

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W LOMIANKACH
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Śródmieście”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z Uchwałą Nr XVI/201/2016 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 21 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Śródmieście”;

Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, przyjętego Uchwałą Nr IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 sierpnia 2015 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Śródmieście”, zwany dalej „planem”, położony w mieście Łomianki, obejmujący działki o nr ew. 10, 11, 12, 79/1, 79/2, 80 i części działek o nr ew. 1/9, 77/6, 77/7 z obrębu ew. 4.0004 oraz działki o nr ew. 819/3, 819/4, 861, 1012 i części działek o nr ew. 76/5, 688, 773/2 775, 862/4, 918, 919, 1075 z obrębu ew. 4.0005, o łącznej powierzchni 2,8 ha.

§ 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały, oraz w części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do tejże uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu”.

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. Następujące określenia z uchwały zostały użyte w następującym znaczeniu:

- 1) dach płaski – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach (stropodach) o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naswietla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 2) dach stromy – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połączeń dachowych w przedziale od 25° do 45°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naswietla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 3) dojazd – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;

- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszonych wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1.5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, miejsc do parkowania i zadaszeń miejsc do parkowania, ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m², podziemnych części obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) OZE – skrót określenia “odnawialne źródła energii”;
- 6) PKWiU 2015 – skrót Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. poz. 1676;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej:
 - a) 100% powierzchni z gruntem zapewniającym naturalną vegetację roślin,
 - b) w przypadku tarasów i stropodachów, o ile ich zwarta powierzchnia pokryta substratem jest nie mniejsza niż 10 m²:
 - 70% powierzchni zapewniającej naturalną vegetację, w przypadku miąższości substratu nie mniejszej niż 80 cm,
 - 50% powierzchni zapewniającej naturalną vegetację, w przypadku miąższości substratu od 40 do 80 cm,
 - 30% powierzchni zapewniającej naturalną vegetację, w przypadku miąższości substratu od 20 do 40 cm,
 - 20% powierzchni zapewniającej naturalną vegetację, w przypadku miąższości substratu do 20 cm;
- 8) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 9) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.
- 10) przeznaczenie podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 11) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę) - regulują ustalenia planu;
- 12) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określany jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów powszechnie stosowany m.in. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
- 13) symbol terenu – symbol literowo-cyfrowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym przeznaczeniu podstawowym;
- 14) usługi – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło w podziale na:
 - a) Sekcja C – usługi produkcyjne, usługi naprawy i konserwacji, usługi instalowania maszyn sprzętu i wyposażenia,
 - b) Sekcja F – budownictwo,

- c) Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny. Naprawy pojazdów samochodowych, włączając motocykle,
 - d) Sekcja H – transport i gospodarka magazynowa,
 - e) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne.
 - f) Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji.
 - g) Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
 - h) Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości.
 - i) Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne.
 - j) Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
 - k) Sekcja O – usługi administracji publicznej i obrony narodowej; usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
 - l) Sekcja P – edukacja,
 - m) Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
 - n) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - o) Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie,
 - p) Sekcja T – usługi gospodarstw domowych,
 - q) Sekcja U – usługi świadczone przez organizacje międzynarodowe i eksterytorialne;
- 15) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa lub rzemieślnicza, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
- 16) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków - wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) - wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu;
- 17) zabudowa usługowa - budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi, będącymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych: budynkami biurowymi (z wyłączeniem stacji paliw i budynków administracji publicznej), hotelami i budynkami zakwaterowania turystycznego, budynkami handlowo-usługowymi (budynkami handlu, gastronomi i usług) - wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi; chyba że z przepisów szczegółowych dla terenu wynika inaczej;
- 18) zabudowa usług publicznych - budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi będącymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych: ogólnodostępnymi obiektami kulturalnymi, budynkami o charakterze edukacyjnym, budynkami szpitali i zakładów opieki medycznej, budynkami kultury fizycznej, budynkami administracji publicznej - wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi; chyba że z ustaleń szczegółowych planu wynika inaczej.

§ 4. 1. Ustalenia zawarte w tekście uchwały oraz na rysunku planu obowiązują łącznie.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

§ 5. 1. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole podstawowego przeznaczenia terenu oznaczają

- 1) Up – tereny zabudowy usług publicznych;

- 2) U – teren zabudowy usługowej;
- 3) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 4) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. W ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojazdów i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów (miejsc do parkowania) miejsc do postoju, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), tablic i urządzeń reklamowych, małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów.

