

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
MIASTA I GMINY ŁOMIANKI**

W OKRESIE 2009-2015

Autorki:

**Dorota Gadomska
Karolina Ciulkin**

Współpraca:

Joanna Kamińska-Sternik, Renata Laszczka, Rafał Musiałek, Łukasz Fabrowicz, Krzysztof Zgierski

**Łomianki
grudzień 2015 – maj 2016**



Spis treści:

1.	<i>Podstawa prawna opracowania</i>	3
2.	<i>Zakres i metoda opracowania</i>	3
3.	<i>Poprzednie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym</i>	4
4.	<i>Ocena Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki</i>	4
4.1.	<i>Ocena aktualności Studium w kontekście zgodności z przepisami</i>	5
4.2.	<i>Ocena aktualności Studium w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej</i>	7
4.3.	<i>Analiza adekwatności Studium do procesów demograficznych</i>	9
4.4.	<i>Analiza adekwatności Studium do możliwości finansowych realizacji zadań własnych gminy wynikających ze Studium</i>	10
4.5.	<i>Analiza rezerw terenów wskazanych w Studium do rozwoju strefy zainwestowania</i>	10
4.6.	<i>Analiza wniosków o zmianę Studium</i>	11
5.	<i>Ocena miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego</i>	12
5.1.	<i>Ocena aktualności planów miejscowych</i>	17
5.2.	<i>Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych</i>	20
5.3.	<i>Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w opracowaniu</i>	28
6.	<i>Decyzje o warunkach zabudowy</i>	30
7.	<i>Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego</i>	36
8.	<i>Analiza zmian w zagospodarowaniu terenu w oparciu o fotomapy</i>	37
9.	<i>Aktualność dokumentów planistycznych - podsumowanie</i>	41
10.	<i>Ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych</i>	48
11.	<i>Wieloletni program sporządzania i uchwalania planów miejscowych</i>	50
	<i>Spis rysunków</i>	52
	<i>Spis tabel</i>	52
	<i>Literatura</i>	53



1. Podstawa prawna opracowania

Zgodnie z art. 32 Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) (zwanej dalej Ustawą o planowaniu) w celu oceny aktualności studium oraz planów miejscowych Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych, a także opracowuje wieloletni program ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o ustaleniu warunków zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych.

Po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej Burmistrz przekazuje wyniki analiz Radzie Miejskiej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada Miejska podejmuje uchwałę w sprawie aktualności Studium i planów miejscowych biorąc pod uwagę w szczególności zgodność tych dokumentów z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 Ustawy o planowaniu.

2. Zakres i metoda opracowania

Metoda analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Łomianek uwzględnia następujące aspekty:

- aktualność dokumentów planistycznych w sensie formalnym (zgodność z obowiązującym porządkiem prawnym dziedziny planowania przestrzennego);
- spójność dokumentów planistycznych z innymi dokumentami strategicznymi gminy;
- aktualność dokumentów planistycznych w kontekście złożonych wniosków o zmianę planów miejscowych;
- analiza studium i planów miejscowych w kontekście prognoz demograficznych
- realizacja planów miejscowych (w oparciu o wydane pozwolenia na budowę);
- analiza decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (ilość i rozkład przestrzenny);
- pozytywne i negatywne skutki braku planów;
- stan prac nad sporządzaniem planów miejscowych;
- przesłanki do zmiany obowiązujących planów.

Przedmiotem analiz i ocen były dokumenty planistyczne, przez które w niniejszym opracowaniu rozumie się:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki (zwane dalej Studium),
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (zwane dalej planami),
- decyzje o warunkach zabudowy (zwane dalej decyzje wz) oraz decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego (zwane dalej decyzje lcp).

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym jakie zaszły w latach 2009-2015 w Łomiankach zidentyfikowano na podstawie analizy decyzji pozwoleń na budowę uzupełnionej o kwerendę fotomap.

Oceny aktualności planów dokonano w aspekcie wymagań formalnych oraz oczekiwań właścicieli nieruchomości, zmaterializowanych w postaci złożonych wniosków o sporządzenie lub zmianę planu.

