

**Uchwała Nr LV/413/2010
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 4 listopada 2010 roku**

w sprawie stwierdzenia zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum” z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230 oraz Nr 106, poz. 675) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871), w związku z Uchwałą Nr XLIII/293/2006 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 11 lipca 2006 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki, w celu wykonania Uchwały Nr XII/69/2003 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 7 października 2003 r. dotyczącej przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum”, zmienionej w części uchwałą Nr XII/168/2004 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 9 listopada 2004 r., uchwała się, co następuje:

§ 1.

Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum” z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Marek Zieliński

Uzasadnienie
do Uchwały Nr LV/413/2010 Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 4 listopada 2010 r.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum”, zgodnie z Uchwałą Nr XLIII/293/2006 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 11 lipca 2006 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki, znajduje się w następujących strefach:

- I. **strefa 4 - DOLINA ŁOMIANKOWSKA** (z polityką ochronną), w jednostce 4.2, gdzie:
1. funkcją dominującą jest funkcja ochronna o randze krajowej.
 2. funkcją dopełniająca: rolnictwo i obsługa ruchu turystycznego oraz gospodarstwa agroturystyczne, turystyka wiejska;
 3. zagospodarowanie: w jednostce 4.2 (Łomianki Dolne) dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne oraz turystykę wiejską;
 4. ochrona środowiska i wartości przyrodniczych odbywa się poprzez:
 - 1) ochronę naturalnej rzeźby terenu;
 - 2) ochronę szaty roślinnej;
 - 3) ochronę istniejącego układu wodnego;
 - 4) ochronę stref ekspozycji widokowych;
 - 5) zalecenie zachowania i wzbogacania zadrzewień śródpolnych (w tym wzdłuż miedz) oraz występujących nad ciekami wodnymi i wzdłuż dróg, stanowiących sieć połączeń przyrodniczych;
 - 6) zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych, z wyjątkiem prac koniecznych ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpowodziowej lub przeciwpożarowej, z pozostawieniem min. 75% brzegów zbiorników w stanie naturalnym, podejmowanie i prowadzenie wszelkich prac melioracyjnych wyłącznie w uzgodnieniu z zarządcą;
 - 7) zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 20 m od cieków i zbiorników wodnych;
 - 8) zakaz wprowadzania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m od cieków i zbiorników wodnych;
 - 9) nowoprojektowane drogi nie mogą ograniczać swobodnego przepływu wód układu hydrologicznego gminy stanowiącego sieć połączeń przyrodniczych
 - 10) ustalenia dla otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 11) ponadto obowiązują ustalenia dla strefy ochronnej KPN oraz WOChK.
 5. w celu określenia zasięgu skażenia gleby pierwiastkami arsenu i chromu w rejonie ulicy Fabrycznej należy przeprowadzić badania specjalistyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- II. **strefa 6 - PRZEDMIEJSKA** (z polityką przekształceń), w jednostce 6.3, gdzie:
1. funkcją dominującą jest funkcja mieszkaniowa z dopuszczeniem wielofunkcyjności wszędzie tam, gdzie nie ma przeciwwskazań środowiskowych, społecznych lub ekonomicznych wskazujących na możliwość pogorszenia jakości przestrzeni i warunków jej użytkowania;
 2. funkcją dopełniająca jest ochronna o znaczeniu lokalnym;
 3. obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zaleca się zahamowanie nieefektywnej gospodarki terenami przez jednostkowe parcelacje „zagonowe” poprzez:
 - a) opracowanie koncepcji racjonalnego funkcjonowania obszaru,
 - b) scalenie i podział nieruchomości;
 - 2) standardy dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej:
 - a) powierzchnia parceli min. 800 m²,
 - b) szerokość frontu parceli min. 20 m,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna min. 60%,
 - d) intensywność I netto max. 0,40;
 - 3) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową bliźniaczą, dla której ustala się:
 - a) powierzchnia parceli min. 700 m²,
 - b) szerokość frontu parceli min. 20 m,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna min. 60%,
 - d) intensywność I netto max. 0,40,
 - e) wysokość zabudowy max 2 kondygnacje;
 - 4) dopuszcza się zabudowę szeregową w jednostce 6.3, dla której ustala się:
 - a) wielkość parceli minimum 250 m²;
 - b) front parceli minimum 7 m;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50%;
 - d) intensywność I netto – maksimum 0,8;
 - e) wysokość zabudowy – maksimum dwie kondygnacje;
 - 5) zaleca się intensywny rozwój technicznej infrastruktury ochrony środowiska.
4. ochrona środowiska odbywa się poprzez:
- 1) ustala się strefę ochronną dla rowu melioracyjnego o szerokości 3 m od osi rowu. Podejmowanie i prowadzenie wszelkich prac melioracyjnych wyłącznie w uzgodnieniu z zarządcą;
 - 2) ustalenia dla strefy ochronnej Kampinoskiego Parku Narodowego.

