



Łomianki, dnia 22 maja 2024 r.

WGG.6721.1.3.2024

**Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska
w Warszawie**
ul. Sienkiewicza 3
00-015 Warszawa

Zgodnie z art. 57 ust. 1 pkt 2) oraz w związku z art. 48 ust. 1 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. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) zwracam się z prośbą o **uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szpitalna-Wiejska”.

Uzasadnienie

Uzasadnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szpitalna-Wiejska” zawiera informacje o uwarunkowaniach, o których mowa w art. 49 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

1) Charakter przewidzianych działań

Obszar wyznaczony do sporządzenia planu ma powierzchnię ok. 3,13 ha. Położony jest w mieście Łomianki, wzdłuż fragmentu ciągu ulic Szpitalnej i Wiejskiej. Obejmuje on działki położone w obrębie 4.0004. o numerach ewidencyjnych 10, 11, 12, 13, 14, 79/1, 79/2, 80 oraz działki położone w obrębie 4.0005 o numerach 819/3, 861, 918, 919. Dodatkowo, w jego granicach znajdują się części pasów drogowych ulic obsługujących ten rejon, m. in. ul. Szpitalnej, ul. Warszawskiej, ul. Wiejskiej, ul. Gościńcowej, ul. Szczęśliwej i ul. Spacerowej.

Zgodnie z założeniami, opracowanie planu miejscowego ma służyć m. in. wyznaczeniu terenów zabudowy usługowej do realizacji zadań własnych gminy. Co ważne, teren objęty planem już obecnie przeznaczony jest w przeważającej części pod usługi publiczne. Nowo opracowywany plan poprawi wskaźniki urbanistyczne w celu umożliwienia realizacji zabudowy odpowiadającej potrzebom gminy (w ramach dopuszczanych przez studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego), a także podniesie jakość rozwiązań projektowych. **Niemal cały obszar opracowania stanowią tereny przekształcone antropogenicznie nieposiadające walorów przyrodniczo – krajobrazowych umożliwiających zakwalifikowanie ich do terenów tworzących system przyrodniczy gminy. Jedyny teren o niskim stopniu przekształcenia położony jest w północnym krańcu obszaru opracowania – działka nr**

ew. 819/3, jednak nie posiada on cennych walorów przyrodniczych, czy krajobrazowych i dotychczas również był on przeznaczony pod zabudowę usług publicznych. Większość obszaru jest zabudowana, otoczona gęstą tkanką miejską. Plan miejscowy umożliwi więc jedynie miejscowe przekształcenie tkanki miejskiej, będzie ono miało charakter szczegółowy w skali całego miasta Łomianki.

Lokalizacja obszaru MPZP "Szpitalna-Wiejska" na tle ortofotomapy



Rys. 1. Lokalizacja obszaru, dla którego trwa sporządzanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Analizowany obszar położony jest w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) „Stare Łomianki” – tekst jednolity ogłoszony Obwieszczeniem Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 8 marca 2018 r. Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 5309,
- 2) „Łomianki Śródmieście” – Uchwała Nr XXXVII/428/2017 z 14 grudnia 2017 r.,
- 3) „Łomianki Centrum” – Uchwała Nr LV/414/2010 z 4 listopada 2010 r.

Na terenie stanowiącym przedmiot niniejszego wniosku znajdują się liczne budynki, w tym obiekty użyteczności publicznej. Są to m. in. główny budynek Urzędu Miejskiego w Łomiankach, budynek przedszkola samorządowego oraz Ośrodka Pomocy Społecznej, a także budynek Centrum Kultury w Łomiankach oraz Biblioteki Publicznej. W obszarze tym znajdują się także powierzchnie wykorzystywane jako parkingi i plac ze sceną widowiskową. W granicach obszaru znajdują się także budynki mieszkalne – w pasie przylegającym do ul. Wiejskiej oraz w bezpośrednim sąsiedztwie Urzędu Miejskiego, a także budynek apteki.

