

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 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 „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 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 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 przerośniętych 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. Przestrzenie publiczne obszaru planu stanowi droga publiczna klasy dojazdowej – teren oznaczony symbolem KDD oraz zieleni 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 barier 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 wewnętrzne 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) zieleni 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.

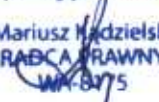
Z up. BURMISTRZA ŁOMIANEK

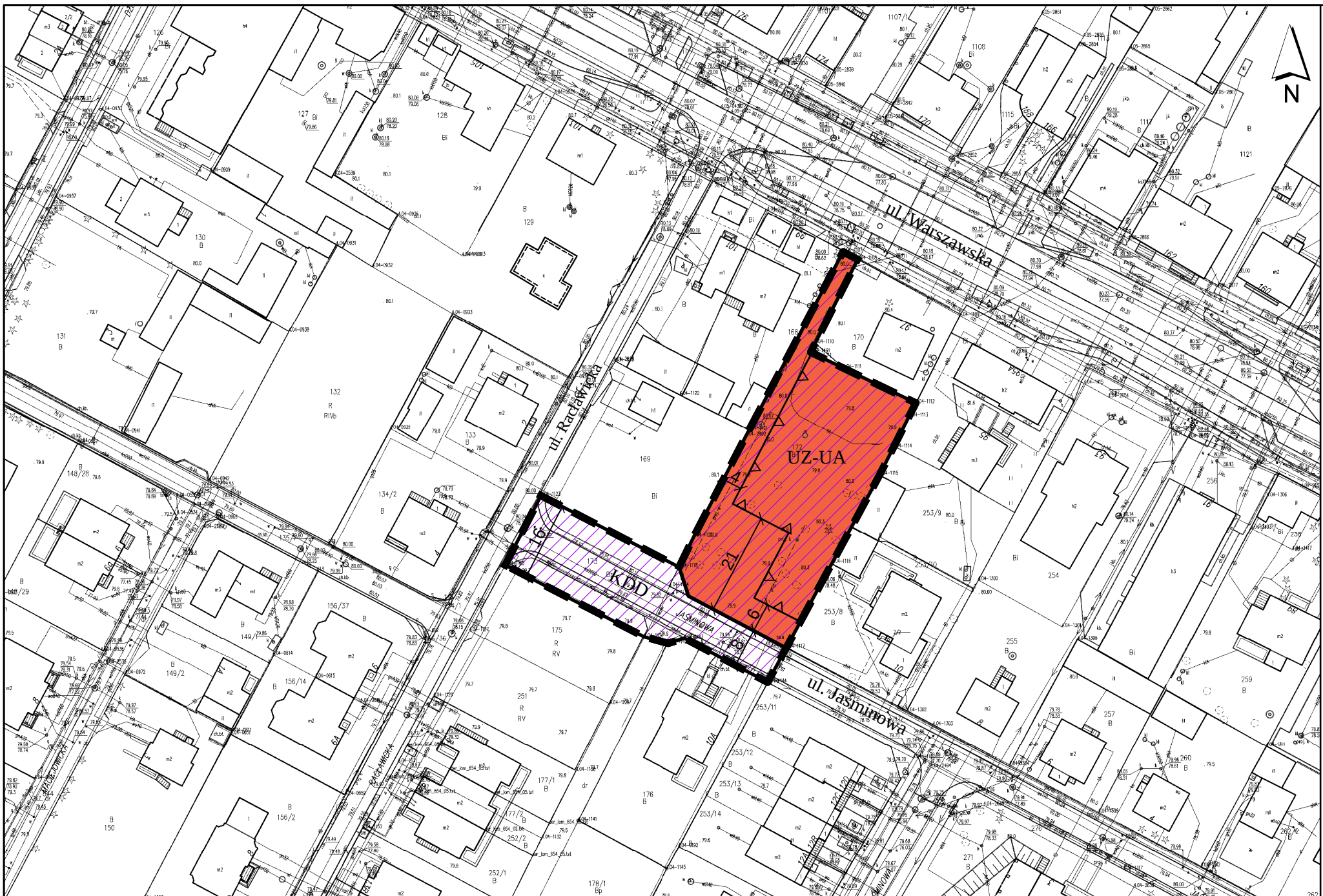
 Bogusław Białowas
 ZASTĘPCA BURMISTRZA ŁOMIANEK