Do wykonywania analiz oraz tworzenia raportów graficznych z odniesieniami przestrzennymi wyników, wykorzystano narzędzia programu ARC GIS oraz dane uporządkowane w bazie danych przestrzennych gminnego Systemu Informacji Przestrzennej Łomianek (SIPL) utworzonego w 2006 r. Dane zawarte w bazie są stale weryfikowane, uzupełniane i aktualizowane w związku z pracami planistycznymi, ale także zawierają dokumentację wydanych decyzji. W zakres danych zgromadzonych w SIPL wchodzi także dane rastrowe, w tym co roku opracowywana aktualna ortofotomapa. W zasobie gminnym znajdują się ortofotomapy z lat 2004, 2010, 2013, 2015 i od 16 maja z roku 2016 r. W 2015 roku przy okazji wykonywania ortofotomapy została także zlecona analiza porównawcza zmian jakie zaszły w użytkowaniu terenu w okresie od 2011 do 2015 r.



Przedstawione wyniki uzyskano za pomocą przestrzennego arkusza kalkulacyjnego, umożliwiającego w zintegrowany sposób precyzyjne i sprawne łączenie obliczeń dotyczących powierzchni terenów, ich interakcji przestrzennych jak i zmiennych nieprzestrzennych. Podane w analizie dane mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do określenia prawdopodobnych podstawowych wskaźników związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

3. Poprzednie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Poprzednia analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym dla miasta i gminy Łomianki, na okres 2008-2012, była sporządzona na przełomie 2012 i 2013 r. przez zespół firmy RDH Architekci Urbaniści. Wyniki analizy nie zostały jednak przyjęte przez Radę Miejską, która nie podjęła stosownej uchwały.

Zakres wykonanego opracowania odbiega nieco od wymogów art. 32 Ustawy o planowaniu, a także od standardowego zakresu takich opracowań. W analizie zamieszczono między innymi, rozbudowaną ocenę najważniejszych elementów kształtujących kompozycję urbanistyczną Łomianek, z drugiej jednak strony analiza i ocena Studium oraz planów miejscowych została wykonana pobieżnie i w znacznie okrojonym zakresie w stosunku do wymagań przepisów. Autorzy opracowania skupili się przede wszystkim na stworzeniu scenariuszy determinujących przyszły rozwój gminy.

W omawianym dokumencie nie dokonano analizy dokumentów planistycznych w kontekście obowiązujących przepisów prawa czy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, które nastąpiły w analizowanym okresie. Brak również oceny postępów w opracowywaniu projektów planów miejscowych. Co najważniejsze w opracowaniu nie przedstawiono wniosków pozwalających na podjęcie uchwały w sprawie aktualności Studium i planów miejscowych.

Ostatnia Uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki (Uchwała Nr XXXII/230/2008) podjęta została w dniu 30 grudnia 2008 r. na podstawie Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Łomianki w okresie 2006-2008, wykonanej przez zespół firmy Centrum Gospodarki Przestrzennej Sp. z o. o.

W opracowaniu poza standardową oceną Studium oraz planów miejscowych, przeanalizowano trendy rozwojowe oraz oceniono pojemność inwestycyjną obszaru gminy. Ze względu na znikomy procent pokrycia gminy planami, nie została wykonana ocena dokumentów planistycznych pod względem zgodności z przepisami, jednakże analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym była bardzo wnikliwa i wieloaspektowa. Opracowanie zawiera ponadto zwięzłą ocenę projektów planów miejscowych będących wówczas w trakcie sporządzania. W podsumowaniu wyników przeprowadzonych analiz sformułowano wnioski, które pozwoliły na podjęcie Radzie Miejskiej uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki.

4. Ocena Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki zostało przyjęte uchwałą Nr IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 sierpnia 2015 r. i stanowiło realizację uchwały podjętej w 2013 r. (uchwała nr XLIII/261/2013 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 23 maja 2013 r.) o przystąpieniu do sporządzania Studium. Nowe Studium zastąpiło dokument z 2011 r, które było drugą zmianą dokumentu po raz pierwszy przyjętego dla gminy w 2006 r.

Pierwotnie planowana trzecia zmiana Studium z 2006 r., ostatecznie przybrała formę nowego dokumentu, którego układ i zakres odpowiada obowiązującym przepisom.

