

Urząd Miejski w Łomiankach

Wydział Geodezji,  
Gospodarki Nieruchomościami  
i Zagospodarowania Przestrzennego



ul. Warszawska 71, 05-092 Łomianki

tel. 22 768 62 33, faks 22 768 63 02

um@poczta.lomianki.pl

www.lomianki.pl



Łomianki, dnia 24 maja 2024 r.

WGG.6721.15.3.2024

**Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska  
w Warszawie**

ul. Sienkiewicza 3

00-015 Warszawa

Zgodnie z art. 57 ust. 1 pkt 2) oraz w związku z art. 48 ust. 1 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) zwracam się z prośbą o **uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jaśminowa”.

**Uzasadnienie**

Uzasadnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jaśminowa” zawiera informacje o uwarunkowaniach, o których mowa w art. 49 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

**1) Charakter przewidzianych działań**

**Obszar wyznaczony do sporządzenia planu ma powierzchnię ok. 0,24 ha. Położony jest w miejskiej części gminy Łomianki między ul. Warszawską a ul. Jaśminową. Obejmuje on działki nr ew. 172, 173 i część działki nr ew. 174 obr. 4.0004.**

Zgodnie z założeniami, opracowanie planu miejscowego ma służyć m. in. wyznaczeniu terenów zabudowy usługowej pod usługi publiczne. Co ważne, teren objęty planem już obecnie przeznaczony jest pod zabudowę, przy czym jest to zabudowa usługowa i/lub mieszkaniowa jednorodzinna śródmiejska. Procedura w istocie utrzyma więc budowlany charakter obszaru, a zmiana dotyczy wyłącznie typu zabudowy jaki będzie mógł na nim powstać. Nowo opracowywany plan wprowadzi możliwość lokalizacji usług publicznych służących realizacji zadań własnych gminy. **Część obszaru opracowania jest przekształcona antropogenicznie (stanowi pas drogowy ul. Jaśminowej), a część stanowi odłogowany grunt orny. Obszar nie posiada walorów przyrodniczo – krajobrazowych umożliwiających zakwalifikowanie go do terenów tworzących system przyrodniczy gminy. Obszar położony jest w otoczeniu dość mocno rozwiniętej tkanki urbanistycznej. Plan miejscowy umożliwi więc uzupełnienie luki w zabudowie z przeznaczeniem go na usługi publiczne, przy czym planowane jest utrzymanie obecnie funkcjonującego pasa drogowego ul. Jaśminowej.**

## Lokalizacja obszaru MPZP "Jaśminowa" na tle ortofotomapy



Rys. 1. Lokalizacja obszaru, dla którego trwa sporządzanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Analizowany obszar położony jest w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum” – Uchwała Nr LV/414/2010 z 4 listopada 2010 r.. Zgodnie z planem, w obszarze opracowania obok pasa drogowego ul. Jaśminowej znajduje się teren przeznaczony pod zabudowę usługową i/lub mieszkaniową jednorodziną śródmiejską – teren oznaczony symbolem 4U/MN4. Zgodnie z ww. planem, na przedmiotowym terenie – w zakresie w jakim nie stanowi pasa drogowego - funkcjonują obecnie następujące ustalenia szczegółowe planu:

**§81.** Dla terenów oznaczonych symbolami od 1U/MN4 do 11U/MN4 ustala się:

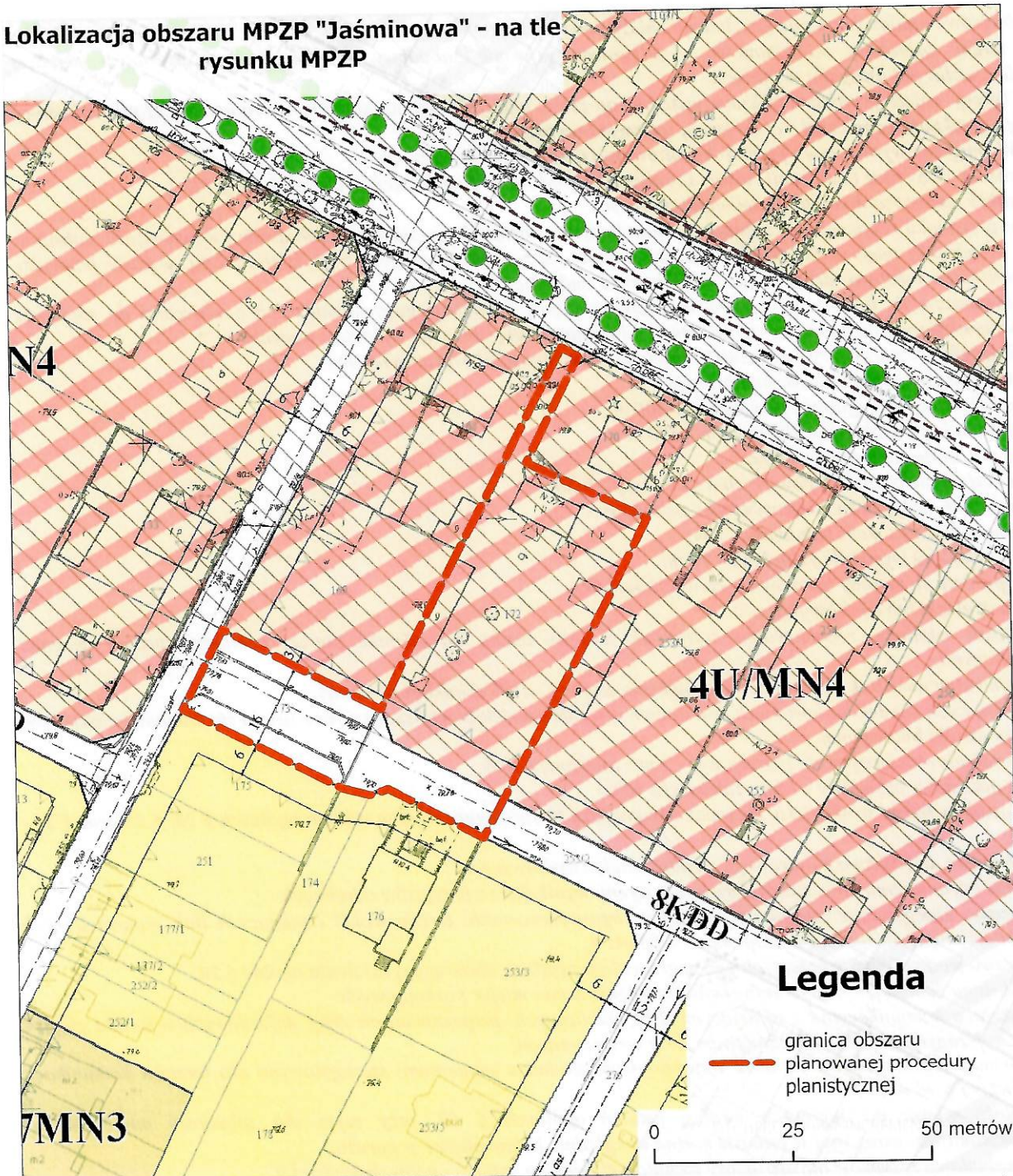
1) Przeznaczenie podstawowe:

a) tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej;

b) tereny śródmiejskiej zabudowy usługowej nieuciągliwej (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,

- obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>;
- c) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, w formie zabudowy mieszkaniowej w dowolnym układzie z nieuciążliwymi usługami w parterze.
- 2) Tereny objęte granicami obszaru wskazanego przez plan jako wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej - obowiązują odpowiednio ustalenia § 71;
- 3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych § 20, § 21;
  - b) zakaz umieszczania reklam wielkogabarytowych;
  - c) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi lub drobną wytwórczość - zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością, w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku;
  - d) dopuszcza się lokalizację sezonowo organizowanych ogródków gastronomicznych z miejscami do siedzenia i konsumpcji w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony drogi publicznej a frontem budynku.
- 4) Szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna wielkość działki budowlanej:
    - dla zabudowy szeregowej i pierzejowej - 300 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy w układzie bliźniaczym - 500 m<sup>2</sup>,
    - dla pozostałej zabudowy - 800m<sup>2</sup>;
  - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,50;
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,5;
  - d) minimalna wysokość zabudowy - 9 m;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;
  - f) dopuszcza się wjazdy bramowe w elewacji budynku;
  - g) dach płaski lub dach stromy;
  - h) zakaz istotnego różnicowania kolorystyki i formy dachu na odcinku pierzei pomiędzy dwoma drogami publicznymi;
  - i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 25% działki budowlanej;
  - j) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
    - dla zabudowy szeregowej i pierzejowej - 9 m z tolerancją 10%,
    - dla pozostałej zabudowy - 15m z tolerancją 10%.
- 5) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: według ustaleń ogólnych § 23, § 25 oraz § 28 - § 32;
- 6) Ochrona dziedzictwa kulturowego według ustaleń ogólnych § 37.
- 7) Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) prawo energetyczne: strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami § 68 pkt 4;
  - b) prawo wodne: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne § 24.
- 8) Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:
  - a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych, projektowanych dróg dojazdowych w formie ciągów pieszo-jezdnych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
  - b) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów komunikacji publicznej § 98 ust. 2;
  - c) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych § 62, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w bilansie można uwzględnić jedno miejsce w garażu.
- 9) Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej - według ustaleń ogólnych rozdział 9.
- 10) Usuwanie odpadów: według ustaleń ogólnych § 27.
- 11) Stawka procentowa - 1%.

## Lokalizacja obszaru MPZP "Jaśminowa" - na tle rysunku MPZP



Rys. 2 Wyrys z obowiązującego planu miejscowego wraz z lokalizacją obszaru dla którego sporządzany jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Przystąpienie do prac nad planem ma na celu zastąpienie obecnie obowiązującego planu miejscowego. Procedura planistyczna pozwoli zmienić przeznaczenie na usługi publiczne oraz dobrać wskaźniki i parametry urbanistyczne w taki sposób, by nowa zabudowa gminna zapewniła odpowiednią powierzchnię budynków do realizacji usług publicznych na odpowiednim poziomie. Włączenie w obszar opracowania fragmentu pasa drogowego ul. Jaśminowej pozwoli dopuścić na nim np. lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Z uwagi na położenie w centralnej części miasta oraz stan własności (obszar planu w całości należy go Gminy Łomianki), obszar objęty planem ma charakter przestrzeni publicznej, co powinno być uwzględnione w doborze odpowiednich rozwiązań urbanistycznych.

**a) stopień, w jakim dokument ustala ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć, w odniesieniu do usytuowania, rodzaju i skali tych przedsięwzięć**

Plan określi dopuszczalne typy zabudowy, a także parametry jakie zabudowa ta powinna spełniać, a zatem będzie określał rodzaj i skalę przedsięwzięć jakie będą mogły być tam realizowane. W związku z tym, że teren planu stanowi niewielką lukę w istniejącej zabudowie, przewiduje się, że nowe przedsięwzięcia nie będą miały znacznego wpływu na tkankę urbanistyczną tego terenu – sporządzenie planu przyczyni się jedynie do zmiany jakościowej tej tkanki, uzupełniając ją o tereny usług publicznych. Weryfikując przeznaczenie gruntów na tym terenie, należy przyjąć, że zgodnie z postanowieniami zawartymi w obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, przyjętym Uchwałą Nr IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 sierpnia 2015 r., teren analizowany znajduje się w obszarze strefy 7 – Centralna wielofunkcyjna, w strefie śródmiejskiej:

Ustalenia Studium – strefa 7	Założenia projektu planu – usługi publiczne
w zakresie przeznaczenia terenów	
<p><u>dominujące:</u></p> <p>1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,</p> <p>2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej</p> <p>3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej</p> <p>4) tereny zabudowy usługowej</p> <p>5) <u>tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej</u></p> <p>6) tereny wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej</p> <p><u>dopełniające:</u></p> <p>7) tereny sportu i rekreacji (w tym turystyka )</p> <p>8) tereny zieleni urządzonej</p> <p>9) istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p> <p>10) tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (na określonym obszarze)</p>	<p>Dopuszczone wskaźniki zagospodarowania w obowiązującym Studium:</p> <p><b>W STREFIE ŚRÓDMIEJSKIEJ</b></p> <p><b>tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 500 m<sup>2</sup>,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 50%.</li> </ul> <p><b>tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 400 m<sup>2</sup></li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 50%</li> </ul> <p><b>tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 250 m<sup>2</sup></li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 50%</li> </ul> <p><u>tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>powierzchnia działki - nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup></u></li> <li>- <u>udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 25%</u></li> </ul> <p><b>tereny zabudowy usługowej i wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej w pierzei ul. Warszawskiej</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 500 m<sup>2</sup></li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 25%.</li> </ul>

**b) powiązania z działaniami przewidzianymi w innych dokumentach**

Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, przyjętego uchwałą Nr XI/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z 13 sierpnia 2015 r., analizowany obszar znajduje się w strefie 7 – Centralna wielofunkcyjna, w strefie śródmiejskiej, w której przeznaczeniem dominującym jest:

dominujące:

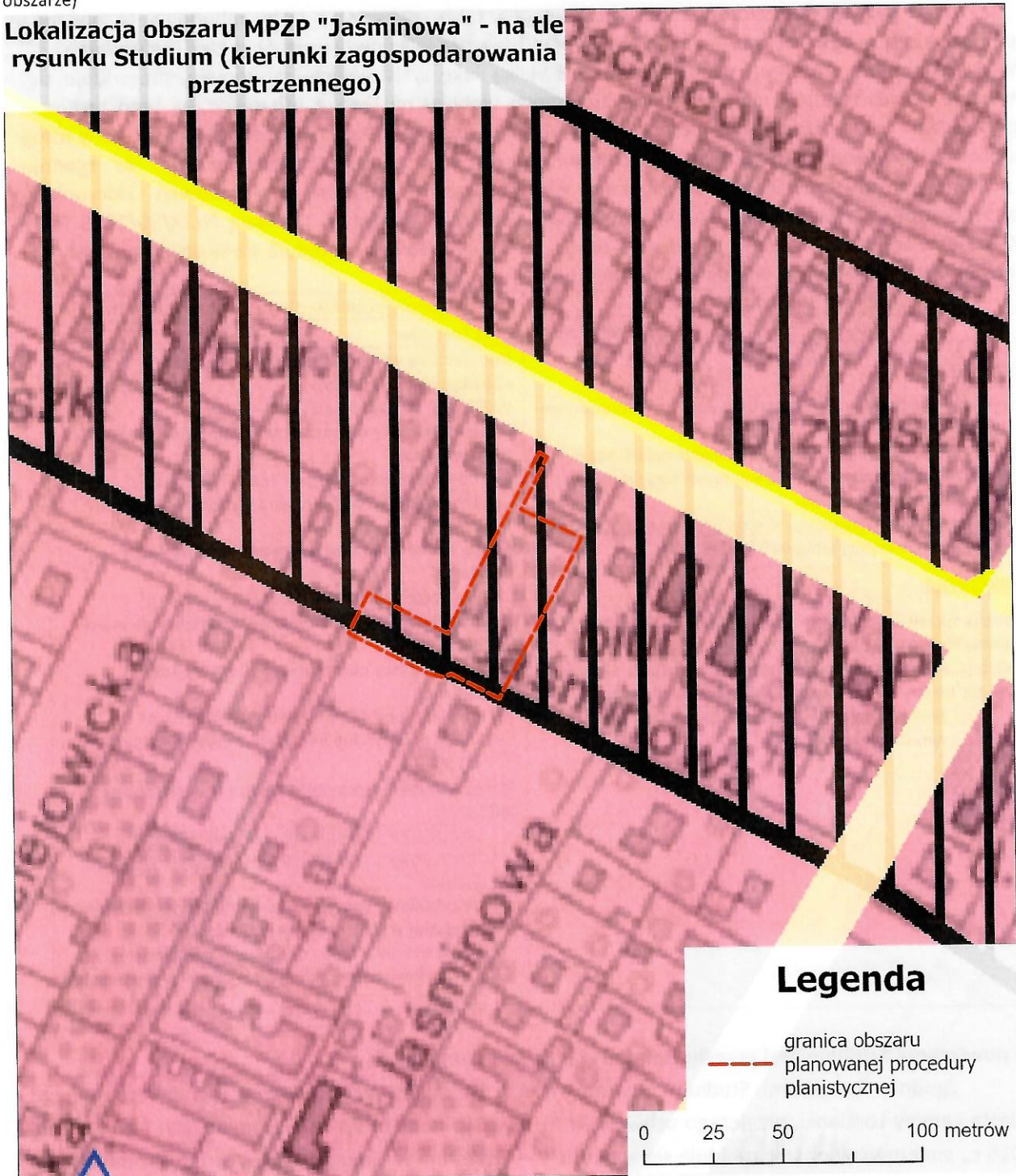
- 11) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 12) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
- 13) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej
- 14) tereny zabudowy usługowej
- 15) tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej
- 16) tereny wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej

dopełniające:

- 17) tereny sportu i rekreacji (w tym turystyka )
- 18) tereny zieleni urządzonej

19) istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej  
tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (na określonym obszarze)

**Lokalizacja obszaru MPZP "Jaśminowa" - na tle rysunku Studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego)**



Rys. 3 Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki

Procedowany plan nie zmienia, ani nie narusza polityki przestrzennej gminy, wpisuje się on w dotychczas przyjęte rozwiązania.

c) przydatność w uwzględnieniu aspektów środowiskowych, w szczególności w celu wspierania zrównoważonego rozwoju, oraz we wdrażaniu prawa wspólnotowego w dziedzinie ochrony środowiska

Zmiana planu miejscowego realizuje politykę zrównoważonego rozwoju i pośrednio nawiązuje do założeń środowiskowych wspólnej polityki środowiskowej Unii Europejskiej na poziomie lokalnym. Objawia się to m. in. tym, że planowane do wdrożenia zagospodarowanie może być realizowane w ramach istniejącej już struktury urbanistycznej, bez potrzeby przeznaczania na ten cel nowych gruntów rolnych, czy leśnych. Z uwagi na położenie terenu w istniejącej tkance urbanistycznej, nowe zagospodarowanie uzupełni luki w zabudowie, co jest zgodne z ideą miasta zwartej. Realizując procedurę planistyczną, gmina nie wyznacza nowych obszarów inwestycyjnych na otwartych terenach (a więc kosztem świata przyrody), a jedynie dokonuje zmian w przestrzeni już poddanej antropopresji, w dużym stopniu zabudowanej. Jednocześnie, z uwagi na położenie w obszarze zabudowanym, zmiana planu miejscowego nie wygeneruje potrzeb rozbudowy infrastruktury technicznej, ani nie przyczyni się do zwiększenia transportochłonności układu urbanistycznego.

#### **d) powiązania z problemami dotyczącymi ochrony środowiska**

Zmiana funkcji na tym terenie nie wpłynie niekorzystnie na życie i zdrowie mieszkańców pobliskiej zabudowy, zwłaszcza że plan nie zmienia budowlanego charakteru terenu, a jedynie zmienia typ zabudowy jaki może na nim powstać. Nie powinny również zmienić się warunki klimatyczne, znacznie pogorszające stan powietrza atmosferycznego oraz wszelkie uciążliwości akustyczne związane z prowadzoną działalnością na tym terenie. Ustalenia planu wyeliminują istniejące i potencjalne czynniki wpływające niekorzystnie warunki życia. Do głównych ustaleń planu miejscowego chroniących okoliczną zabudowę przed negatywnym oddziaływaniem działalności usługowej będzie ustalenie katalogu dopuszczalnych usług (na bazie ustalenia katalogu w oparciu o Polską Klasyfikację Wyrobów i Usług), a także nakaz, by wszelkie oddziaływania zamykały się w granicach nieruchomości do której prowadzący działalność gospodarczą ma tytuł prawny. Z uwagi na lokalizację obszaru, nie przewiduje się również negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej gwarantowany jest zapisami Studium.

