

**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 r. 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).

Obszar objęty sporządzeniem planu ma powierzchnię ok 0,24 ha. Położony jest w mieście Łomianki pomiędzy ul. Warszawską i ul. Jaśminową i obejmuje działkę nr ew. 172, obręb 4.0004 wraz z przylegającym do niej fragmentem pasa drogowego ul. Jaśminowej, stanowiącym działki nr ew. 173 i 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 w zakresie pomocy społecznej, ochrony zdrowia, edukacji publicznej, kultury, porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli, obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych, a także dróg gminnych wraz z zielenią. 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/414/2020 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 jednorodziną 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 m<sup>2</sup>, a także tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w formie zabudowy mieszkaniowej w dowolnym układzie z nieuciążliwymi usługami w parterze. Niewielki fragment działki nr ew. 172 oraz działka nr ew. 173 i część działki nr ew. 174 przeznaczone są pod drogę publiczną klasy dojazdowej 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 lub usług biurowych i administracji wraz z możliwością rozszerzenia tej funkcji w zależności od potrzeb o usługi nauki, usługi edukacji, usługi kultury i

rozrywki, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego. W projekcie planu zwiększono możliwości inwestycyjne zabudowy i zagospodarowania działki nr ew. 172 poprzez ustalenie wyższych parametrów zabudowy: powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy i wysokość zabudowy, a także poprzez dostosowanie ustaleń w zakresie liczby miejsc postojowych do warunków i zapotrzebowania. Jednym z głównych zadań projektu planu miejscowego jest ochrona zabytku – murów zabudowy żydowskiej – 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 reliktyw żydowskiej zabudowy. W planie miejscowym zawarte są ustalenia, które zapewnią właściwą ekspozycję zabytku w przestrzeni miejskiej, tym samym umożliwią mieszkańcom Łomianek 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., zmienioną 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 śródmiejskiej wielofunkcyjnej, tereny zabudowy usługowej - usługi komercyjne (podstawowe i ponadlokalne), tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej. Jako przeznaczenie dopełniające: tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji, istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. W planowanym „centrum miejskim” wyznaczonym wzdłuż ulicy Warszawskiej obszar projektu planu znajduje się w części 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 zabudowy usług centrotwórczych z budynkami użyteczności publicznej oraz zabudowy wielofunkcyjnej z usługami w parterze. Dla terenów zabudowy usługowej – obiektów użyteczności publicznej Studium wskazuje, iż powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 25 %. 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 urozmaiconą rzeźbę terenu i 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 sporządzany został wraz z uzasadnieniem, w którym zawarto w szczególności:

- sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu pr

- zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 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 naturalnego. 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 25% powierzchni biologicznie czynnej 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, stosowanych materiałów i kolorystyki. 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-komutacyjnego 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 miejscowy wprowadzone zostały ogólne zasady, które będą sprzyjać ochronie środowiska, wspierać retencję wody oraz będą służyć poprawie mikroklimatu i ograniczą emisję zanieczyszczeń.

- 5) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem znajdują się mury zabudowy pożydowskiej, dla których została ustalona strefa ochrony. W granicach tej strefy wykluczono możliwość lokalizacji zabudowy.
- 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 – teren planu miejscowego tereny będące własnością gminy zostały przeznaczone pod usługi zdrowia i pomocy społecznej, a także usługi biurowe i administracyjne, oprócz których można realizować usługi nauki, edukacji, kultury i rozrywki oraz usług bezpieczeństwa i porządku publicznego. W planie zostały wprowadzone zasady dotyczące ochrony zdrowia ludzkiego w zakresie zachowania jakości środowiska, w tym zakazu lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii oraz ukierunkowanych na minimalizację uciążliwości hałasu, zanieczyszczenia powietrza lub wody. Teren objęty planem miejscowym nie jest zagrożony powodzią.
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwi racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu poprzez zapisy zapewniające realizację usług publicznych.
- 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. Projekt planu zostanie poddany konsultacjom społecznym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 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. Realizacja usług publicznych z pewnością będzie wiązała się z nakładami z budżetu gminy. Jednak będą to wydatki związane z wzmocnieniem i poprawą infrastruktury społecznej gminy, polepszeniem jakości życia mieszkańców.