

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, 1436) 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, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24), 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) 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;
- 2) 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 m². Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 4) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

- 5) przeznaczenie terenu uzupełniające – przeznaczenie uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe terenu;
- 6) symbol terenu – symbol literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie terenu;
- 7) teren – jeśli z treści przepisu nie wynika inaczej jest to teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi;
- 8) 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) symbol literowy określający podstawowe przeznaczenie terenu wyodrębniony 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, dojazdów 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) zielen 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 na 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 azurowych 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 związanych 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%,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
- 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: dowolne,
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 9700 m²,
- 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 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych,
 - dla pozostałej zabudowy usługowej 2,5 miejsca do parkowania na 100 m² 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 m² 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 wnetrzowe 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, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24) 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, 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, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;

2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem 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 Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r.

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

Dane przestrzenne

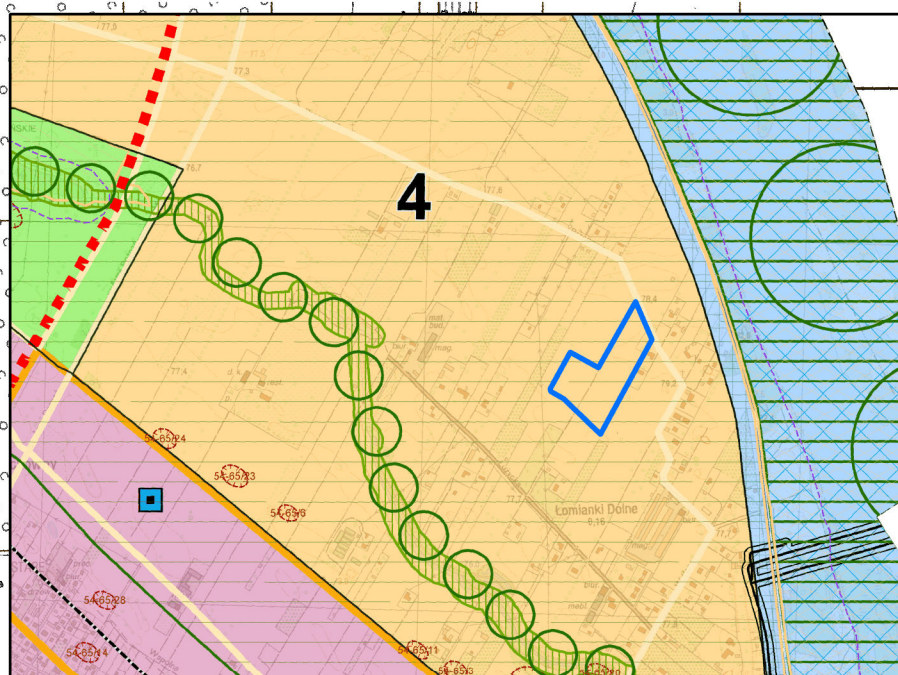
Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „BRZEGOWA-SZKOŁA”

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

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki z oznaczeniem
granic obszaru miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego "Brzegowa - Szkoła"



granicę obszaru objętego planem

granicę gminy

granicę miasta

Granice stref funkcjonalnych:

strefa 1 - KORYTARZ EKOLOGICZNY WISŁY

strefa 4 - DOLINA ŁOMIAŃKOWSKA - REKREACJA I OSADNICTWO

strefa 7 - CENTRALNA WIELOFUNKCYJNA

obszar funkcjonalny układu terenów zieleni starorzecza Wisły do rewitalizacji

Układ komunikacyjny:

postulowana droga główna ruchu przyspieszonego

drogi zbiorcze

drogi lokalne

Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody:

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu:

strefa szczególnej ochrony ekologicznej

ponadregionalny - istniejący

lokalny - istniejący

Obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków:

granicę stanowisk archeologicznych

Infrastruktura techniczna:

ropociąg (wraz ze strefą bezpieczeństwa)

wał przeciwpowodziowy

strefa 50 m od wału przeciwpowodziowego, rejon lokalizacji drogi technicznej

ujęcie wody i/lub stacja uzdatniania wody

obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat oraz pokrywające się z nimi obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat

ustalenia planu:

granicę obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym
przeznaczeniu lub różnych zasadach
zagospodarowania

nieprzekraczalne linie zabudowy

10
zwymerowane odległości określone w metrach

przeznaczenie terenu:

