

**Uchwała Nr III/33/2024  
Rady Miejskiej w Łomiankach  
z dnia 27 czerwca 2024 roku**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Łomianki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 13i ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), Rada Miejska uchwala, co następuje:

**§ 1.**

1. Przystępuje się do sporządzenia planu ogólnego gminy Łomianki.
2. Planem ogólnym obejmuje się obszar gminy Łomianki.

**§ 2.**

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## Uzasadnienie

Ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Sejm RP przyjął nowelizację dotychczas obowiązującego prawa kształtującego system planowania przestrzennego w Polsce. Była to bardzo rozległa nowelizacja, w znaczny sposób zmieniająca dotychczas funkcjonujące rozwiązania w obszarze urbanistyki. Jednym z nowo wprowadzonych aktów planowania przestrzennego jest plan ogólny, który docelowo ma zastąpić studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Podstawa prawna do sporządzenia planu ogólnego zawarta została w art. 13i. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) i pozwala ona na zainicjowanie prac nad nowym typem dokumentu.

Art. 65 ust. 1 ustawy nowelizującej stanowi, że *Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r. (...)*. Oznacza to, że z mocy prawa wygaszone zostanie również Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, a w jego miejsce – zgodnie z intencją nowelizacji – powinien zostać wprowadzony plan ogólny, który będzie aktem prawa miejscowego.

Zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan ogólny sporządza się dla obszaru całej gminy. W planie ogólnym ustalony zostanie podział gminy na strefy planistyczne o zróżnicowanych profilach funkcjonalnych oraz określone zostaną gminne standardy urbanistyczne regulujące w poszczególnych strefach planistycznych wartości takich wskaźników jak maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, czy wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Dodatkowo, istnieje także możliwość określenia w planie ogólnym gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, obejmujących określenie zasad zapewnienia dostępu do takich obiektów jak szkoła podstawowa, czy obszar zieleni publicznej. Fakultatywnie będą mogły zostać określone także obszary uzupełniania zabudowy.

Plan ogólny w zakresie ustaleń urbanistycznych będzie dokumentem o wyższym poziomie szczegółowości, niż dotychczasowe Studium, które obecnie dzieli gminę na 8 stref planistycznych o dość szerokich ustaleniach. W przypadku planu ogólnego, przepisy przewidują możliwość wydzielenia nawet 13 stref planistycznych, które dodatkowo można podzielić na mniejsze części i zróżnicować je w zależności od ustalonych przeznaczeń terenów w ramach profilu funkcjonalnego strefy planistycznej, czy wskaźników urbanistycznych. Strefy planistyczne jakie mogą zostać określone w planie ogólnym gminy zawarte są w katalogu znajdującym się w art. 13c ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i są to:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
- strefa usługowa,
- strefa handlu wielkopowierzchniowego,
- strefa gospodarcza,
- strefa produkcji rolniczej,
- strefa infrastrukturalna,
- strefa zieleni i rekreacji,
- strefa cmentarzy,

- strefa górnictwa,
- strefa otwarta,
- strefa komunikacyjna.

Przeznaczenia terenów jakie mogą zostać ustalone w ramach profili funkcjonalnych poszczególnych stref określone zostały w Załączniku nr 1 „Charakterystyka stref planistycznych” do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 poz. 2758).

Z uwagi na wysoki stopień pokrycia gminy Łomianki miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, obecnie obowiązujące plany zostaną uwzględnione w pracach nad planem ogólnym, tym samym mając istotny wpływ na kształt nowo tworzonego dokumentu. W konsekwencji, będą występowały pewne podobieństwa między planem ogólnym a mozaiką planów miejscowych. Plan ogólny będzie również stanowił ramy dla dalszego zrównoważonego rozwoju samorządu, dlatego też nastąpi w nim ustalenie rozmieszczenia istotniejszych elementów układu komunikacyjnego, terenów rozwoju zabudowy, w tym pod inwestycje strategiczne z punktu widzenia gminy, czy terenów które należy chronić przed zabudową.

Plan ogólny zgodnie z §5 ust. 1 ww. rozporządzenia, sporządzony zostanie w formie danych przestrzennych. Oznacza to, że nie będzie miał formy tradycyjnego opracowania w formie papierowej, ale w istocie stanowił będzie plik elektroniczny zawierający obiekty przestrzenne wraz z ich opisem. Do planu ogólnego utworzone zostanie uzasadnienie, które będzie stanowiło jego wizualizację. Uzasadnienie będzie złożone z części tekstowej i graficznej oraz będzie zawierało wyjaśnienie rozwiązań przyjętych w planie ogólnym gminy. Szczegółowy zakres uzasadnienia reguluje art. 13h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym, podjęcie uchwały uznaje się za zasadne.