Obowiązujące ustalenia szczegółowe dla analizowanego obszaru:

MPZP „Łomianki Śródmieście”:

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

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe - zabudowa usług publicznych,
- b) uzupełniająca – 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 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 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 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 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 zadane, 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 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 działek

- 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 (śmiećnik),

- 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 przeznaczenia uzupełniającego 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 działek
 - 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 gospodarowanie 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%.
- § 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 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 biomasy;
- 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 gospodarowanie 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 nieprzeziernymi ścianami, o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbieranie 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%.

MPZP „Stare Łomianki”

§ 22e. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UM6:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - śródmiejska zabudowa usługowo-mieszkaniowa,

b) uzupełniająca - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach budowlanych gdzie nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość budynków:

- dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,

- dla pozostałych budynków - 12 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:

- dachy płaskie,

- dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dachami stromymi, przy rozbudowie dopuszcza się zachowanie dachów stromych,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,5 do 1,5,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,

- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
- f) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 50 m;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 15 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w pasie technologicznym linii energetycznej średniego napięcia, gdzie należy uwzględnić przepisy § 12b,
 - b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m. (dodano na podstawie Uchwały nr XXXIV/400/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 października 2017 r.)

MPZP „Łomianki Centrum”

§ 74. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1UA do 4UA ustala się:

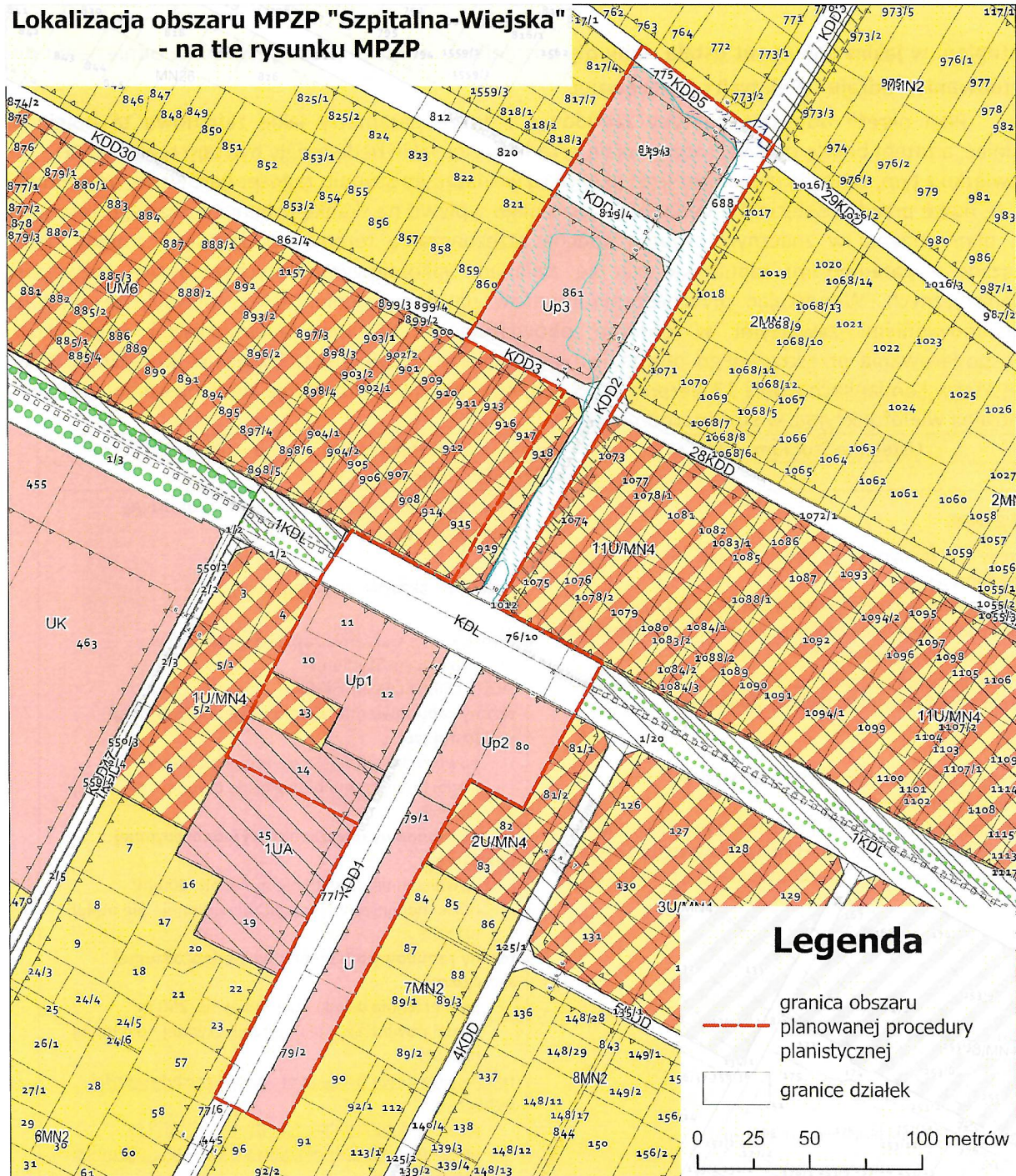
- 1) Przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług publicznych, w tym usług administracji, oświaty, zdrowia oraz usług komercyjnych.
- 2) Tereny objęte granicami obszaru wskazanego przez plan jako wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej - obowiązują odpowiednio ustalenia § 71.
- 3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych § 20, § 21;
- 4) Obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) minimalna wielkość działki budowlanej - 1000 m²;
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,6;
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,8;
 - d) minimalna wysokość zabudowy - 9 m;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;
 - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 25% działki budowlanej;
 - g) dach płaski;
 - h) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej - 20 m z tolerancją 10%.
- 5) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: według ustaleń ogólnych § 23, § 25 oraz § 28 - § 32;
- 6) Ochrona dziedzictwa kulturowego według ustaleń ogólnych § 37.
- 7) Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) prawo energetyczne: strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami § 68 pkt 4;
 - b) prawo wodne: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne § 24.
- 8) Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:
 - a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych;
 - b) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych § 62.
- 9) Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej - według ustaleń ogólnych rozdział 9.
- 10) Usuwanie odpadów: według ustaleń ogólnych § 27.
- 11) Stawka procentowa - 1%.