III. **strefa 7 – MIEJSKA** (z polityką dopełnień), w jednostce 7.1, gdzie:

1. funkcją dominującą jest funkcja mieszkaniowa z dopuszczeniem wielofunkcyjności wszędzie tam, gdzie nie ma przeciwwskazań środowiskowych, społecznych lub ekonomicznych wskazujących na możliwość pogorszenia jakości przestrzeni i warunków jej użytkowania.
2. dopełniającą funkcją są funkcje związane z obsługą mieszkańców (szkoły, przedszkola, przychodnie zdrowia, obiekty kultury i administracji, świątynie, poczty, podstawowe obiekty handlu, gastronomii, rzemiosła, sportu, rekreacji).
3. obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) intensyfikacja i porządkowanie zagospodarowania;
 - 2) dopełnienie pustek miejskich;
 - 3) zahamowanie podziałów nie efektywnie wykorzystujących tereny uzbrojone lub przewidywane do uzbrojenia;
 - 4) standardy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej:
 - a) powierzchnia parceli min. 500 m²,
 - b) szerokość frontu parceli min. 20 m,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna min. 60%,
 - d) intensywność I netto max. 0,75;
 - 5) standardy dla zabudowy szeregowej:
 - a) powierzchnia parceli min. 250 m²,
 - b) szerokość frontu parceli min. 7 m,

- c) powierzchnia biologicznie czynna min. 50%,
- d) intensywność I netto max. 0,8;
- 6) standardy dla zabudowy usługowej:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna min. 40%,
 - 7) zaleca się intensywny rozwój technicznej infrastruktury ochrony środowiska.
- 4. ochrona środowiska i wartości przyrodniczych odbywa się poprzez:
 - 1) ochronę naturalnej rzeźby terenu;
 - 2) ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, zakrzewień, grup zieleni i pojedynczych drzew oraz odtwarzanie zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia;
 - 3) wzdłuż drogi nr 7 w jej istniejącym i projektowanym przebiegu zaleca się realizację „zielonych” osłon dźwiękochłonnych;
 - 4) obowiązują ustalenia dla otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego;

IV. strefa 9 – CENTRALNA NIECIAĞŁA, w jednostce 9.5, gdzie:

- 1. funkcją dominującą – usługi ponadlokalne o charakterze centrotwórczym,
- 2. funkcją uzupełniającą – ochronna o znaczeniu metropolitalnym,
- 3. obowiązują następujące zasady zagospodarowania w strefie potencjalnego centrum ogólnomiejskiego (9.5) wzdłuż ulicy Warszawskiej:
 - a) powiększenie bezpiecznej przestrzeni publicznej z zatokami pomiędzy liniami zabudowy istniejącej;
 - b) dopełnienie zabudowy usługowej w obrębie własnych parcel do poziomu I netto = 1,5;
 - c) przekształcenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usytuowanej wzdłuż pasażu, na cele komercyjne centrotwórcze (handel, gastronomia, hotele itp.);
 - d) preferowana zabudowa 2 ÷ 3 kondygnacyjna pierzejowa o szerokości parceli min. 15 m, intensywność I netto maksimum = 1,0;
 - e) w pozostałej przestrzeni Strefy Centralnej dopuszcza się realizację usług o swobodnej lokalizacji, funkcja mieszkaniowa powinna mieć charakter dopełniającej;
 - f) opracowanie planu miejscowego, którego celem byłoby zahamowanie dalszych, degradujących przestrzeń realizacji oraz pozyskanie przestrzeni publicznych o charakterze ogólnomiejskim;
- 4. obsługa komunikacyjna potencjalnego centrum ogólnomiejskiego (jednostka 9.5):
 - a) realizacja obsługi transportowej strefy centralnej tworzona będzie etapami:
 - Etap I, w którym zalecana jest przebudowa ul. Warszawskiej wynikająca ze zmiany organizacji ruchu, polegająca na modernizacji jej przekroju poprzecznego w sposób preferujący użytkownika pieszego, tzn. :
 - skanalizowanie, ograniczenie i spowolnienie ruchu kołowego;
 - eliminacja miejsc postojowych na jezdni wzdłuż krawężników;
 - realizacja parkingów przy obiektach centrotwórczych;
 - Etap II, wymagający realizacji projektowanych ciągów komunikacyjnych, a mianowicie:
 - projektowanego ciągu o funkcji i parametrach ulicy zbiorczej (po śladzie ulicy Kościelna Droga) dla przeniesienia miejskiego ruchu tranzytowego;
 - realizacja systemu ulic lokalnych dla obsługi strefy centralnej;
 - realizacja parkingów buforowych na przedpolu strefy centralnej;
 - b) do czasu zrealizowania nowych ulic zbiorczych należy zachować dotychczasowy układ komunikacyjny,

