

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH**  
z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jaśminowa”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z Uchwałą Nr XCIV/654/2024 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 29 lutego 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jaśminowa”, Rada Miejska w Łomiankach uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy wstępne i ogólne**

**§ 1.** 1. Stwierdza się, iż plan, 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., zmienionego Uchwałą Nr VI/60/2024 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 września 2024 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Jaśminowa”, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar działek o nr ew. 172, 173 i część działki o nr ew. 174, położonych w obrębie geodezyjnym 4.0004.

**§ 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 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;
- 2) załącznik nr 3 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej.

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

- 1) dach płaski – jeżeli z przepisów 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 naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 2) dach stromy – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połączeń dachowych w przedziale 25° - 45°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 3) miejsce do parkowania – stanowisko postojowe w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 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 nadwieszów wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 20 cm, werand, ganków, tarasów,

- schodów, pochylni, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) nieprzekraczalna linia parteru zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi parteru budynku na działce budowlanej;
  - 6) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
  - 7) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
  - 8) przeznaczenie terenu uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem;
  - 9) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określanymi 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;
  - 10) symbol terenu – symbol literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym przeznaczeniu podstawowym;
  - 11) teren – jeśli z treści przepisu nie wynika inaczej jest to teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi;
  - 12) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
  - 13) urządzenia OZE – urządzenia i instalacje odnawialnego źródła energii.

**§ 4. 1.** Ustalenia tekstu uchwały oraz ustalenia rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

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

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

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.2 mają charakter informacyjny.

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

- 1) UZ-UA – teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług biurowych i administracji;
- 2) KDD – teren drogi dojazdowej.

2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego działki oraz innych niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojazdów i dojazdów, dróg rowerowych, parkingów, miejsc do parkowania, urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmieciowników) oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

**§ 6. 1.** Cały obszar planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215.

2. Ochrona obszarów, o których mowa w ust. 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub z odpowiednimi ustaleniami niniejszej uchwały.

#### § 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) system wodociągów:
  - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu z uwzględnieniem realizacji hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych,
  - b) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej – 80 mm;
- 2) system kanalizacji:
  - a) odprowadzanie ścieków bytowych za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach,
  - b) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 63 mm,
  - c) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm;
- 3) system odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
  - a) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej inwestycji,
  - b) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu i postoju samochodów przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami;
- 4) system elektroenergetyczny:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej lub z indywidualnych instalacji wykorzystujących OZE,
  - b) przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne),
  - c) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych nakazuje się realizować je jako wewnętrzne,
  - d) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (OZE) wyłącznie w postaci mikroinstalacji fotowoltaicznych lub małych instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach lub elewacjach budynków;
- 5) system zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) system gazowy:
  - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną w Łomiankach poza obszarem planu,
  - b) minimalna średnica nowobudowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
  - c) minimalna średnica nowobudowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm;
- 7) wymagania systemu gospodarowania odpadami:
  - a) teren powinien mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik),
  - b) miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków, muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb,
  - c) 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).

## Rozdział 2

### Przepisy szczegółowe dla terenów

#### § 8. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UZ-UA:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi zdrowia i pomocy społecznej lub usługi biurowe i administracji;
- 2) przeznaczenie terenu uzupełniające:
  - a) usługi nauki,

- b) usługi edukacji,
  - c) usługi kultury i rozrywki,
  - d) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:
- a) budynki oraz tymczasowe obiekty budowlane nakazuje się sytuować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
  - b) parter budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych nakazuje się sytuować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami parteru zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
  - c) kolorystyka obiektów budowlanych:
    - dla dachów nakaz stosowania szarości (RAL 7016, RAL 7040),
    - nakaz ujednolicenia kolorystyki dachów budynków zlokalizowanych na terenie,
    - dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018),
    - zakaz trzeci tiret nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych,
    - zakaz trzeci tiret nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
  - b) zakazuje się stosowania ażurowych nawierzchni przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni przewidzianych do codziennego przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych,
  - c) ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - d) zakaz, o którym mowa w lit. c nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępowanie od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
  - e) w zakresie ochrony przed hałasem w przypadku sytuowania usług edukacji nakazuje się traktowanie terenu UZ-UA jako terenu zabudowy związanego ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w rozumieniu przepisów prawa w zakresie ochrony środowiska,
  - f) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) wskazuje się zabytek – mury zabudowy pożydowskiej,
  - b) w celu ochrony zabytku, o którym mowa w lit a) wyznacza się na rysunku planu strefę ochrony murów zabudowy pożydowskiej, w granicach której:
    - zakazuje się lokalizacji parteru i kondygnacji podziemnej budynków,
    - zakazuje się sytuowania parkingów terenowych, garaży naziemnych i podziemnych,
    - zakazuje się sytuowania obiektów przesłaniających widok murów zabudowy pożydowskiej, z wyjątkiem urządzeń związanych z infrastrukturą drogową i techniczną;
- 7) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nakazuje się ujednolicenie:
- a) koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji chodników,
  - b) koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji jezdni, miejsc do parkowania,
  - c) formy oświetlenia, koszy na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych;
- 8) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,
  - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% działki budowlanej,

- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla budynków usługowych – 12 m,
  - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - dla pozostałych obiektów budowlanych 12 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej,
- f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub strome;
- 9) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 27 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego planowany jest główny wjazd na działkę, w przedziale od 85° do 95°;
- 10) obsługa komunikacyjna terenu z dróg: ulicy Jaśminowej oraz ulicy Warszawskiej zlokalizowanej poza granicami obszaru planu;
- 11) zasady obsługi parkingowej:
  - a) minimalna liczba miejsc do parkowania – 2,5 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych,
  - b) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania na terenie KDD,
  - c) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym nie mniej niż 10% wszystkich miejsc do parkowania,
  - d) bez względu na rodzaj nawierzchni zakazuje się wliczanie powierzchni miejsc do parkowania, o których mowa w lit. a), w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0%.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
  - b) zakazuje się stosowania ażurowych nawierzchni oraz geokratek komórkowych przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni przewidzianych do codziennego przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych;
- 4) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nakazuje się ujednoczenie:
  - a) koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji chodników,
  - b) koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji jezdni, miejsc do parkowania,
  - c) formy oświetlenia, koszy na odpadki, ławek, słupków i barier ochronnych;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu, od 8 m do 16 m,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0%.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 10.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

**§ 11.** Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Łomianki.

**§ 12.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**§ 13.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.