§ 81. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1U/MN4 do 11U/MN4 ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej;
 - b) tereny śródmiejskiej zabudowy usługowej nieuciążliwej (zarówno usług podstawowych jak i komercyjnych i drobnej wytwórczości z wyłączeniem: - lokalizacji nowych stacji paliw oraz usług związanych z: naprawą i demontażem samochodów, składowaniem części używanych samochodów, - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²;
 - c) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, w formie zabudowy mieszkaniowej w dowolnym układzie z nieuciążliwymi usługami w parterze.
- 2) Tereny objęte granicami obszaru wskazanego przez plan jako wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej - obowiązują odpowiednio ustalenia § 71;
- 3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych § 20, § 21;
 - b) zakaz umieszczania reklam wielkogabarytowych;

- c) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi lub drobną wytwórczość -zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością, w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku;
- d) dopuszcza się lokalizację sezonowo organizowanych ogródków gastronomicznych z miejscami do siedzenia i konsumpcji w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku.
- 4) Szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) minimalna wielkość działki budowlanej:
- dla zabudowy szeregowej i pierzejowej - 300 m²,
- dla zabudowy w układzie bliźniaczym - 500 m²,
- dla pozostałej zabudowy - 800m²;
- b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,50;
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,5;
- d) minimalna wysokość zabudowy - 9 m;
- e) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;
- f) dopuszcza się wjazdy bramowe w elewacji budynku;
- g) dach płaski lub dach stromy;
- h) zakaz istotnego różnicowania kolorystyki i formy dachu na odcinku pierzei pomiędzy dwoma drogami publicznymi;
- i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 25% działki budowlanej;
- j) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
- dla zabudowy szeregowej i pierzejowej - 9 m z tolerancją 10%,
- dla pozostałej zabudowy - 15m z tolerancją 10%.
- 5) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: według ustaleń ogólnych § 23, § 25 oraz § 28 -§ 32;
- 6) Ochrona dziedzictwa kulturowego według ustaleń ogólnych § 37.
- 7) Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:
- a) prawo energetyczne: strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami § 68 pkt 4;
- b) prawo wodne: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne § 24.
- 8) Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:
- a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych, projektowanych dróg dojazdowych w formie ciągów pieszo- jezdnych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- b) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów komunikacji publicznej § 98 ust. 2;
- c) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych § 62, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo- usługowej w bilansie można uwzględnić jedno miejsce w garażu.
- 9) Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej -według ustaleń ogólnych rozdział 9.
- 10) Usuwanie odpadów: według ustaleń ogólnych § 27.
- 11) Stawka procentowa - 1%.