### **2) Rodzaj i skalę oddziaływania na środowisko, w szczególności:**

#### **a) prawdopodobieństwo wystąpienia, czas trwania, zasięg, częstotliwość i odwracalność oddziaływań**

Ze względu na znaczne zainwestowanie terenu oraz ukierunkowanie prac planistycznych na ustalenie przeznaczeń nie odbiegających znacznie od obecnego (realizacja usług możliwa jest już obecnie, przy czym przeznaczenie to nie obejmuje usług publicznych, których realizacją zainteresowana jest Gmina Łomianki), nie przewiduje się, by ewentualne nowe inwestycje przyczyniły się do wystąpienia negatywnych czynników wpływających na środowisko. Oddziaływanie będzie miało charakter krótkotrwały, związany z prowadzeniem ewentualnych robót budowlanych. Natomiast w perspektywie wieloletniej, realizacja zamierzeń projektu planu nie powinna przyczynić się do pogorszenia stanu i funkcjonowania środowiska. Obszar dla którego sporządzany jest projekt planu miejscowego stanowi tereny przekształcone antropogenicznie.

#### **b) prawdopodobieństwo wystąpienia oddziaływań skumulowanych lub transgranicznych**

Realizacja ustaleń planu miejscowego będzie miała zasięg lokalny, w związku, z czym nie przewiduje się oddziaływań skumulowanych lub transgranicznych.

#### **c) prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka dla zdrowia ludzi lub zagrożenia dla środowiska**

Podejmowane zamierzenia inwestycyjne wynikające z ustaleń projektu planu nie spowodują wystąpienia zagrożeń dla zdrowia ludzi ani dla środowiska.

### **3) Cechy obszaru objętego oddziaływaniem na środowisko, w szczególności:**

**a) obszary o szczególnych właściwościach naturalnych lub posiadające znaczenie dla dziedzictwa kulturowego, wrażliwe na oddziaływania, istniejące przekroczenia standardów jakości środowiska lub intensywne wykorzystywanie terenu**

Na terenie objętym projektem planu miejscowego nie występują obszary o szczególnych właściwościach naturalnych lub posiadających znaczenie dla dziedzictwa kulturowego.

**b) formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz obszary podlegające ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym.**

Teren objęty planem miejscowym znajduje się w strefie ochronnej (otulinie) Kampinoskiego Parku Narodowego. Brak jest form ochrony przyrody podlegających ochronie w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody oraz obszarów podlegających ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym. W odległości ok. 1780 m znajduje się Kampinoski Park Narodowy. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu – ok 580 m. Obszar Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004 – ok. 1440 m, Obszar Natura 2000 Puszcza Kampinoska PL140001 – ok. 1780 m. Rezerwat przyrody Jezioro Kiełpińskie położone jest w odległości ok. 2400 m, rezerwat ławice Kiełpińskie – ok. 1600 m.

Jednocześnie pragnę poinformować, że od niedawna obowiązujące MPZP oraz przystąpienia do sporządzenia MPZP udostępnione są na <https://lomianki.e-mapa.net/>.

Z up. BURMISTRZA ŁOMIANEK  
Naczelnik Wydziału Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami  
i Zagospodarowania Przestrzennego

Piotr Kowalski

Załączniki:

Uchwała Nr XCIV/654/2024 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 29 lutego 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jaśminowa”

GŁÓWNY SPECJALISTA  
DS. PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
Wydział Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami  
i Zagospodarowania Przestrzennego

Damian Siembida

ŁOMIANKI

miasto możliwości