Główne przyczyny, podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzania Studium to:

- 1) potrzeba weryfikacji i aktualizacji uwarunkowań rozwoju, w tym zlikwidowanie rozbieżności między dekretowanymi Studium kierunkami rozwoju przestrzennego Łomianek a wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy;



- 2) konieczność aktualizacji kierunków zagospodarowania przestrzennego w dostosowaniu do sygnalizowanych przez mieszkańców potrzeb oraz zmieniających się uwarunkowań;
- 3) niejasność lub niejednoznaczność niektórych postanowień Studium;
- 4) nowa koncepcję rozwoju układu drogowego gminy.

Wykonane prace planistyczne dotyczyły przede wszystkim:

- 1) aktualizacji uwarunkowań rozwoju, w szczególności aktualizacji opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla gminy Łomianki;
- 2) aktualizacji granic obszarów zagrożonych powodzią na podstawie przekazanych gminie w 2015 r. map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego;
- 3) analizy trendów demograficznych i prognozy zaludnienia do roku 2025;
- 4) modyfikacji struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy i układu drogowego (konsumpcja wydawania decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę);
- 5) modyfikacji wskaźników zagospodarowania dla poszczególnych stref funkcjonalno-przestrzennych gminy w dostosowaniu do oczekiwań właścicieli lub inwestorów.

4.1. Ocena aktualności Studium w kontekście zgodności z przepisami

Pod względem wymagań formalnych zawartych w art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 Ustawy o planowaniu, Studium Łomianek podlega archiwalnemu stanowi prawnemu z dnia podjęcia uchwały Rady Miejskiej o przystąpieniu do sporządzania Studium, czyli z 23 maja 2013 r. W praktyce dokument został sporządzony zgodnie z wymaganiami Ustawy o planowaniu według stanu prawnego w dniu uchwalenia, czyli na dzień 13 sierpnia 2015 r.

W okresie między 23 maja 2013 r. a 13 sierpnia 2015 r. nie zaszły istotne zmiany w przepisach. Warto zwrócić uwagę na następujące:

- dodanie definicji „obszaru funkcjonalnego” w miejsce „obszaru problemowego”;
- zmiana art.10 ust.2 pkt 11 przez dodanie „oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla” *W studium określa się w szczególności: występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;*
- zmiana art.10 ust.2 pkt 16 *W studium określa się w szczególności: obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie;*
- zmiana art.15 ust.2 pkt 6 przez dodanie „w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową” *W planie miejscowym określa się obowiązkowo: (...), minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji (...);*

Studium Łomianek uwzględnia ww. zmiany w wymaganiach i w chwili uchwalenia było zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów.

W okresie od uchwalenia Studium Łomianek do rozpoczęcia prac nad Analizą weszło w życie 5 ustaw, które miały wpływ na zmianę wymagań formalnych w odniesieniu do zakresu i procedury przyjmowania studium:

- 1) ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. 2015 poz. 774 – weszła w życie 10 września 2015 r.) – zwana dalej ustawą krajobrazową;
- 2) ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. 2015 poz. 1265 – weszła w życie 15 września 2015 r.);
- 3) ustawa z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015 poz. 1713 – weszła w życie 11 listopada 2015 r.);
- 4) ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. 2015 poz. 1777 – weszła w życie 17 listopada 2015 r.);
- 5) ustawa z dnia 9 października 2015 r. o związkach metropolitalnych (Dz. U. 2015 poz. 1890 - weszła w życie 1 stycznia 2016 r.).



Zmiany w przepisach jakie przyniosły ustawy wymienione w pkt 2, 3 i 5, w przypadku Łomianek nie mają istotnego znaczenia. Pozostałe dwie ustawy, znacząco zmieniły ustawę o planowaniu, co nabiera znaczenia w przypadku ewentualnej zmiany Studium.

Ustawodawca zobowiązał gminy m.in. do warunkowania kierunków rozwoju przestrzennego potrzebami demograficznymi i możliwościami finansowymi gminy w uzbrojeniu terenów urbanizowanych oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią (ustawa o rewitalizacji), jak również do ochrony walorów krajobrazu w tym krajobrazów kulturowych poprzez wprowadzenie narzędzi prawnych do reglamentacji reklam oraz wymagań dla ogrodzeń i małej architektury (ustawa krajobrazowa).