Rozdział 2

Przepisy szczególne dla terenów

§ 6. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Up1:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa usług publicznych,
 - b) uzupełniające – lokale usługowe w parterze budynku z wyłączeniem sekcji: C, F, G, H ;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych z wyłączeniem budynków oraz obiektów z zakresu łączności publicznej - 12 m,
 - c) ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:
 - dla dachów – bez ograniczeń,
 - dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018) z zastrzeżeniem, że dopuszcza się aby nie więcej niż 10% powierzchni elewacji stanowiły elementy z barwami występującymi w godle gminy,
 - zakaz drugi tiret nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp.), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych,
 - zakaz drugi tiret nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zakazuje się lokalizacji :
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000;
- 5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 14 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się element budynku o wysokości do 20 m pod warunkiem, że powierzchnia rzutu tego elementu nie stanowi więcej niż 20% powierzchni zabudowy budynku,
 - c) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski,
 - d) intensywność zabudowy w przedziale od 0,4 do 1,2; w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie wskaźnika do 1,6,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,

- b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 7) obsługa komunikacyjna terenu z drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDI oraz drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDDI;
- 8) zasady obsługi parkingowej:
 - a) potrzeby parkingowe należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu podziemnym, z zastrzeżeniem lit. b.
 - b) dopuszcza się bilansowanie 25% miejsc do parkowania w ramach miejsc zrealizowanych w drogach publicznych przyległych do terenu,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej.
 - d) na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów należy przewidzieć przynajmniej jedno miejsce postojowe dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy,
 - e) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych w Łomiankach z uwzględnieniem realizacji hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych,
 - b) odprowadzania ścieków komunalnych za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach,
 - c) wody opadowe i roztopowe oraz ścieki deszczowe z zastrzeżeniem lit. d nakazuje się zagospodarować na działce budowlanej inwestycji przy czym:
 - wody opadowe i roztopowe z dachów - należy odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki,
 - ścieki deszczowe i roztopowe przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami,
 - d) w przypadku wybudowania kanalizacji deszczowej, ścieki deszczowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów dopuszcza się odprowadzać do kanalizacji deszczowej,
 - e) system elektroenergetyczny:
 - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej lub z instalacji wykorzystujących OZE,
 - przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne),
 - przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych nakazuje się realizować je jako wnetrzowe,
 - dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (OZE) w postaci mikroinstalacji fotowoltaicznych lub małych instalacji fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100 kW,
 - f) system zaopatrzenia w ciepło:
 - zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła ciepła,
 - zakazuje się stosowania urządzeń OZE o mocy przekraczającej 100 kW oraz urządzeń, które jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę,
 - g) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną w Łomiankach poza obszarem planu,
 - h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów gospodarowania odpadami:

- teren powinien mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik).
 - miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków, muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb.
 - miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami, o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbierania odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku);
- 10) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 7. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Up2:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa usług publicznych,
 - b) uzupełniające – lokale usługowe w parterze budynku z wyłączeniem sekcji: C, F, H oraz G w zakresie handlu hurtowego i napraw pojazdów samochodowych;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych z wyłączeniem budynków oraz obiektów z zakresu łączności publicznej - 12 m,
 - c) ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:
 - dla dachów – bez ograniczeń,
 - dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018) z zastrzeżeniem, że dopuszcza się aby nie więcej niż 10% powierzchni elewacji stanowiły elementy z barwami występującymi w godle gminy.
 - zakaz drugi tiret nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp.), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych,
 - zakaz drugi tiret nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zakazuje się lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000,
- 5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 14 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,4 do 1,2, w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie wskaźnika do 1,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 7) obsługa komunikacyjna terenu z drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL oraz drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD1;

- 8) zasady obsługi parkingowej:
- a) potrzeby parkingowe należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu podziemnym, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się bilansowanie 25% miejsc do parkowania w ramach miejsc zrealizowanych w drogach publicznych przyległych do terenu,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów należy przewidzieć przynajmniej jedno miejsce postojowe dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy,
 - e) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych w Łomiankach z uwzględnieniem realizacji hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych,
 - b) odprowadzania ścieków komunalnych za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach,
 - c) wody opadowe i roztopowe oraz ścieki deszczowe z zastrzeżeniem lit. d nakazuje się zagospodarować na działce budowlanej inwestycji przy czym:
 - wody opadowe i roztopowe z dachów - należy odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki,
 - ścieki deszczowe i roztopowe przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami.
 - d) w przypadku wybudowania kanalizacji deszczowej, ścieki deszczowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów dopuszcza się odprowadzać do kanalizacji deszczowej,
 - e) system elektroenergetyczny:
 - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej lub z instalacji wykorzystujących OZE,
 - przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne),
 - przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych nakazuje się realizować je jako wewnętrzne,
 - dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (OZE) w postaci mikroinstalacji fotowoltaicznych lub małych instalacji fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100 kW,
 - f) system zaopatrzenia w ciepło:
 - zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła ciepła,
 - zakazuje się stosowania urządzeń OZE o mocy przekraczającej 100 kW, oraz urządzeń, które jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę,
 - g) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną w Łomiankach poza obszarem planu,
 - h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów gospodarowania odpadami:
 - teren powinien mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik),

