

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 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. 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 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 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). Dopełnieniem 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. Jaśminowej. W projekcie planu zwiększono możliwości inwestycyjne zabudowy i zagospodarowania działki o 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 relikwów żydowskiej 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 zabudowy śródmiejskiej wielofunkcyjnej. 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 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 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 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 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 ograniczą 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 – teren planu miejscowego 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 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 dostosowane 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. Aktualnie projekt planu jest na etapie konsultacji społecznych, przeprowadzanych 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.