Ustawa o rewitalizacji

W wyniku przyjęcia Ustawy o rewitalizacji, modyfikacji uległ zakres rozpoznania uwarunkowań oraz zakres postanowień Studium. Doprecyzowaniu uległ enigmatycznie dotąd brzmiący zapis w art. 10 ust. 1 pkt 7 o konieczności uwzględniania uwarunkowań wynikających z *potrzeb i możliwości rozwoju gminy*. Obecnie wymagane jest wykonanie:

- 1) prognoz demograficznych, w tym uwzględniających (tam gdzie to uzasadnione) migracji w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego;
- 2) oceny możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy;
- 3) bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Szczegółowo określone zostały wymagania dla bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Obowiązkowe elementy bilansu to:

- 1) maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, które musi wynikać z analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy;
- 2) szacunek chłonności, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 3) szacunek chłonności, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę innych niż w pkt 2;
- 4) porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów zurbanizowanych i terenów przeznaczonych pod urbanizację w planach miejscowych.

Według aktualnych przepisów wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę jest możliwe w przypadku gdy chłonność jest mniejsza niż zapotrzebowanie. Ostateczna lokalizacja i wielkość tych terenów warunkowana jest finansowymi możliwościami wykonania uzbrojenia.

Studium Łomianek w dużej części zawiera informacje wymagane nowymi przepisami. Jest to szczegółowa analiza demograficzna (z migracjami włącznie) i szacunek chłonności. Aktualne Studium nie odnosi się jednak do oceny możliwości finansowania przez gminę Łomianki wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy na terenach zurbanizowanych oraz na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę w planach miejscowych.

Warto zwrócić uwagę na dodanie w ustawie o planowaniu w art. 9 ustępu 3a w brzmieniu: *Zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w szczególności zmian w zakresie określonym w art. 10 ust. 1."*

Powyższy zapis oznacza, że, każda zmiana aktualnego Studium Łomianek w praktyce wywoła konieczność dostosowania go do aktualnych przepisów, a tym samym wykonania:

- szczegółowej prognozy demograficznej z uwzględnieniem migracji;
- bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w rozumieniu przepisów art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy o planowaniu;
- analizy możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy;



- analizy potrzeb inwestycyjnych gminy wynikających z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych.

Ustawa krajobrazowa

Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, niesłusznie ograniczana wyłącznie do spraw reklam, w istotny sposób zmieniła ustawę o planowaniu. W odniesieniu do Studium, wprowadziła konieczność uwzględniania w tym dokumencie tzw. audytu krajobrazowego. W przypadku zmiany studium należy uwzględnić dodatkowo uwarunkowania wynikające z:

- wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;
- rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

Ustawodawca zmieniając art. 38 oraz dodając art. 38a i 38b ustawy o planowaniu zdefiniował audyt krajobrazowy i wymagania przy jego sporządzaniu. Ponadto wprowadził definicję reklamy, szyldu, urządzenia reklamowego, krajobrazu i krajobrazu priorytetowego (art. 2).

Audyt wykonywany jest raz na 20 lat, przez zarząd województwa i uchwalany przez sejmik województwa. Sejmiki mają obowiązek uchwalenia audytu krajobrazowego w terminie 3 lat od wejścia w życie ustawy, to jest do 11 września 2018 r.¹. Audyt krajobrazowy identyfikuje krajobrazy występujące na całym obszarze województwa, określa ich cechy charakterystyczne oraz dokonuje oceny ich wartości.

Uchwalenie audytu może wywołać konieczność weryfikacji Studium w zakresie wprowadzenia granic krajobrazów priorytetowych oraz aktualizacji przebiegu granic form ochrony przyrody i form ochrony zabytków.

4.2. Ocena aktualności Studium w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej

Kierunki zagospodarowania przestrzennego zostały sformułowane przy następujących generalnych założeniach:

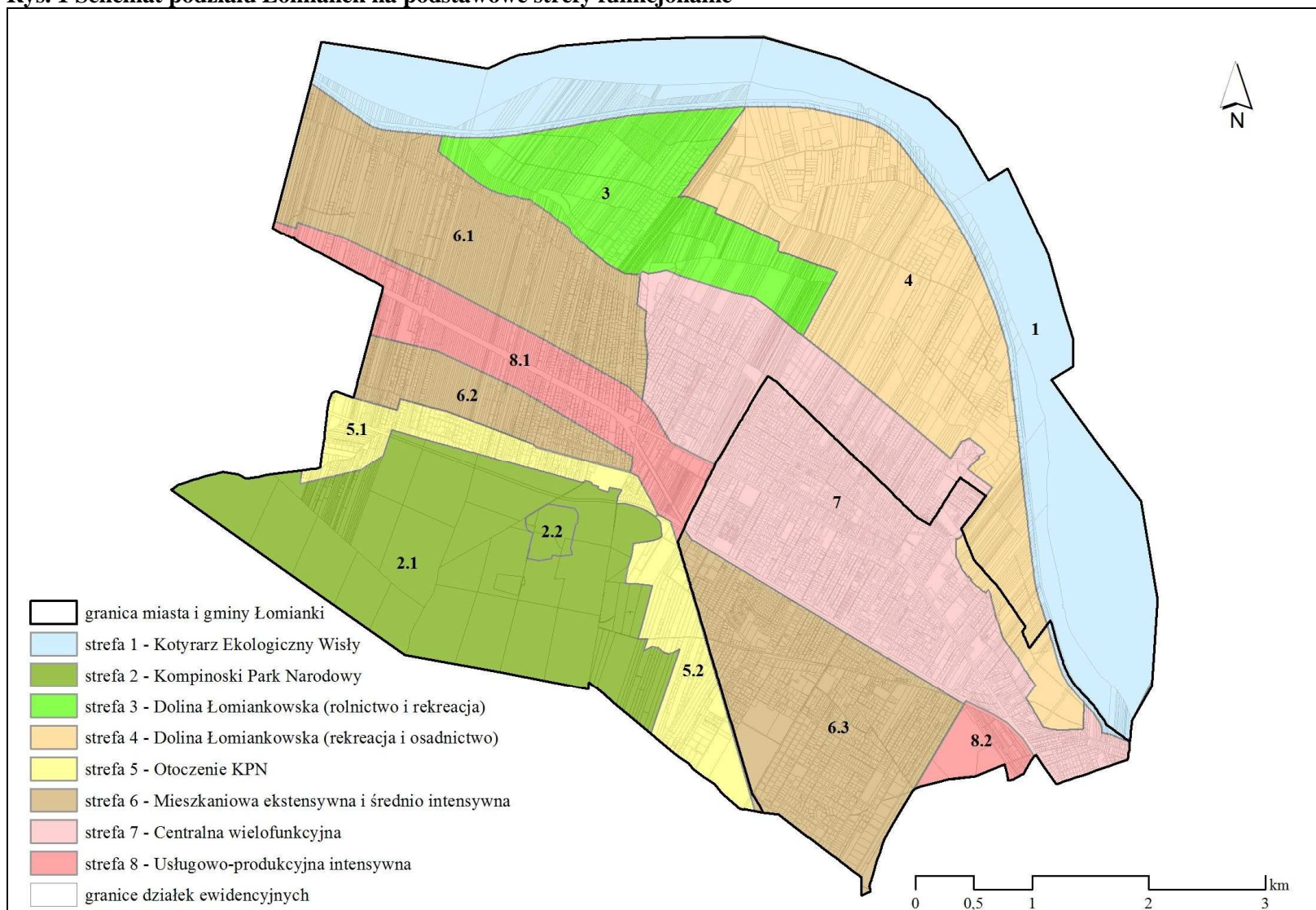
- 1) rozwój gminy odbywa się zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, co należy rozumieć jako taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym zintegrowane działania polityczne, gospodarcze i społeczne przebiegają z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości procesów przyrodniczych cennego systemu przyrodniczego gminy z uwzględnieniem stałego podnoszenia poziomu życia zarówno współczesnych mieszkańców jak i przyszłych pokoleń;
- 2) rozwój przestrzenny i intensywność urbanizacji przebiega z uwzględnieniem strefowego układu naturalnych jednostek geograficzno-przyrodniczych;
- 3) utrzyma się dotychczasowa tendencja stopniowo spowalniającego wzrostu liczebności gminy do stabilizacji na poziomie ok. 30 tys. mieszkańców;
- 4) perspektywa czasowa, dla której rozpoznawano uwarunkowania rozwoju to perspektywa 2025 r.; postanowienia Studium powinny być weryfikowane przy każdej istotnej zmianie uwarunkowań;
- 5) Studium konsumuje wydane decyzje o warunkach zabudowy;
- 6) spod zabudowy wyłącza niespełna 39% powierzchni gminy, głównie objętych najsilniejszymi formami ochrony przyrody (park narodowy, Natura 2000, rezerwaty).