UE-US teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji

informacje:
obszar obejmujący tereny narażone na zalanie
w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia
wału przeciwpowodziowego

220
granicę i numery działek ewidencyjnych

Skala 1:1000



Układ współrzędnych PL-2000 strefa 7

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

UZASADNIENIE
UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Brzegowa – Szkoła”

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Brzegowa – Szkoła” (zwany dalej „planem”). Plan został opracowany w związku z Uchwałą Nr XCIV/652/2024 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Brzegowa - Szkoła”.

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, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24).

Plan miejscowy obejmuje obszar działek o nr ew. 223/25, 223/36 i 224/2 położnych w obrębie 5.0010 Łomianki Dolne, o łącznej powierzchni ok 3,71 ha. Położony jest w części wiejskiej Łomianek, w Łomiankach Dolnych przy ul. Brzegowej.

Obszar projektu planu miejscowego położony jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I, przyjętego Uchwałą nr XXXIII/378/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 2 października 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 2875 z dnia 21 marca 2018 r.), częściowo unieważnionego Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Mazowieckiego znak LEX-I.4131.289.2017.RM z dnia 30 października 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 9969 z dnia 7 listopada 2017 r.), zmienionego Uchwałą Nr LXXXIV/593/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12560 z dnia 21 listopada 2023 r.), ujednoliconego Obwieszczeniem Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 1377 z dnia 30 stycznia 2024 r.).

Teren objęty projektem planu miejscowego obecnie jest niezagospodarowany, stanowi teren otwarty. Zachodnia część terenu (działki o nr ew. 223/25, 223/36, obręb 5.0010 Łomianki Dolne) stanowi własność Gminy Łomianki. Działka nr ew. 224/2, obręb 5.0010 Łomianki Dolne, położona w części wschodniej, jest we własności Powiatu Warszawskiego Zachodniego.

Zgodnie z uchwałą intencyjną, głównym celem planu miejscowego jest określenie zapisów planistycznych, które umożliwią realizację inwestycji związanych z zadaniami własnymi gminy. Zakres ustaleń planistycznych dotyczy przeznaczenia terenów, wskaźników i parametrów zabudowy, a także

doprecyzowania jakościowych obowiązujących przepisów, co wynika z Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Łomianki w latach 2016-2019.

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., zmienioną Uchwałą Nr VI/60/2024 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 września 2024 r., obszar planu miejscowego położony jest w strefie 4 – Dolina Łomiankowska – rekreacja i osadnictwo. Dla tej strefy Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: tereny rolne, tereny zabudowy zagrodowej, w tym gospodarstwa agroturystyczne, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, tereny zabudowy usługowej sportu i rekreacji (w tym turystyka). Przeznaczeniem dopełniającym są: tereny zabudowy pensjonatowej, tereny zieleni urządzonej, tereny zabudowy usługowej – obiekty użyteczności publicznej, tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne oraz tereny ogrodów działkowych (istniejących). Dla terenów zabudowy usługowej – obiekty użyteczności publicznej została przyjęta powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m² oraz 40% minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Zgodnie ze Studium w planie miejscowym wyodrębniony został teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji UE-US. Ustalono wskaźniki: nadziemnej intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2, 50% maksymalny udział powierzchni zabudowy, 40% minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Wysokość budynków usługowych przeznaczenia podstawowego nie może przekraczać 16 m.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Brzegowa – Szkoła” 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, poddano analizie i ocenie uwarunkowania środowiska, w tym przyrodnicze, wartości dziedzictwa kulturowego i zabytki, walory architektoniczne i krajobrazowe. 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 plan miejscowy 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, w szczególności uwarunkowania, o których 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.