- miejsca odbioru odpadów komunalnych. przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków, muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb.
 - miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami, o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbierania odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku);
- 10) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 8. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Up3:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa usług publicznych,
 - b) uzupełniające – lokale, obiekty i urządzenia straży pożarnej z zastrzeżeniem, że powierzchnia użytkowa obiektów przeznaczonego nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) między budynkami terenu Up3 i terenu Up4 dopuszcza się realizację łącznika przerzuconego ponad ulicą oznaczoną symbolem KDD4 z wymogiem pozostawienia prześwitu o minimalnej wysokości 3,5 m;
 - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych z wyłączeniem budynków oraz obiektów z zakresu łączności publicznej - 12 m,
 - d) ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:
 - dla pokryć dachów stromych, z wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej - zakaz stosowania innych barw niż: szarości (RAL 7016, RAL 7040), brązy (RAL 8004, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8023), czernie (RAL 9005, RAL 9006, RAL 9007), czerwienie (RAL 3005, RAL 3007, RAL 3009, RAL 3011),
 - dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, blachy miedzianej i blachy ocynkowanej – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału,
 - dla dachów płaskich – bez ograniczeń,
 - dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018) z zastrzeżeniem, że dopuszcza się aby nie więcej niż 10% powierzchni elewacji stanowiły elementy z barwami występującymi w godle gminy,
 - zakaz czwarty tiret nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp.), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych,
 - zakaz czwarty tiret nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zakazuje się lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000,
- 5) obszary podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

- a) część terenu położona jest w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych o głębokości zalewu do 0.5 m.
- b) w granicach obszarów, o których mowa w lit. a, zabudowa oraz zagospodarowanie terenu powinno uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe:
- 6) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach płaski,
 - dla części budynku z dachem stromym przy rozbudowie (z wyłączeniem nadbudowy) i termomodernizacji dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,4 do 1,0.
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 45%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%:
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 8) obsługa komunikacyjna terenu z dróg dojazdowych oznaczonych symbolami KDD2, KDD3, KDD4;
- 9) zasady obsługi parkingowej:
 - a) potrzeby parkingowe należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu podziemnym, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się bilansowanie 25% miejsc do parkowania w ramach miejsc zrealizowanych w drogach publicznych przyległych do terenu,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów należy przewidzieć przynajmniej jedno miejsce postojowe dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy,
 - e) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych w Łomiankach z uwzględnieniem realizacji hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych,
 - b) odprowadzania ścieków komunalnych za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach,
 - c) wody opadowe i roztopowe oraz ścieki deszczowe z zastrzeżeniem lit. d nakazuje się zagospodarować na działce budowlanej inwestycji przy czym:
 - wody opadowe i roztopowe z dachów - należy odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki,
 - ścieki deszczowe i roztopowe przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami,
 - d) w przypadku wybudowania kanalizacji deszczowej, ścieki deszczowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów dopuszcza się odprowadzać do kanalizacji deszczowej,
 - e) system elektroenergetyczny:
 - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej lub z instalacji wykorzystujących OZE,

- przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne).
 - przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych nakazuje się realizować je jako wewnętrzne,
 - dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (OZE) w postaci mikroinstalacji fotowoltaicznych lub małych instalacji fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100 kW.
- f) system zaopatrzenia w ciepło:
- zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła ciepła,
 - zakazuje się stosowania urządzeń OZE o mocy przekraczającej 100 kW, oraz urządzeń, które jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę
- g) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną w Łomiankach poza obszarem planu,
- h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu gospodarowania odpadami:
- teren powinien mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik),
 - miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków, muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb,
 - miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadane, z nieprzeziernymi ścianami, o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbierania odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku);
- 11) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 9. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Up4**:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe - zabudowa usług publicznych,
 - b) uzupełniające – lokale usługowe z wyłączeniem usług sekcji: C, F, H oraz G w zakresie handlu hurtowego i napraw pojazdów samochodowych;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) między budynkami terenu Up3 i terenu Up4 dopuszcza się realizację łącznika przerzuconego ponad ulicą oznaczoną symbolem KDD4 z wymogiem pozostawienia prześwitu o minimalnej wysokości 3,5 m;
 - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych z wyłączeniem budynków oraz obiektów z zakresu łączności publicznej - 12 m,
 - d) ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:
 - dla dachów – bez ograniczeń,
 - dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018) z zastrzeżeniem, że dopuszcza się aby nie więcej niż 10% powierzchni elewacji stanowiły elementy z barwami występującymi w godle gminy,
 - zakaz drugi tiret nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp.), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych,
 - zakaz drugi tiret nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zakazuje się lokalizacji:
 - przedsięwzięć mogących zawsze znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko.
 - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000.
- 5) obszary podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych o głębokości zalewu do 2,0 m,
 - b) w granicach obszarów, o których mowa w lit. a, zabudowa oraz zagospodarowanie terenu powinno uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe;
- 6) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m.
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski.
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,9,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 8) obsługa komunikacyjna terenu z dróg dojazdowych oznaczonych symbolami KDD2, KDD4 i KDD5;
- 9) zasady obsługi parkingowej:
 - a) potrzeby parkingowe należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu podziemnym, z zastrzeżeniem lit. b.
 - b) dopuszcza się bilansowanie 25% miejsc do parkowania w ramach miejsc zrealizowanych w drogach publicznych przyległych do terenu,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej.
 - d) na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów należy przewidzieć przynajmniej jedno miejsce postojowe dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy,
 - e) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych w Łomiankach z uwzględnieniem realizacji hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych,
 - b) odprowadzania ścieków komunalnych za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach,
 - c) wody opadowe i roztopowe oraz ścieki deszczowe z zastrzeżeniem lit. d nakazuje się zagospodarować na działce budowlanej inwestycji przy czym:
 - wody opadowe i roztopowe z dachów - należy odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki,
 - ścieki deszczowe i roztopowe przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami,
 - d) w przypadku wybudowania kanalizacji deszczowej, ścieki deszczowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów dopuszcza się odprowadzać do kanalizacji deszczowej,
 - e) system elektroenergetyczny:

- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej lub z instalacji wykorzystujących OZE.
 - przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne).
 - przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych nakazuje się realizować je jako wewnętrzne,
 - dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (OZE) w postaci mikroinstalacji fotowoltaicznych lub małych instalacji fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100 kW,
- f) system zaopatrzenia w ciepło:
- zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła ciepła,
 - zakazuje się stosowania urządzeń OZE o mocy przekraczającej 100 kW, oraz urządzeń, które jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę;
- g) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną w Łomiankach poza obszarem planu,
- h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu gospodarowania odpadami:
- teren powinien mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik),
 - miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków, muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb,
 - miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami, o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbierania odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku);
- 11) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 10. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa, zabudowa usług publicznych - z wyłączeniem usług sekcji: C, F, H oraz G w zakresie handlu hurtowego i napraw pojazdów samochodowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych z wyłączeniem budynków oraz obiektów z zakresu łączności publicznej - 12 m,
 - c) ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:
 - dla dachów – bez ograniczeń,
 - dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018), z zastrzeżeniem, że dopuszcza się aby nie więcej niż 10% powierzchni elewacji stanowiły elementy z barwami występującymi w godle gminy,
 - zakaz drugi tiret nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp.), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych,
 - zakaz drugi tiret nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zakazuje się lokalizacji:
- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko,

- b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000.
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski.
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,35 do 0,7. w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie wskaźnika do 1,05.
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) obsługa komunikacyjna terenu z drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL oraz drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD1;
- 7) zasady obsługi parkingowej:
- a) potrzeby parkingowe należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu podziemnym,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów należy przewidzieć przynajmniej jedno miejsce postojowe dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy,
 - d) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych w Łomiankach z uwzględnieniem realizacji hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych,
 - b) odprowadzania ścieków komunalnych za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach,
 - c) wody opadowe i roztopowe oraz ścieki deszczowe z zastrzeżeniem lit. d nakazuje się zagospodarować na działce budowlanej inwestycji przy czym:
 - wody opadowe i roztopowe z dachów - należy odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki,
 - ścieki deszczowe i roztopowe przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami,
 - d) w przypadku wybudowania kanalizacji deszczowej, ścieki deszczowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów dopuszcza się odprowadzać do kanalizacji deszczowej,
 - e) system elektroenergetyczny:
 - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej lub z instalacji wykorzystujących OZE,
 - przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne),
 - przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych nakazuje się realizować je jako wnetrzone,

- dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (OZE) w postaci mikroinstalacji fotowoltaicznych lub małych instalacji fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100 kW..
- f) system zaopatrzenia w ciepło:
 - zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła ciepła.
 - zakazuje się stosowania urządzeń OZE o mocy przekraczającej 100 kW. oraz urządzeń, które jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę.
- g) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną w Łomiankach poza obszarem planu.
- h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu gospodarowania odpadami:
 - każda nieruchomość powinna mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik).
 - miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków, muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb,
 - miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziemnymi ścianami, o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbierania odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku);
- 9) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 11. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica Warszawska,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji usługowej, z wyjątkiem:
 - sezonowych ogródków przy lokalach i obiektach gastronomicznych,
 - obiektów związanych z organizacją oficjalnych imprez gminnych (w okresie trwania imprezy),
 - obiektów związanych z organizacją imprez osiedlowych (w okresie trwania imprezy),
 - b) nakazuje się ujednoczenie:
 - koloru i użytego materiału do realizacji chodników,
 - koloru i użytego materiału do realizacji wjazdów na posesje,
 - oświetlenia ulicznego, pojemników na rośliny, koszu na odpadki, ławek, słupków i barier ochronnych,
 - c) nakazuje się stosowanie jednorodnych gatunkowo szpalerów, alei, żywopłotów w kompozycjach roślinnych;
- 4) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 25 do 26 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
 - c) w pasie drogowym należy zrealizować: dwustronny chodnik, ścieżkę rowerową, wydzielone poza jezdnią publiczne miejsca do parkowania oraz przystanki komunikacji publicznej;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) teren przeznaczony pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci,
 - b) minimalna średnica nowobudowanej wodociągowej sieci zbiorczej - 80 mm,

- c) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacyjnych:
 - tłocznych - 63 mm,
 - grawitacyjnych - 200 mm.
- d) system elektroenergetyczny:
 - przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne).
 - przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych nakazuje się realizować je jako wewnętrzne,
- e) minimalna średnica nowobudowanych sieci gazowych:
 - dla niskiego ciśnienia – 32 mm.
 - dla wysokiego ciśnienia – 40 mm,
- f) rozwój systemu telekomunikacyjnego poprzez budowę nowych oraz modernizację istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) ścieki deszczowe i roztopowe nakazuje się odprowadzać do kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia zapewniające oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami;
- 7) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 12. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD1:**

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica Szpitalna,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji usługowej, z wyjątkiem:
 - sezonowych ogródków przy lokalach i obiektach gastronomicznych,
 - obiektów związanych z organizacją oficjalnych imprez gminnych (w okresie trwania imprezy),
 - obiektów związanych z organizacją imprez osiedlowych (w okresie trwania imprezy),
 - b) nakazuje się ujednoczenie:
 - koloru i użytego materiału do realizacji chodników,
 - koloru i użytego materiału do realizacji wjazdów na posesje,
 - koloru i użytego materiału do realizacji miejsc parkingowych,
 - oświetlenia ulicznego, pojemników na rośliny, koszy na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych,
 - c) nakazuje się stosowanie jednorodnych gatunkowo szpalerów, alei, żywopłotów w kompozycjach roślinnych;
- 4) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
 - c) w pasie drogowym należy zrealizować: przynajmniej jednostronny chodnik, wydzielone poza jezdnią publiczne miejsca do parkowania, w tym przynajmniej jedno miejsce do parkowania autobusów;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) teren przeznaczony pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci,
 - b) minimalna średnica nowobudowanej wodociągowej sieci zbiorczej - 80 mm,
 - c) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacyjnych:

- tłocznych - 63 mm.
 - grawitacyjnych - 200 mm.
 - d) system elektroenergetyczny:
 - przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne).
 - przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych nakazuje się realizować je jako wewnętrzne.
 - e) minimalna średnica nowobudowanych sieci gazowych:
 - dla niskiego ciśnienia – 32 mm.
 - dla wysokiego ciśnienia – 40 mm.
 - f) rozwój systemu telekomunikacyjnego poprzez budowę nowych oraz modernizację istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - g) ścieki deszczowe i roztopowe nakazuje się odprowadzać do ziemi lub kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia zapewniające oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami;
- 6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD2:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica Wiejska,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - b) nakazuje się ujednoczenie:
 - koloru i użytego materiału do realizacji chodników,
 - koloru i użytego materiału do realizacji wjazdów na posesje,
 - oświetlenia ulicznego, koszu na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych;
- 4) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) teren przeznaczony pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci,
 - b) minimalna średnica nowobudowanej wodociągowej sieci zbiorczej - 80 mm,
 - c) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacyjnych:
 - tłocznych - 63 mm,
 - grawitacyjnych - 200 mm,
- d) system elektroenergetyczny:
 - przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne),
 - przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych nakazuje się realizować je jako wewnętrzne,
- e) minimalna średnica nowobudowanych sieci gazowych:
 - dla niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - dla wysokiego ciśnienia – 40 mm,
- f) rozwój systemu telekomunikacyjnego poprzez budowę nowych oraz modernizację istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- g) ścieki deszczowe i roztopowe nakazuje się odprowadzać do ziemi lub kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia zapewniające oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami;
- 6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD3:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica Gościńcowa.
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - b) nakazuje się ujednoczenie:
 - koloru i użytego materiału do realizacji chodników,
 - koloru i użytego materiału do realizacji wjazdów na posesje,
 - oświetlenia ulicznego, pojemników na rośliny, koszyków na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych;
- 4) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 7 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej -10%,
 - c) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) teren przeznaczony pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci,
 - b) minimalna średnica nowobudowanej wodociągowej sieci zbiorczej - 80 mm,
 - c) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacyjnych:
 - tłocznych - 63 mm,
 - grawitacyjnych - 200 mm,
 - d) system elektroenergetyczny:
 - przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne),
 - przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych nakazuje się realizować je jako wnetrzowe.
 - e) minimalna średnica nowobudowanych sieci gazowych:
 - dla niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - dla wysokiego ciśnienia – 40 mm,
 - f) rozwój systemu telekomunikacyjnego poprzez budowę nowych oraz modernizację istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) ścieki deszczowe i roztopowe nakazuje się odprowadzać do ziemi lub kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia zapewniające oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami;
- 6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD4:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica Szczęśliwa,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,