W Studium obszar gminy został podzielony na względnie jednorodne strefy funkcjonalne (rys.1), nawiązujące zasięgiem terytorialnym i intensywnością zagospodarowania do naturalnych jednostek geograficzno-przyrodniczych układających się równolegle do Doliny Wisły. W rezultacie strukturę funkcjonalno-przestrzenną Łomianek tworzy 8 stref, którym przypisano kierunki zagospodarowania przestrzennego poprzez określenie przeznaczenia terenu w podziale na ustalone przeznaczenie dominujące i rekomendowane funkcje dopełniające.

¹ Podczas spotkania dotyczącego uzgodnienia granic WOCHK, przedstawiciele marszałka województwa i NFOŚ nieoficjalnie termin ocenili jako nierealny.



Rys. 1 Schemat podziału Łomianek na podstawowe strefy funkcjonalne



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Łomiankach

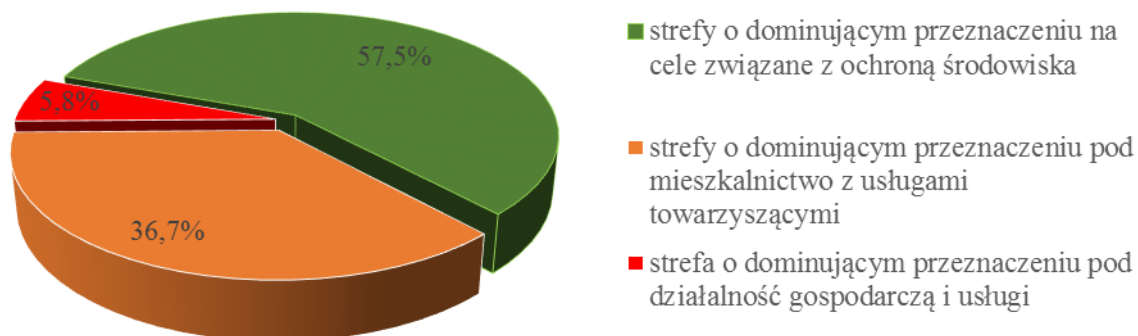


Tab. 1 Bilans poszczególnych stref funkcjonalnych według obowiązującego studium

Przeznaczenie	powierzchnia	udział
	ha	%
strefy o dominującym przeznaczeniu pod cele związane z ochroną środowiska		
strefa 1 - Korytarz Ekologiczny Wisły	676	17,4%
strefa 2 - Kampinoski Park Narodowy	557	14,3%
strefa 3 - Dolina Łomiankowska (rolnictwo i osadnictwo)	270	7,0%
strefa 4 - Dolina Łomiankowska (rekreacja i osadnictwo)	535	13,8%
strefa 5 - Otoczenie KPN	193	5,0%
strefy o dominującym przeznaczeniu pod mieszkalnictwo z usługami towarzyszącymi		
strefa 6 - Mieszkaniowa ekstensywna i średnio intensywna	765	19,7%
strefa 7 - Centralna wielofunkcyjna	661	17,0%
strefa o dominującym przeznaczeniu pod działalność gospodarczą i usługi		
strefa 8 - Usługowo-produkcyjna intensywna	225	5,8%
	3882	100,0%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie pomiaru ze Studium przy pomocy programu ArcView

Z analizy powyższych danych wynika, iż w Studium najwięcej terenów rezerwowane jest pod rozwój funkcji związanych z ochroną środowiska (2231 ha). Kolejną grupę stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami (1426 ha). Najmniejszy udział procentowy dotyczy terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą i usługi (225 ha).



Należy zaznaczyć, iż strefy gdzie jako podstawowa funkcja wskazana jest ochrona przyrody, mają dwójaki charakter: z możliwością realizacji zabudowy nie związanej z celami ochrony przyrody oraz bez takiej możliwości. Udział poszczególnych obszarów wynosi odpowiednio 18,5% oraz 38,7%. Łączną powierzchnię obszarów gdzie realizowana będzie głównie funkcja mieszkaniowa, ekstensywna i średnioekstensywna, Studium dekretuje na 45,5% ogólnej powierzchni gminy, a w przeliczeniu na strefę urbanizacji jest to blisko 63% terenów przeznaczonych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej.