NACZELNIK
 Wydział Gospodarki Przestrzennej

 Łukasz Fabrowicz

Sprawdzono pod względem formalno-prawnym

Mariusz Nadzielski
 RADCA PRAWNY

 WSK-BUTS



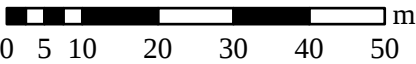
ustalenia planu:

- granie obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 8 zwymiarowane odległości określone w metrach

przeznaczenie terenów

- UZ-UA - teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług biurowych i administracji
- KDD - teren drogi dojazdowej
- strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego

Skala 1:1000



Układ współrzędnych
PUWG 2000 strefa 7

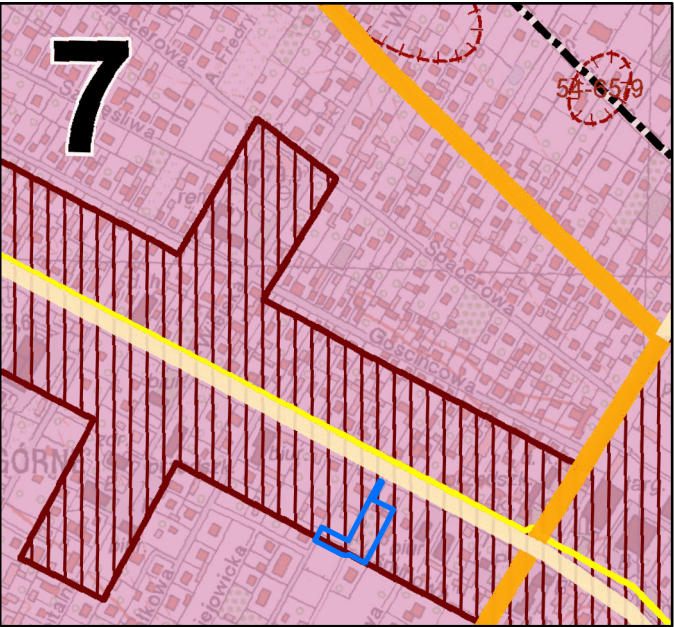
Kopia wektorowej mapy zasadniczej
pozyskanej z powiatowego zasobu
geodezyjnego i kartograficznego
Starostwa Powiatowego w Ożarowie
Mazowieckim



MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO "JAŚMINOWA"

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia I.

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy
Łomianki z oznaczeniem granic obszaru miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego "Jaśminowa"



granie obszaru objętego planem

granica miasta

Granice stref funkcjonalnych:

- strefa 7 - CENTRALNA WIELOFUNKCYJNA
- obszar funkcjonalny miejskiego centrum Łomianek

Układ komunikacyjny:

- drogi lokalne
- drogi zbiorcze

Obszary i obiekty chronione na podstawie
o ochronie zabytków:

- granie stanowisk archeologicznych

Infrastruktura techniczna:

- gazociągi:
istniejące (wraz ze strefą kontrolowaną)

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.

UZASADNIENIE
UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jaśminowa”

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Jaśminowa” (zwana dalej „planem”). Plan został opracowany 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”.

Projekt planu miejscowego wraz z niezbędną dokumentacją planistyczną został sporządzony zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w tym przepisami 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).

Obszar objęty sporządzeniem planu ma powierzchnię ok 0,24 ha. Położony jest w mieście Łomianki pomiędzy ul. Warszawską i ul. Jaśminową i obejmuje działkę o nr ew. 172, obręb 4.0004 wraz z przylegającym do niej fragmentem pasa drogowego ul. Jaśminowej, stanowiącym działkę nr ew. 173 i części działki o nr ew. 174. Obszar ten jest w całości własnością Gminy Łomianki.