- b) nakazuje się ujednoczenie:
 - koloru i użytego materiału do realizacji chodników.
 - koloru i użytego materiału do realizacji wjazdów na posesje.
 - oświetlenia ulicznego, pojemników na rośliny, koszów na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych;
- 4) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12 m.
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) teren przeznaczony pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci,
 - b) minimalna średnica nowobudowanej wodociągowej sieci zbiorczej - 80 mm.
 - c) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacyjnych:
 - tłocznych - 63 mm,
 - grawitacyjnych - 200 mm,
 - d) system elektroenergetyczny:
 - przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne),
 - przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych nakazuje się realizować je jako wnętrzowe,
 - e) minimalna średnica nowobudowanych sieci gazowych:
 - dla niskiego ciśnienia – 32 mm.
 - dla wysokiego ciśnienia – 40 mm,
 - f) rozwój systemu telekomunikacyjnego poprzez budowę nowych oraz modernizację istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) ścieki deszczowe i roztopowe nakazuje się odprowadzać do ziemi lub kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia zapewniające oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami;
- 6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD5:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica Gościńcowa,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - b) nakazuje się ujednoczenie:
 - koloru i użytego materiału do realizacji chodników,
 - koloru i użytego materiału do realizacji wjazdów na posesje,
 - oświetlenia ulicznego, pojemników na rośliny, koszów na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych;
- 4) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
 - c) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) teren przeznaczony pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci,
 - b) minimalna średnica nowobudowanej wodociągowej sieci zbiorczej - 80 mm,
 - c) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacyjnych:

- tłocznych - 63 mm,
 - grawitacyjnych - 200 mm.
- d) system elektroenergetyczny:
- przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne).
 - przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych nakazuje się realizować je jako wewnętrzne.
- e) minimalna średnica nowobudowanych sieci gazowych:
- dla niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - dla wysokiego ciśnienia – 40 mm.
- f) rozwój systemu telekomunikacyjnego poprzez budowę nowych oraz modernizację istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) ścieki deszczowe i roztopowe nakazuje się odprowadzać do ziemi lub kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia zapewniające oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami;
- 6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

§ 18. Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Łomianki.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

z up. BURMISTRZA ŁOMIANEK


Piotr Rusiecki
ZASTĘPCA BURMISTRZA



UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR/...../2017
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Śródmieście”

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Śródmieście” opracowany w związku z Uchwałą Nr XVI/201/2016 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 21 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Śródmieście”.

Według uzasadnienia do ww. uchwały porządzenie planu miejscowego ma na celu umożliwienie realizacji projektu budowy budynku Urzędu Miasta i siedziby Rady Miejskiej (Ratusza) opracowanego w ramach „Konkursu urbanistyczno-architektonicznego, dwuetapowego, realizacyjnego na opracowanie koncepcji rozbudowy budynku administracyjnego przy ul. Warszawskiej wraz z rewitalizacją terenów sąsiednich.

Podjęcie prac nad planem jest ponadto elementem realizacji polityki władz Łomianek, które jako jeden z priorytetów kadencji 2014-18 uczyniła pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego całego obszaru gminy z wyjątkiem terenów znajdujących się w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego oraz obszaru międzywała Wisły.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu oraz założenia określone w Studium.

Obszar objęty planem ma powierzchnię 2,8 ha, położony jest w centrum miejskiej części Łomianek w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Łomianki”, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Łomiankach Nr XXXII/227/228 z dnia 30 grudnia 2008 r., zmienionego uchwałą Nr XXXIV/400/2017 z dnia 26 października 2017 r., oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum” przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Łomiankach Nr LV/414/2010 z 4 listopada 2010 r. Obowiązujące plany ustalają następujące przeznaczenie: tereny zabudowy usług publicznych, tereny zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej śródmiejskiej, tereny śródmiejskiej zabudowy usługowo-mieszkaniowej oraz tereny komunikacji.