5. ochrona środowiska i wartości przyrodniczych odbywa się poprzez:
- a) Zakaz lokalizacji nowych oraz rozbudowy istniejących obiektów uciążliwych, mogących pogorszyć stan środowiska, wyjątek stanowią inwestycje komunikacyjne, infrastruktury technicznej i inne, służące ochronie środowiska przy zastosowaniu rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego;
 - b) obowiązują pozostałe ustalenia dla strefy ochronnej KPN.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum” przewiduje przeznaczenie terenów pod:

- 1) zabudowę usług publicznych;
- 2) wielofunkcyjny zespół usług centrotwórczych z zabudową wielorodzinną;
- 3) zabudowę usługową;
- 4) zabudowę usług oświaty;
- 5) usługi sportu i rekreacji;
- 6) zabudowę usługową i/lub mieszkaniową jednorodzinną śródmiejską
- 7) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną intensywną i/lub usługową;
- 8) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o średniej intensywności;
- 9) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną intensywną;
- 10) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową;
- 11) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z zabudową jednorodzinną intensywną;
- 12) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 13) produkcję, przetwórstwo i składy;
- 14) zieleń urządzoną z układem zbiorników i cieków wodnych starorzeczy;
- 15) zieleń urządzoną z usługami sportu i rekreacji;
- 16) zieleń urządzoną;
- 17) parking ogólnodostępny;
- 18) pod drogi, ulice publiczne, ciągi piesze,
- 19) obiekty i urządzenia zbiorowego zaopatrzenia w wodę.

Strefę 4, jednostkę 4.2, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum”, przewiduje przeznaczyć pod:

- 1) zieleń urządzoną z układem zbiorników i cieków wodnych starorzeczy;
- 2) usługi sportu i rekreacji.

Strefę 6, jednostkę 6.3, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum”, przewiduje przeznaczyć pod:

- 1) zabudowę usługową;
- 2) usługi sportu i rekreacji;
- 3) obiekty i urządzenia zbiorowego zaopatrzenia w wodę;
- 4) zieleń urządzoną z układem zbiorników i cieków wodnych starorzeczy;
- 5) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o średniej intensywności;
- 6) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową.

Strefę 7, jednostkę 7.1, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum”, przewiduje przeznaczyć pod:

- 1) zabudowę usługową;
- 2) zabudowę usługową i/lub mieszkaniową jednorodzinną śródmiejską;
- 3) zabudowę usług publicznych;
- 4) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 5) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną intensywną i/lub usługową;
- 6) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną intensywną;
- 7) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową;
- 8) produkcję, przetwórstwo i składy.

Strefę 9, jednostkę 9.5, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum”, przewiduje przeznaczyć pod:

- 1) wielofunkcyjny zespół usług centrotwórczych z zabudową wielorodzinną;
- 2) zabudowę usług publicznych;
- 3) usługi oświaty;
- 4) zabudowę usługową i/lub mieszkaniową jednorodzinną śródmiejską;
- 5) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną intensywną i/lub usługową;
- 6) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 7) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z zabudową jednorodzinną intensywną;
- 8) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną intensywną;
- 9) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową;
- 10) zielenią urządzonej z usługami sportu i rekreacji;
- 11) zielenią urządzonej;
- 12) parking ogólnodostępny.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Marek Zielski