Projekt planu miejscowego stanowi akt prawa lokalnego ustalający ramy planistyczne dla realizacji inwestycji będącymi zadaniami własnymi gminy, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Projekt planu miejscowego został sporządzony w celu doprecyzowania ustaleń obowiązującego planu miejscowego.

Dotychczas dla obszaru sporządzanego planu obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum”, przyjęty Uchwałą Nr LV/414/2010 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 4 listopada 2010 r. Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym znaczna część działki nr ew. 172, obręb 4.0004 przeznaczona jest pod zabudowę usługową i/lub mieszkaniową jednorodzinną śródmiejską, oznaczoną symbolem 4U/MN4. Są to tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej, 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 oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m², a także tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w formie zabudowy mieszkaniowej w dowolnym układzie z nieuciążliwymi usługami w parterze. Niewielki fragment działki o nr ew. 172 oraz działka o nr ew. 173 i część działki nr ew. 174 przeznaczone są pod drogę publiczną klasy dojazdowej 8KDD, ul. Jaśminową, wskazaną jako droga istniejąca do przebudowy.

W stosunku do obowiązującego planu miejscowego projekt planu precyzuje przeznaczenie terenu, ustalając dla terenów dotychczas przeznaczonych pod zabudowę o charakterze śródmiejskim funkcję usług zdrowia i pomocy społecznej (rozumianych jako możliwość realizacji publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych) lub usług biurowych i administracji (rozumianych jako możliwość realizacji urzędów

organów administracji). Dopelnieniem są 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, a także zieleni urządzona. Wyznaczony został również teren publicznej drogi dojazdowej ul. Jaśminowa. Dla terenu usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług biurowych i administracji UZ-UA zapewniono możliwość bilansowania liczby miejsc do parkowania na terenie drogi dojazdowej KDD. Jednym z głównych zadań projektu planu miejscowego jest ochrona zabytku – murów zabudowy pożydowskiej – synagogi, której budowę rozpoczęto w 1929 r. i którą zburzono w czasie II wojny światowej prawdopodobnie w 1944 r. W 2021 r. na zlecenie Gminy Łomianki i pod nadzorem wojewódzkiego konserwatora zabytków zostały wykonane badania archeologiczne, które potwierdziły lokalizację w tym obszarze reliktów pożydowskiej zabudowy. W planie miejscowym zawarte są ustalenia, które zapewnią ochronę zabytku zgodnie ze wskazaniami Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego obejmującą cały obszar planu miejscowego. Zapisy planu umożliwiają właściwą ekspozycję zabytku w przestrzeni miejskiej, tym samym pozwolą mieszkańcom Łomianek na zapoznanie się z historią tego obiektu i ludźmi z nim związanymi.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki (zwana dalej „Studium”), zatwierdzonym Uchwałą Nr IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 sierpnia 2015 r., zmienionym Uchwałą Nr VI/60/2024 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 września 2024 r., obszar opracowania jest położony w strefie 7 – Centralna Wielofunkcyjna, w zasięgu strefy śródmiejskiej. Dla strefy tej Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej, tereny wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej. Jako przeznaczenie dopełniające: tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej, istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Dodatkowo obszar planu miejscowego znajduje się w obszarze funkcjonalnym „miejskiego centrum Łomianki”. W planowanym „centrum miejskim Łomianek” wyznaczonym wzdłuż ulicy Warszawskiej obszar projektu planu znajduje się w strefie 2 – centrum, obejmującym tereny pomiędzy ul. Majową / Lwowską a ul. Wiosenną, dla których w Studium wskazano na uwzględnianie budowy placu miejskiego z ratuszem lub układu placów miejskich, z preferencjami dla lokalizacji budynków użyteczności publicznej i innych usług centrotwórczych oraz zabudowy wielofunkcyjnej z usługami w parterze. Dla terenów zabudowy usługowej – obiektów użyteczności publicznej Studium wskazuje, iż powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000 m², udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 25 %. Ponadto w Studium jako inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym wskazano budowę Ośrodka Pomocy Społecznej w Łomiankach. Projekt planu miejscowego spełnia wymogi art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy uwzględnieniu przepisów przejściowych ustawy, w zakresie zgodności z ustaleniami studium, projekt planu ogólnego jest w trakcie opracowania.