Podobnie jak cała gmina, obszar objęty planem znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222. Część obszaru po północnej stronie ulicy Warszawskiej położona jest w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych.

Przed przystąpieniem do sporządzania planu, Gmina przeprowadziła w okresie październik 2015 – luty 2016 konkurs urbanistyczno-architektoniczny, dwuetapowy, realizacyjny na opracowanie koncepcji rozbudowy budynku administracyjnego przy ul. Warszawskiej wraz z rewitalizacją terenów sąsiednich. Na potrzeby konkursu dokonano wizji terenowej obszaru objętego opracowaniem, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz ruch budowlany. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wyżej wymienione analizy stały się podstawą do sporządzenia regulaminu konkursu a następnie projektu planu.

Zgodnie z aktualną polityką przestrzenną wyrażoną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki* (zwanym dalej studium), zatwierdzonym Uchwałą Nr IX/90/2015 z 13 sierpnia 2015 r. Rady Miejskiej w Łomiankach, obszar opracowania jest położony w strefie nr 7 – centralnej wielofunkcyjnej.

Projekt planu w pełni respektuje kierunki polityki przestrzennej miasta i gminy wyrażone ww. dokumencie, które wskazują obszar w granicach planu jako część obszaru funkcjonalnego o znaczeniu lokalnym – liniowe centrum miejskie wzdłuż ulicy Warszawskiej, strefa środkowa – centrum.

Dla strefy 7 Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową, zabudowę śródmiejską wielofunkcyjną, zabudowę usługową – usługi komercyjne (podstawowe i ponadlokalne) oraz zabudowę usługową – obiekty użyteczności publicznej. Jako przeznaczenie dopełniające: zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji, istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Określone przez Studium wskaźniki zagospodarowania dla strefy 7: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - powierzchnia działki - nie mniej niż 500 m², udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 50%, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (400m²/50%), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej (250m²/50%), tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej (1000m²/25%), tereny zabudowy usługowej i wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej w pierzei ul. Warszawskiej (500 m²/25%), tereny usługowe w sąsiedztwie ul. Kolejowej (500m²/25%).

Zasady zagospodarowania:

- 1) w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Kolejowej nie lokalizować zabudowy usługowej opieki zdrowotnej oraz zabudowy usługowej związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) zachować istniejącą zabudowę rzemiosła, produkcji, przetwórstwa i składów pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość obiektów zamyka się w granicach działki własnej, a w przypadku śródmieścia - w kubaturze budynku;
- 3) wyznacza się obszar funkcjonalny do rewitalizacji – liniowe miejskie centrum Łomianek, obejmujący tereny wzdłuż ulicy Warszawskiej o orientacyjnych granicach określonych na rysunku Studium;
- 4) w planowanym śródmieściu wzdłuż ulicy Warszawskiej uwzględnić należy część 2 - Centrum - od ul. Majowej/ Lwowskiej do ul. Wiosennej - budowa placu miejskiego z ratuszem lub układem placów miejskich, z preferencjami dla zabudowy usług centrotwórczych z budynkami użyteczności publicznej oraz zabudowy wielofunkcyjnej z usługami w parterze; regulacja linii zabudowy w celu uzyskania ciągłej pierzei z wjazdami bramowymi oraz stosowanie lokalnych dominant przestrzennych dla publicznych budynków użyteczności publicznej w celu ukształtowania identyfikatorów przestrzeni Centrum Łomianek; najwyższy standard urządzania przestrzeni publicznej wnętrza urbanistycznego ulicy i towarzyszących placów, terenów zieleni itp.

Największy udział powierzchniowy (47,4% powierzchni obszaru planu) w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru zajmują tereny zabudowy usług publicznych. Niemałą część obszaru planu (41,8% powierzchni obszaru planu) stanowi układ komunikacyjny. Pozostała część obszaru planu (10,8%) przeznaczona została pod zabudowę usługową.

Zgodnie z wymogami art. 15 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) – zwanej dalej ustawą o planowaniu, plan zawiera ustalenia w następującym zakresie:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- zasad kształtowania krajobrazu,

- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- stawki procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających wprowadzenie takich przepisów, w planie nie ustalono:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie takich obiektów w graniach planu,
- granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie takich terenów w granicach planu,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Mając na względzie cel sporządzenia planu, oraz konieczność zgodności przepisów planu z postanowieniami Studium, po uwzględnieniu uwarunkowań istniejącego sposobu zagospodarowania terenu, a także interesów osób prywatnych z terenów objętych planem, nie znaleziono alternatywnych rozwiązań, w stosunku do przyjętych w planie.

