

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 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680), 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 – 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 – 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 nadwieszonych wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 20 cm, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

- 5) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 6) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczenie terenu uzupełniające – uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe;
- 8) symbol terenu – symbol literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu;
- 9) teren – teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi;
- 10) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach.

§ 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) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.

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, dojeżdż i dojazdów, dróg rowerowych, parkingów, miejsc do parkowania, urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników) 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 ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) 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;
- 2) zakazuje się stosowania azurowych nawierzchni oraz geokratek komórkowych przerosniętych roślinami w przypadku nawierzchni przewidzianych do codziennego przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych;
- 3) ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

- 4) zakaz, o którym mowa w pkt. 3 nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 5) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego (pozostałości zabudowy i osadnictwa żydowskiego) obejmującą cały obszar planu, w granicach której:

- 1) obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 2) w celu ochrony zabytku - murów zabudowy żydowskiej (pozostałości zabudowy i osadnictwa żydowskiego) nakazuje się zapewnienie trwałego i czytelnego oznaczenia przebiegu murów w zagospodarowaniu terenu, z wykorzystaniem środków dostosowanych do charakteru przestrzeni publicznej, takich jak różnicowanie nawierzchni, detale materiałowe, elementy małej architektury lub nasadzenia.

§ 9. 1. Przestrzeń publiczną obszaru planu stanowi droga publiczna klasy dojazdowej – teren oznaczony symbolem KDD oraz zieleń urządzona wskazana na terenie UZ-UA:

2. W przestrzeniach publicznych, o których mowa w ust.1 nakazuje się:
 - a) ujednolicenie koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji chodników,
 - b) ujednolicenie koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji jezdni, miejsc do parkowania,
 - c) ujednolicenie formy oświetlenia, koszy na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych.

§ 10. 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 odnawialne źródła energii OZE,
 - b) przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne) i stacje transformatorowo-rozdzielcze wewnątrzowe lub słupowe,
 - c) tam, gdzie jest to technicznie i ekonomicznie uzasadnione, dopuszcza się linie napowietrzne i stacje transformatorowo-rozdzielcze słupowe,
 - 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

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

- 1) przeznaczenie terenu – usługi zdrowia i pomocy społecznej (rozumiane jako możliwość realizacji publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych) lub usługi biurowe i administracji (rozumiane jako możliwość realizacji urzędów organów administracji);
- 2) przeznaczenie terenu uzupełniające:
 - a) usługi rozumiane jako możliwość realizacji szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa publicznego,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu: budynki nakazuje się sytuować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 5) 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 – 0,25,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych – 12 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - dla pozostałych budowli – 12 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej,
 - f) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub strome;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1600 m²,
 - 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°;
- 7) obsługa komunikacyjna terenu z dróg: ulicy Jaśminowej oraz ulicy Warszawskiej zlokalizowanej poza granicami obszaru planu;
- 8) zasady obsługi parkingowej:
 - a) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla biur i obiektów administracji – 0,5 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla domów dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – 1 miejsce na każde 10 łóżek,

- dla usług oświaty – 0,5 miejsca na każde 10 uczniów,
 - dla przedszkoli i żłobków – 0,5 miejsca na każde 10 dzieci,
 - dla usług kultury – 10 miejsc na każde 100 użytkowników jednocześnie,
 - dla usług zdrowia – 0,5 miejsca na każdy 1 gabinet,
 - dla pozostałej zabudowy usługowej – 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
- b) nakaz sumowania liczby miejsc do parkowania dla wszystkich funkcji realizowanych na działce budowlanej,
 - c) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania na terenie KDD,
 - 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,
 - e) bez względu na rodzaj nawierzchni zakazuje się wliczanie powierzchni miejsc do parkowania, o których mowa w lit. a, w powierzchnię biologicznie czynną;
- 9) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0%.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu, od 8 m do 16 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0,05;
- 4) 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

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

§ 15. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

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

Sposób realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Jaśminowa”.

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Jaśminowa”.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym stanowią zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Jaśminowa”, obejmują inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w granicach planu miejscowego.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów użyteczności publicznej.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

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 określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, 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;

4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4. 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, 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 wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w wieloletnich programach inwestycyjnych.

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

2. Zadanie 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 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.

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

Dane przestrzenne

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.