W myśl art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed podjęciem uchwały ws. przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, w styczniu 2024 r. została opracowana Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego „Jaśminowa” oraz został ustalony niezbędny zakres prac planistycznych. Na podstawie wizji w terenie, przy pomocy narzędzi GIS oraz danych przestrzennych zgromadzonych w Systemie Informacji Przestrzennej Łomianek, przeanalizowano stan własności, ruch budowlany oraz poddano ocenie uwarunkowania ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe, w tym warunki geotechniczne posadowienia budynków. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu

publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ww. ustawy projekt planu miejscowego sporządzony został wraz z uzasadnieniem, w którym zawarto w szczególności:

- sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Stosowanie do art. 16 ust. 1 ww. ustawy plan miejscowy został wykonany w skali 1:1000, w układzie PUWG 2000, strefa 7, z wykorzystaniem mapy zasadniczej pozyskanej w postaci wektorowej z powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Ożarowie Mazowieckim.

Zgodnie z art. 48 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 projekt planu miejscowego uzyskał uzgodnienie na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym:

- 1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w sporządzonym planie miejscowym zostało wprowadzonych szereg ustaleń, które wpływają korzystnie na jakość przestrzeni centrum Łomianek. Są one spójne z przyjętymi zasadami urbanistyki i architektury stosowanymi w dokumentach planistycznych gminy. Dla terenu objętego planem zostały ustalone funkcje usług publicznych wraz z określeniem wskaźników i parametrów pozwalających na harmonijne wpisanie nowych obiektów w wykształconą tkankę miejską. Zapewnienie właściwych relacji przestrzennych i funkcjonalnych z najbliższym otoczeniem zostało wyrażone konkretnymi ustaleniami planistycznymi, w tym m.in.: wyznaczeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy od ul. Jaśminowej w nawiązaniu do pierzei istniejących budynków zlokalizowanych przy tej ulicy, a także wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ustaleniami dotyczącymi komunikacji, co wpłynie na jakość dostępności i funkcjonalności przestrzeni.
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – plan miejscowy wspiera rozwój gospodarczy i społeczny gminy przy jednoczesnym poszanowaniu środowiska przyrodniczego. W zakresie rozwoju społecznego i gospodarczego tworzenie nowej przestrzeni usług publicznych zwiększa zakres możliwości wsparcia mieszkańców i przedsiębiorców, zapewnia lepszy dostęp oraz poprawia warunki korzystania z nich. Pod względem gospodarowania przestrzenią należy wskazać na efektywne wykorzystanie przestrzeni poprzez racjonalne zagęszczenie zabudowy w centrum Łomianek, które służy ograniczeniu rozlewania się zabudowy. Jednocześnie wymóg zachowania 0,25 powierzchni biologicznie czynnej, czy też ustalenie zieleni urządzonej jako przeznaczenia uzupełniającego dla terenu UZ-UA, wzmacnia system zieleni miasta oraz zapewnia możliwość retencji wody.