Sporządzanie planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie o planowaniu, z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko według przepisów odrębnych ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2017 r. poz. 1405).

Po podjęciu uchwały przez Radę Miejską w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, w dniu 13 maja 2016 r. w Gazecie Łomiankowskiej.pl ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.lomianki.pl obwieszczenie, informujące o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, do 3 czerwca 2016 r., wpłynął 1 wniosek. We wniosku przedstawiono propozycję wybudowania na części działki nr 819/3 parkingu samochodowego i pozostawienie pozostałej części jako miejsca rekreacyjnego dla rodzin z dziećmi wraz z sprzętem treningowym do ćwiczeń. Sporządzający plan postanowił nie uwzględnić wniosku.

Pismem z dnia 9 maja 2016 r. Burmistrz wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko – zwanej dalej prognozą ooś. W wyznaczonym terminie swoje uzgodnienie przesłał jedynie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska.

Również 9 maja 2016 r. Burmistrz Łomianek zawiadomił odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu „Łomianki Śródmieście”. Na pismo Burmistrza odpowiedziało pięć organów, które zgłosiły swoje wnioski.

Projekt planu został opracowany przez zespół pracowników urzędu spełniających wymagania art. 5 ustawy o planowaniu. Mając na względzie cel sporządzenia planu oraz nienaruszalność postanowień studium przez ustalenia planu, po uwzględnieniu uwarunkowań istniejącego sposobu zagospodarowania terenu, a także interesów osób prawnych z terenów objętych planem, nie znaleziono alternatywnych rozwiązań, w stosunku do przyjętych w planie.

Projekt planu wraz z prognozą ooś, został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Wydanie opinii poprzedziło posiedzenie Komisji, które odbyło się 20 października 2016 r. i podczas którego członkowie komisji złożyli swoje uwagi.

W dniu 9 listopada 2016 r. projekt planu wraz z prognozą ooś został przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii. Swoje odpowiedzi przesłało dziewięć organów, wszystkie pozytywne. Brak zajęcia stanowiska w wyznaczonym terminie przez osiem organów zostało uznane zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako uzgodnienie pozytywne zaopiniowanie projektu planu w przedłożonym brzmieniu.

W wyniku analizy ewidencji gruntów i budynków nie stwierdzono gruntów leśnych na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę lub komunikację, dla których niezbędne byłoby uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych dla gruntów rolnych zlokalizowanych w granicach administracyjnych miast nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W dniach od 4 sierpnia do 25 sierpnia 2017 r. plan został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu, w dniu 8 sierpnia 2017 r., odbyła się publiczna dyskusja, na której zostały omówione i przedyskutowane z zebranymi mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu.

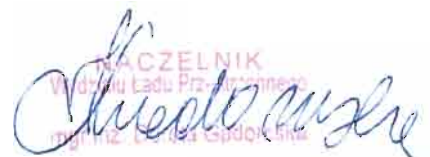
W wyznaczonym terminie, do 8 września 2017 r., do projektu planu nie złożono żadnej uwagi, tym samym nie było konieczności rozpatrywania uwag.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie oraz terminie określonych ww. ustawą. Podczas wyłożenia projektu planu i prognozy do publicznego wglądu, nie wpłynęła żadna uwaga do prognozy.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu jest zgodne z uchwałą nr XVII/214/2016 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wytyczne wynikające z oceny aktualności Studium wskazują na konieczność uchwalenia planów miejscowych (w tym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Śródmieście”) dla terenów, które nie są nimi objęte w jak najkrótszym czasie w celu zapobiegania rozprzestrzeniania się funkcji, które są niezgodne z ustaleniami Studium, a brak jest podstaw prawnych do wydania odmownej decyzji o warunkach zabudowy.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

WACZELNIK
Władimir Ładu Przewodniczący
Miejscowy Plan Zagospodarowania
Przestrzennego



Załącznik nr 2 do uchwały
Nr Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Śródmieście”

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Śródmieście” został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 4 sierpnia 2017 r. do dnia 25 sierpnia 2017 r.

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 8 września 2017 r., do projektu planu nie złożono żadnej uwagi, tym samym nie było konieczności rozpatrywania uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały
Nr Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Śródmieście” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073). Rada Miejska w Łomiankach rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Śródmieście” należące do zadań własnych gminy to:

- 1) realizacja robót budowlanych obejmujących drogi gminne i infrastrukturę techniczną
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Realizacja inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2 odbywa się według następujących zasad:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 220 z późn. zm.).

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870 z późn. zm.) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w Wieloletniej Prognozie Finansowej stanowiącej załącznik do uchwały budżetowej.

§ 4. 1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2017 r. poz. 328) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 220, z późn. zm.).