projekt 2025-12-08

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Brzegowa - Szkoła”

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/652/2024 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 29 lutego 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Brzegowa - Szkoła”, Rada Miejska w Łomiankach uchwala, 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Brzegowa - Szkoła”, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar działek o nr ew. 223/25, 223/36 i 224/2 położonych w obrębie geodezyjnym 5.0010 Łomianki Dolne.

§ 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 połaci dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
2) dach stromy – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 45°, przy czym dla elementów połaci 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 nadwieszeń 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^2. 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 – przeznaczenie uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe terenu;
8) symbol terenu – symbol literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie terenu;
9) teren – jeśli z treści przepisu nie wynika inaczej jest to 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.

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

§ 5. 1. Użyty w uchwale i na rysunku planu symbol przeznaczenia terenu UE-US oznacza teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji.

2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenu 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, zbiorników retencyjnych na wody deszczowe oraz innych niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojść 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:
1) otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego;
2) granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła;
3) granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222;
4) 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.

3. Cały obszar planu znajduje się w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia niniejszej uchwały.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe dla terenu

§ 7. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UE-US**:

1) przeznaczenie terenu – usługi edukacji (rozumiane jako możliwość realizacji szkół publicznych, publicznych przedszkoli) lub usługi sportu i rekreacji (rozumiane jako możliwość realizacji publicznych obiektów sportowych);
2) przeznaczenie terenu uzupełniające:
   a) usługi rozumiane jako możliwość realizacji urzędów organów administracji, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych,
   b) zieleń publiczna;
3) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu: budynki oraz tymczasowe obiekty budowlane nakazuje się sytuować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   a) ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego zakazuje się lokalizacji:
      – przedsięwzięć mogących zawsze znacząco 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 i osiągnięcie celów środowiskowych wyznaczonych w planach gospodarowania wodami,
   b) zakazy, o których mowa w lit. a) nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
   c) ze względu na położenie obszaru planu 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,
      – zakazuje się stosowania ażurowych nawierzchni przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni przewidzianych do codziennego przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych,
      – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem przepisów pkt 12 lit c),
   d) w zakresie ochrony przed hałasem nakaz traktowania terenu usług edukacji lub usług sportu i rekreacji oznaczonego symbolem UE-US jako terenów zabudowy związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w rozumieniu przepisów prawa w zakresie ochrony środowiska,
   e) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
6) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych 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;
7) zasady zagospodarowania, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
   b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% działki budowlanej,
   d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% działki budowlanej,
   e) maksymalna wysokość zabudowy:
      – dla budynków usługowych – 16 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,

8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działki – 9700 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki – 84 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°,
   d) ustalenia lit a), b), c) nie dotyczą:
      – działek pod drogi i dojazdów;
      – działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię działki ustala się na 5 m2, a szerokość frontu działki na 2 m;
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – w granicach obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego:
   a) nakazuje się uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe przy zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu,
   b) zakazuje się wykonywania kondygnacji podziemnych;
10) obsługa komunikacyjna terenu z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami obszaru planu, w tym z drogi ul. Brzegowej;
11) zasady obsługi parkingowej:
   a) minimalna liczba miejsc do parkowania:
      – dla zabudowy usług edukacji 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych,
      – dla zabudowy usług sportu i rekreacji 1 miejsce do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych,
      – dla pozostałej zabudowy usługowej 2,5 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych,
   b) 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,
   c) bez względu na rodzaj nawierzchni zakazuje się wliczania powierzchni miejsc do parkowania, o których mowa w lit. a), w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej,
   d) minimalna liczba miejsc do parkowania rowerów – 4 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych,
12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
   a) system wodociągów i zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:
      – zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych w gminie Łomianki poza obszarem planu,
      – rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
      – minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej – 80 mm,
   b) system kanalizacji:
      – odprowadzania ścieków bytowych za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach,
      – minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 63 mm,
      – minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm,
   c) system odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
      – wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej inwestycji,
      – wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu i postoju samochodów przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami,
   d) system elektroenergetyczny:
      – zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej lub z indywidualnych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii OZE,

- przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne) i stacje transformatorowo-rozdzielcze wnętrzowe lub kontenerowe,
- tam gdzie jest to technicznie i ekonomicznie uzasadnione, dopuszcza się linie napowietrzne i stacje transformatorowo-rozdzielcze słupowe,
- dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii OZE wyłącznie w postaci instalacji fotowoltaicznych zlokalizowanych na dachach lub elewacjach budynków,

e) system zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;

f) system gazowy:
- zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną w Łomiankach poza obszarem planu,
- minimalna średnica nowobudowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
- minimalna średnica nowobudowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm,

g) wymagania 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 zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku);

13) 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

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

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

§ 11. 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 „Brzegowa - Szkoła”

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 „Brzegowa - Szkoła”.

§ 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 „Brzegowa - Szkoła”, 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, o samorządzie gminnym, 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 uchwala 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 Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r.

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.