- 3) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – ustalenia zawarte w sporządzonym planie miejscowym wspierają kształtowanie estetycznej, spójnej oraz wartościowej przestrzeni miasta, poprzez odpowiednie wytyczne w zakresie kubatury, formy i typu pokrycia dachu. W celu utrzymania wysokich standardów kompozycji urbanistycznych w planie miejscowym ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy, które służą wytworzeniu przestrzeni otwartej od strony ul. Jaśminowej oraz zachowania powiązania widokowo-komunikacyjnego ul. Warszawskiej z ul. Jaśminową.
- 4) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszanie podatności na zmianę klimatu – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska, w szczególności wskazuje, iż cały obszar planu znajduje się w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych na 215, określa zasady gospodarowania wodami opadowymi, modernizacji, rozbudowy i budowy systemu wodociągowego i kanalizacji. Plan miejscowy daje również wsparcie dla rozwoju efektywnej energetyki.
Dla obszaru planu miejscowego nie są wymagane zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne. Teren nie jest objęty ochroną w związku z występowaniem na tym terenie lub w jego otoczeniu złóż kopalin. W celu zmniejszenia podatności na zmianę klimatu w planie miejscowym wprowadzone zostały ogólne zasady, które będą sprzyjać ochronie środowiska, wspierać retencję wody oraz będą służyć poprawie mikroklimatu i ograniczyć emisję zanieczyszczeń.
- 5) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem znajdują się mury zabudowy pożydowskiej (pozostałości zabudowy i osadnictwa żydowskiego), dla których została ustalona strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego. Zostały wprowadzone zapisy zapewniające ochronę i upamiętnienie murów w przestrzeni publicznej.
- 6) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – tereny będące własnością gminy zostały przeznaczone pod 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). W planie zostały wprowadzone zasady dotyczące ochrony zdrowia ludzkiego w zakresie zachowania jakości środowiska, w tym zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii oraz ustalenia ukierunkowane na minimalizację uciążliwości hałasu, zanieczyszczenia powietrza lub wody. Teren objęty planem miejscowym nie jest zagrożony powodzią.
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu poprzez zapisy zapewniające realizację usług publicznych dostosowanych do potrzeb i możliwości gminy.
- 8) prawo własności – plan miejscowy sporządzany jest na terenie, który w całości stanowi własność gminy.
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Teren planu miejscowego nie jest obszarem o znaczeniu obronnym państwa, dlatego też nie są w nim ujęte szczególne ustalenia w powyższym zakresie.
- 10) potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy został sporządzony dla terenu będącego własnością gminy i przeznaczonego pod usługi publiczne. Realizacja ustaleń planistycznych będzie służyć lokalnej społeczności.

- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.
- 12) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski do planu miejscowego można było składać w terminie do 31 maja 2024 r. Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w terminie od 21 października 2025 r. do 21 listopada 2025 r., podczas których: w tym samym terminie zbierane były uwagi, zostało przeprowadzone 4 listopada 2025 r. spotkanie otwarte i 6 listopada 2025 r. oraz zorganizowano dyżur projektanta.
- 13) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Rejestrze Urbanistycznym w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz stronie internetowej Gminy.
- 14) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. W planie miejscowym zostały ustalone zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej. W planie miejscowym zostały ujęte wskazania obowiązku ochrony głównych zbiorników wód podziemnych.
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – w planie miejscowym zostały ujęte odpowiednie zapisy chroniące przed potencjalnym wystąpieniem poważnych awarii oraz ograniczające powstania skutków tych awarii. Nie zostały wprowadzone funkcje, które mogłyby wiązać się z powstaniem ewentualnego zagrożenia.
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – plan miejscowy obejmuje obszar niestanowiący gruntów użytkowanych rolniczo.

3. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Łomianki

Sporządzanie planu miejscowego jest zgodne z wynikami Analizy dotyczącej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która została przyjęta Uchwałą Nr XXXII/286/2020 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 17 grudnia 2020 r.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Cały obszar objęty planem miejscowym stanowi własność gminy Łomianki, teren przeznaczony jest pod usługi publiczne o znaczeniu lokalnym, dlatego też realizacja ustaleń planistycznych tego dokumentu nie będzie generowała przychodów. Funkcjonowanie usług publicznych na tym terenie z pewnością będzie wiązało się z nakładami z budżetu gminy. Jednak będą to wydatki związane z wzmocnieniem i poprawą infrastruktury społecznej gminy, polepszeniem jakości życia mieszkańców.

NACZELNIK
Wydział Gospodarki Przestrzennej

Łukasz Fabrowicz

Z up. BURMISTRZA ŁOMIANK

Bogusław Białowas
IZASTĘPCA BURMISTRZA ŁOMIANK