Lokalizacja obszaru MPZP "Szpitalna-Wiejska" - na tle rysunku MPZP



Rys. 2 Wyrwy z obowiązującego planu miejscowego wraz z lokalizacją obszaru dla którego sporządzany jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Przystąpienie do prac nad planem ma na celu zastąpienie obecnie obowiązującego planu miejscowego. Procedura planistyczna pozwoli zmodyfikować wskaźniki i parametry urbanistyczne w taki sposób, by nowa zabudowa gminna zapewniła odpowiednią powierzchnię budynków do realizacji usług publicznych na odpowiednim poziomie. Budynki gminne są w złym stanie technicznym i nie odpowiadają współczesnym standardom. Dodatkowo, niektóre instytucje – chociażby Urząd Miejski w Łomiankach – są rozproszone w kilku lokalizacjach. Zmiana parametrów zabudowy i poprawa jakościowa planu pozwoli stworzyć ramy prawne do zaprojektowania i realizacji nowoczesnego kompleksu do świadczenia usług publicznych. Z uwagi na położenie w centralnej części miasta oraz stan własności, obszar objęty planem ma charakter przestrzeni publicznej, co powinno być uwzględnione w doborze odpowiednich rozwiązań urbanistycznych.

a) stopień, w jakim dokument ustala ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć, w odniesieniu do usytuowania, rodzaju i skali tych przedsięwzięć

Plan określi dopuszczone typy zabudowy, a także parametry jakie zabudowa ta powinna spełniać, a zatem będzie określał rodzaj i skalę przedsięwzięć jakie będą mogły być tam realizowane. W związku z tym, że teren planu oraz jego okolica są w znacznym stopniu zagospodarowane, przewiduje się, że nowe przedsięwzięcia nie będą miały znacznego wpływu na tkankę urbanistyczną tego terenu – tzn. plan utrzyma w znacznym stopniu obecne przeznaczenie terenu, spodziewane zmiany będą związane z parametrami zabudowy oraz ze zmianami jakościowymi dotychczasowych rozwiązań urbanistycznych. Weryfikując przeznaczenie gruntów na tym terenie, należy przyjąć, że zgodnie z postanowieniami zawartymi w obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, przyjętym Uchwałą Nr IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 sierpnia 2015 r., teren analizowany znajduje się w obszarze strefy 7 – Centralna wielofunkcyjna, w strefie śródmiejskiej:

Ustalenia Studium – strefa 7	Założenia projektu planu – usługi publiczne
w zakresie przeznaczenia terenów	
<p><u>dominujące:</u></p> <p>1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,</p> <p>2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej</p> <p>3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej</p> <p>4) tereny zabudowy usługowej</p> <p>5) <u>tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej</u></p> <p>6) tereny wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej</p> <p><u>dopełniające:</u></p> <p>7) tereny sportu i rekreacji (w tym turystyka)</p> <p>8) tereny zieleni urządzonej</p> <p>9) istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p> <p>10) tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (na określonym obszarze)</p>	<p>Zmiana przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodziną;</p> <p>Zmiana wskaźników zabudowy;</p> <p>Dopuszczone wskaźniki zagospodarowania w obowiązującym Studium: W STREFIE ŚRÓDMIEJSKIEJ</p> <p>tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej</p> <ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia działki - nie mniej niż 500 m², - udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 50%. <p>tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej</p> <ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia działki - nie mniej niż 400 m² - udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 50% <p>tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej</p> <ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia działki - nie mniej niż 250 m² - udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 50% <p><u>tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>powierzchnia działki - nie mniej niż 1000 m²</u> - <u>udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 25%</u> <p>tereny zabudowy usługowej i wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej w pierzei ul. Warszawskiej</p> <ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia działki - nie mniej niż 500 m² - udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 25%.

