

**UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szpitalna-Wiejska”

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Szpitalna-Wiejska” (zwanym dalej „planem”). Plan został opracowany w związku z Uchwałą Nr XCIV/651/2024 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 29 lutego 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szpitalna - Wiejska”.

Obszar objęty sporządzeniem planu ma powierzchnię 3,13 ha, położony jest w mieście Łomianki w obrębach 0004 i 0005 przy ulicy Warszawskiej, Szpitalnej, Wiejskiej, Gościńcowej, Szczęśliwej i Spacerowej.

Przystąpienie do prac nad planem nastąpiło w związku potrzebą dostosowania przeznaczenia oraz parametrów zabudowy wybranych gruntów do potrzeb gminy, co z kolei ma zapewnić lepsze warunki do realizacji zadań własnych gminy.

Dotychczas na tym obszarze obowiązywały trzy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałami: (1) Nr XXXVII/428/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 14 grudnia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Łomianki Śródmieście", (2) Nr XXXII/227/2008 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Łomianki” oraz (3) Nr LV/414/2010 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 4 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum”. Zgodnie z ww. planami miejscowymi obszar projektu planu jest przeznaczony pod tereny zabudowy usług publicznych, teren śródmiejskiej zabudowy usługowo-mieszkaniowej, teren zabudowy usługowej, teren zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej śródmiejskiej, teren zabudowy usług publicznych oznaczone symbolami Up1, Up2, Up3, Up4, UM6, 1U/MN4, 1UA oraz U.

W stosunku do planów obowiązującym projekt planu unifikuje przeznaczenie terenów jako tereny usług szerokiego spektrum, ze wskazaniem, że są to tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. W projekcie planu zwiększono również możliwości inwestycyjne samorządu poprzez zmianę parametrów zabudowy takich jak powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy i wysokość zabudowy.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki* (zwanym dalej Studium), zatwierdzonym Uchwałą Nr IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z 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 nr 7 – Strefa centralna wielofunkcyjna.

Dla strefy 7 Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową, tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy usługowej – obiekty użyteczności publicznej oraz tereny

wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej, a jako przeznaczenie terenu dopełniające przewidziano: tereny sportu, rekreacji (w tym turystyka), tereny zieleni urządzonej, istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (na określonym obszarze).

Należy stwierdzić, że spełnione zostały wymogi art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na potrzeby sporządzanego planu dokonano wizję terenowe oraz sporządzono analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu. 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.

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 – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury,
- 2) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany,
- 3) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska, dla obszaru planu nie są wymagane zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne,
- 4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary chronione,
- 5) 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 – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
- 6) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu,
- 7) z uwzględnieniem prawa własności – w sporządzonym planie miejscowym przewiduje się realizację usług publicznych, także na gruntach nie będących jeszcze własnością municypalną, jednakże dopuszcza możliwość remontów i przebudowy istniejącej zabudowy,
- 8) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa,

- 9) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego,
- 10) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – 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 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,
- 12) 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,
- 13) z uwzględnieniem potrzeb 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.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projekt planu obejmuje w większości działki zainwestowane, położone w pełnym zasięgu infrastruktury technicznej. Obszar objęty planem posiada dostępność komunikacyjną z dróg gminnych oraz bezpośredni dostęp do komunikacji zbiorowej.

3. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Łomianki.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Łomianki w okresie 2016-2019” przyjętej Uchwałą Nr XXXII/286/2020 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 17 grudnia 2020 r. Co prawda nie przewiduje ona wprost konieczności aktualizacji ustaleń obowiązującego na tym obszarze mpzp jednakże wieloletni program sporządzania i uchwalania planów miejscowych przewiduje doprecyzowanie jakościowe obowiązujących planów miejscowych na wnioski o ich zmianę.

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 będzie wiązało się z poniesieniem wydatków ze strony samorządu. W sposób szczegółowy skutki finansowe uchwalenia planu oszacowane zostały w prognozie skutków finansowych.