltu;
3. Szerokość terenu w liniach rozgraniczających wynosi 4,4 m – 5,7 m;
4. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy, ustala się w wysokości 0,0 %.

R O Z D Z I A Ł VIII

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

§ 24.

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 dróg publicznych komunikacji pieszej, 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 nie przeznaczonych na cele publiczne.
5. Zabrania się realizacji napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.
6. Zaopatrzenie wszystkich działek budowlanych i budynków w energię elektryczną i 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 miejskiej kanalizacji deszczowej.
10. Zaopatrzenie w gaz ziemny - z sieci miejskiej.
11. Obsługę telekomunikacyjną.
12. 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. Dopuszcza się realizację w budynkach kominków opalanych drewnem.
13. Dopuszczenie na okres przejściowy, do czasu realizacji sieci wodociągowej, zgodne z przepisami szczególnymi, lokalizowanie w granicach działek budowlanych indywidualnych ujęć wody.
14. Dopuszczenie na okres przejściowy, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, odprowadzanie ścieków do szczelnych, opróżnianych okresowo, bezodpływowych zbiorników ścieków lub w oparciu o oczyszczalnie przydomowe zapewniające utylizację ścieków w ramach działki budowlanej. Przed realizacją przydomowej oczyszczalni ścieków należy każdorazowo przeprowadzić stosowne badania hydro-geologiczne w zakresie przepuszczalności gruntów i poziomu wód gruntowych i w zależności od ich wyników stosować odpowiednio dobrane technologie oczyszczania ścieków.
15. Utylizację odpadów poprzez gromadzenie odpadów w pojemnikach na poszczególnych działkach (z zaleceniem selektywnej zbiórki odpadów) lub w kontenerach zlokalizowanych na terenach ogólnodostępnych w ilości co najmniej jednego na 50 gospodarstw domowych z wywozem docelowo do zakładu unieszkodliwiania odpadów, zaś do czasu realizacji tego obiektu – na gminne wysypisko odpadów stałych.

R O Z D Z I A Ł IX

TYMCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE, URZĄDZANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW

§ 25.

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, sadoowniczej 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, zasad zagospodarowania i zabudowy

niezgodnych z planem.

ROZDZIAŁ X

USTALENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 26.

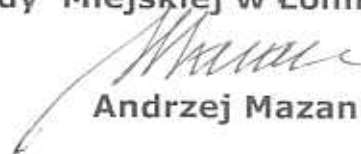
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Łomianki.

§ 27.

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 XXXIII/225/2005r.

Rady Miejskiej w Łomiankach

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Borzobohatego”,
położonego w obrębie ulic: Dolnej, Borzobohatego, Długiej oraz ograniczonego zachodnią granicą działek nr ew. 313 i 314 w
Łomiankach

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717)

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenia nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Gminy, załącznik do Uchwały nr XXXIII 225/2005 z dnia 15.11.2005			Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona			
1	20.IV.05	Marian Sikorki ul. Dolna 12 05-092 Łomianki	Nowoprojektowana droga 4KDd powinna przebiegać połową szerokości przez działki 313, 314, a drugą połową przez działkę 315.	313, 314	Nowoprojektowana droga 4KDd przebiega całą szerokością przez działki 313 i 314.	7	8	9	10		11	
							X		X			

Przewodniczący Rady Miejskiej w Łomiankach


Andrzej Mazan

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXXIII/225/2005 z dnia 15 lipca 2005r.
Rady Miejskiej w Łomiankach

W sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Borzobohatego”,
położonego w obrębie ulic: Dolnej, Borzobohatego, Długiej oraz ograniczonego zachodnią granicą działek nr ew. 313 i 314 w Łomiankach,

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:

INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY		SPOSÓB REALIZACJI *		ZASADY FINANSOWANIA*		
Lp.	TECHNICZNEJ	Forma:	Odpowiedzialni	zaPROGNOZOWANE	POTENCJALNY	UDZIAŁ
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	DROGI	WYKUP TERENÓW	2	1	1	x
2.	PUBLICZNE	BUDOWA	2	1+3	1	x
3.	POZOSTAŁE	WODOCIĄGI	2	1+3	1	x
4.		KANALIZACJA	2	1+3	1	x
5.		ELEKTROENERGETYKA	2	1+3+2	1	x
6.		GAZOWNICTWO	2	2,4	5	1,3,4

* wiersze nr 1-6 wypełnić odpowiednimi numerami z podanych w nagłówkach kolumn

Przewodniczący Rady Miejskiej w Łomiankach


Andrzej Mazan