b) powiązania z działaniami przewidzianymi w innych dokumentach

Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, przyjętego uchwałą Nr XI/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z 13 sierpnia 2015 r., analizowany obszar znajduje się w strefie 7 – Centralna wielofunkcyjna, w strefie śródmiejskiej, w której przeznaczeniem dominującym jest:

dominujące:

- 11) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 12) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej

- 13) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej
- 14) tereny zabudowy usługowej
- 15) [tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej](#)
- 16) tereny wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej

dopełniające:

- 17) tereny sportu i rekreacji (w tym turystyka)
 - 18) tereny zieleni urządzonej
 - 19) istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (na określonym obszarze)
- obszarze)

**Lokalizacja obszaru MPZP "Szpitalna-Wiejska"
- na tle rysunku Studium (kierunki
zagospodarowania przestrzennego)**



Rys. 3 Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki
Procedowany plan nie zmienia, ani nie narusza polityki przestrzennej gminy, wpisuje się on w dotychczas przyjęte rozwiązania.

c) przydatność w uwzględnieniu aspektów środowiskowych, w szczególności w celu wspierania zrównoważonego rozwoju, oraz we wdrażaniu prawa wspólnotowego w dziedzinie ochrony środowiska

Zmiana planu miejscowego realizuje politykę zrównoważonego rozwoju i pośrednio nawiązuje do założeń środowiskowych wspólnej polityki środowiskowej Unii Europejskiej na poziomie lokalnym. Objawia się to m. in. tym, że planowane do wdrożenia zagospodarowanie może być realizowane w ramach istniejącej już struktury urbanistycznej, bez potrzeby przeznaczania na ten cel gruntów rolnych, czy leśnych. Z uwagi na położenie terenu w istniejącej tkance urbanistycznej, nowe zagospodarowanie zastąpi obecną zabudowę i ewentualnie uzupełni luki w zabudowie, co jest zgodne z ideą miasta zwartej. Realizując procedurę planistyczną, gmina nie wyznacza nowych obszarów inwestycyjnych na otwartych terenach (a więc kosztem świata przyrody), a jedynie dokonuje zmian w przestrzeni już poddanej antropopresji, zabudowanej. Jednocześnie, z uwagi na położenie w obszarze zabudowanym, zmiana planu miejscowego nie wygeneruje potrzeb rozbudowy infrastruktury technicznej, ani nie przyczyni się do zwiększenia transportochłonności układu urbanistycznego. Można wręcz stwierdzić, że plan przyczyni się do obniżenia transportochłonności, gdyż pozwoli skupić usługi publiczne w ramach jednego kompleksu, dzięki czemu klienci będą mogli mieć dostęp do szerokiej gamy usług publicznych w jednym miejscu, bez konieczności poruszania się po rozproszonych placówkach publicznych jak ma to miejsce obecnie.