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 planie miejscowym wprowadzono ustalenia, które wpłyną korzystnie na jakość przestrzeni Łomianek Dolnych. Są one spójne z przyjętymi zasadami urbanistyki i architektury stosowanymi w dokumentach planistycznych gminy.
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – sporządzony plan miejscowy wspiera rozwój gospodarczy i społeczny Łomianek Dolnych, umożliwiając budowę obiektów usług publicznych w tej części gminy.
- 3) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – ustalenia zawarte w planie miejscowym wspierają kształtowanie estetycznej, spójnej oraz wartościowej przestrzeni Łomianek, poprzez odpowiednie wytyczne w zakresie kubatury, formy i typu pokrycia dachu oraz ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy.
- 4) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszanie podatności na zmianę klimatu – plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska. W szczególności wskazuje, iż cały obszar planu znajduje się w granicach: otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła), Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych na 215. Plan określa zasady gospodarowania wodami opadowymi, modernizacji, rozbudowy i budowy systemu wodociągowego i kanalizacji. Utrzymując dla nowo realizowanej zabudowy wymóg zapewnienia 40% powierzchni biologicznie czynnej, wzmacnia możliwości lokalnej retencji wody, co jednocześnie służy poprawie mikroklimatu. Plan miejscowy daje również wsparcie dla rozwoju efektywnej energetyki. Dla obszaru planu miejscowego nie są wymagane zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów prawnie chronionych. Teren nie jest objęty ochroną w związku z występowaniem na tym terenie lub w jego otoczeniu złóż kopalin.
- 5) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie brak jest obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 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 – w planie miejscowym zostały wprowadzone ustalenia zapewniające zachowanie właściwego stanu i jakości środowiska, w tym zapewniające ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wprowadzono zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii. Sformułowano wytyczne planistyczne, które stanowią ramy prawne do podejmowania działań minimalizujących uciążliwości hałasu, zanieczyszczenia powietrza lub wody. Obszar objęty planem miejscowym narażony jest na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego, w związku z czym w planie miejscowym wprowadzony został nakaz uwzględnienia ryzyka powodziowego przy zabudowie oraz zakaz wykonywania kondygnacji podziemnej.
- 7) prawo własności – zachodnia część obszaru objętego planem miejscowym jest własnością Gminy Łomianki, wschodnia część należy do Powiatu Warszawskiego Zachodniego.
- 8) 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.
- 9) potrzeby interesu publicznego – realizacja planu miejscowego będzie służyć mieszkańcom Łomianek.
- 10) 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.

- 11) 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 w Łomiankach zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków w terminie od 9 maja 2024 r. do 31 maja 2024 r.

W ramach procedury planistycznej dwukrotnie zostały przeprowadzone konsultacje społeczne.

Pierwsze konsultacje społeczne odbyły się w dniach od 22 września 2025 r. do 24 października 2025 r. W terminie od 22 września 2025 r. do 24 października 2025 r. zbierane były uwagi, w dniu 30 września 2025 r. przeprowadzone zostało spotkanie otwarte oraz w dniu 2 października 2025 r. odbył się dyżur projektanta.

Drugie konsultacje społeczne zostały przeprowadzone od 8 grudnia 2025 r. do 12 stycznia 2026 r., podczas których: od 8 grudnia 2025 r. do 12 stycznia 2026 r. zbierane były uwagi, 16 grudnia 2025 r. zostało przeprowadzone spotkanie otwarte, a 17 grudnia 2025 r. dyżur projektanta.

Z przebiegu konsultacji społecznych sporządzony został raport podsumowujący, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

- 12) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z dokumentacją planistyczną oraz z projektem planu: w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczeń dotyczących poszczególnych czynności planistycznych publikowanych w prasie miejscowej, w Rejestrze Urbanistycznym w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Łomiankach, stronie internetowej Gminy oraz w siedzibie Urzędu Miejskiego w Łomiankach.
- 13) 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.
- 14) 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 powstanie skutków tych awarii. Nie zostały wprowadzone funkcje, które mogłyby wiązać się z powstaniem ewentualnego zagrożenia.
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – plan miejscowy obejmuje obszar stanowiący odłogowany grunt rolny.

Obszar planu posiada dostępność komunikacyjną z publicznych dróg klasy lokalnej (istniejącej ul. Brzegowej) i dojazdowej (dróg projektowych).

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

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały. Uchwalenie planu powinno mieć korzystny wpływ na budżet gminy. W sposób szczegółowy skutki finansowe uchwalenia planu oszacowane zostały w prognozie skutków finansowych.