d) powiązania z problemami dotyczącymi ochrony środowiska

Zmiana funkcji na tym terenie nie wpłynie niekorzystnie na życie i zdrowie mieszkańców pobliskiej zabudowy, zwłaszcza że plan nie będzie w znaczny sposób zmieniał dotychczasowego przeznaczenia terenu. Nie powinny również zmienić się warunki klimatyczne, znacznie pogorszające stan powietrza atmosferycznego oraz wszelkie uciążliwości akustyczne związane z prowadzoną działalnością na tym terenie. Ustalenia planu wyeliminują istniejące i potencjalne czynniki wpływające niekorzystnie warunki życia. Do głównych ustaleń planu miejscowego chroniących okoliczną zabudowę przed negatywnym oddziaływaniem działalności usługowej będzie ustalenie katalogu dopuszczalnych usług (na bazie ustalenia katalogu w oparciu o Polską Klasyfikację Wyrobów i Usług), a także nakaz, by wszelkie oddziaływania zamykały się w granicach nieruchomości do której prowadzący działalność gospodarczą ma tytuł prawny. Z uwagi na lokalizację obszaru, nie przewiduje się również negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej gwarantowany jest zapisami Studium. Co ważne, gmina będzie miała w dużym stopniu kontrolę nad procesem zagospodarowania terenu i doбором odpowiednich rozwiązań architektonicznych oraz technologii, gdyż znaczna część obszaru planu stanowi własność samorządu.

2) Rodzaj i skalę oddziaływania na środowisko, w szczególności:

a) prawdopodobieństwo wystąpienia, czas trwania, zasięg, częstotliwość i odwracalność oddziaływań

Ze względu na znaczne zainwestowanie terenu oraz ukierunkowanie prac planistycznych na ustalenie przeznaczeń w wysokim stopniu tożsamy z obecnymi, nie przewiduje się, by ewentualne nowe inwestycje przyczyniły się do wystąpienia negatywnych czynników wpływających na środowisko. Oddziaływanie będzie miało charakter krótkotrwały, związany z prowadzeniem ewentualnych robót budowlanych. Natomiast w perspektywie wieloletniej, realizacja zamierzeń projektu planu nie powinna przyczynić się do pogorszenia stanu i funkcjonowania środowiska. Obszar dla którego sporządzany jest projekt planu miejscowego stanowi tereny przekształcone antropogenicznie.

b) prawdopodobieństwo wystąpienia oddziaływań skumulowanych lub transgranicznych

Realizacja ustaleń planu miejscowego będzie miała zasięg lokalny, w związku, z czym nie przewiduje się oddziaływań skumulowanych lub transgranicznych.

c) prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka dla zdrowia ludzi lub zagrożenia dla środowiska

Podejmowane zamierzenia inwestycyjne wynikające z ustaleń projektu planu nie spowodują wystąpienia zagrożeń dla zdrowia ludzi ani dla środowiska.

3) Cechy obszaru objętego oddziaływaniem na środowisko, w szczególności:

a) obszary o szczególnych właściwościach naturalnych lub posiadające znaczenie dla dziedzictwa kulturowego, wrażliwe na oddziaływania, istniejące przekroczenia standardów jakości środowiska lub intensywne wykorzystywanie terenu

Na terenie objętym projektem planu miejscowego nie występują obszary o szczególnych właściwościach naturalnych lub posiadających znaczenie dla dziedzictwa kulturowego.

b) formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz obszary podlegające ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym.

Teren objęty planem miejscowym znajduje się w strefie ochronnej (otulinie) Kampinoskiego Parku Narodowego. Brak jest form ochrony przyrody podlegających ochronie w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody oraz obszarów podlegających ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym. W odległości ok. 1630 m znajduje się Kampinoski Park Narodowy. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu – 450 m. Obszar Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004 – ok. 1420 m, Obszar Natura 2000 Puszcza Kampinowska PL140001 – ok. 1630 m. Rezerwat przyrody Jezioro Kiełpińskie położone jest w odległości ok. 1900 m, rezerwat Ławice Kiełpińskie – ok. 1580 m.

Jednocześnie pragnę poinformować, że od niedawna obowiązujące MPZP oraz przystąpienia do sporządzenia MPZP udostępnione są na <https://lomianki.e-mapa.net/>.

Z up. BURMISTRZA ŁOMIAŃEK
Naczelnik Wydziału Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami
i Zagospodarowania Przestrzennego

Piotr Kowalski

Załączniki:

Uchwała Nr XCIV/651/2024 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 29 lutego 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szpitalna-Wiejska”

GŁÓWNY SPECJALISTA
DS. PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
Wydział Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami
i Zagospodarowania Przestrzennego

Damian Siembida

ŁOMIANKI

miasto możliwości