4.3. Analiza adekwatności Studium do procesów demograficznych

Prognoza demograficzna dla województwa mazowieckiego² została opracowana dla powiatów i obejmuje okres 2012 – 2025. Zmiany liczby ludności w powiecie warszawskim zachodnim podane są w stosunku do danych rzeczywistych z roku 2012, które przyjęto za 100%. W 2012 r. liczba

² Prognoza liczby ludności do 2035 r. wg Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętego Uchwałą Nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 r. w sprawie Planu zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego opublikowany w dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 15 lipca 2014 r. poz.6868



ludności Łomianek wynosiła 24 651. Prognoza przewiduje wzrost liczby ludności powiatu warszawskiego zachodniego w przedziale między 103,3 % a 120%. Zakładając, że prognozowana liczba ludności w Łomiankach znajduje się w tym przedziale, można przyjąć, że w 2035 r. liczba ludności Łomianek może wynosić od 25,5 tys. do 29,6 tys. mieszkańców.

Scenariusze zaludnienia Łomianek do 2025r. opracowano na potrzeby Studium na podstawie faktycznego przyrostu liczby ludności w ostatnim dziesięcioleciu. W podsumowaniu analizy demograficznej dokonano zestawienia szacunkowej liczby ludności dla pięciu opisanych scenariuszy. Prognozuje się, że do 2025 r. liczba ludności w całej gminie Łomianki wzrośnie o około 4 550 osób (minimalnie 1 300 osób wg scenariusza 5, maksymalnie 1 0612 osób wg scenariusza 3). Gmina będzie liczyć około 30 310 mieszkańców (minimalnie 26 580 osób wg scenariusza 5, maksymalnie 37 294 osób wg scenariusza 3 – opartego na założeniu iż przez kolejne lata będzie utrzymywał się najwyższy osiągnięty wcześniej wskaźnik przyrostu ludności).

Kierując się prognozą demograficzną dla województwa mazowieckiego i analizą trendów zmian w liczbie ludności wykonaną dla Łomianek podczas prac nad Studium³, można przyjąć, że ludność Łomianek do roku 2035 nie przekroczy 30 tysięcy.

Analiza maksymalnej chłonności terenów zadekretowanych Studium pod rozwój strefy osadnictwa wykazuje natomiast liczbę ok. 41,3 tys. mieszkańców.

4.4. Analiza adekwatności Studium do możliwości finansowych realizacji zadań własnych gminy wynikających ze Studium.

Podczas prac nad Studium nie została wykonana prognoza skutków finansowych dla budżetu gminy uchwalenia kierunków zagospodarowania przestrzennego Łomianek. Nie została przyjęta kolejność realizacji wyszczególnionych w Studium inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz nie wykonano bilansu wydatków w kolejnych budżetach gminy do roku 2025 na realizację zadań własnych związanych przede wszystkim z wykonaniem dróg i infrastruktury technicznej oraz infrastruktury społecznej (oświata, sport, kultura i rozrywka itp.).

4.5. Analiza rezerw terenów wskazanych w Studium do rozwoju strefy zainwestowania.

Identyfikacja stanu zagospodarowania obszaru gminy została wykonana poprzez analizę danych ewidencji gruntów i budynków o powierzchni poszczególnych użytków (stan 1 stycznia 2016 roku). Odpowiednio poagregowane dane zostały porównane z powierzchnią terenów przeznaczonych pod poszczególne funkcje w obowiązujących planach miejscowych, a następnie z ustaleniami Studium w tym zakresie. Wyniki analizy przedstawia tabela 2.

³ Analiza demograficzna do Studium, która nie została włączona do elaboratu Studium uchwalonego 13 sierpnia 2015 r.



Tab. 2 Analiza stopnia wykorzystania rezerw terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Przeznaczenie	powierzchnia	udział	udział w pow. gminy
	ha	%	%
grunty zabudowane i zurbanizowane	1182,77	100,00%	30,47%
tereny mieszkaniowe	659,48	55,76%	16,99%
tereny przemysłowe	27,61	2,33%	0,71%
inne tereny zabudowane	141,21	11,94%	3,64%
zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	54,96	4,65%	1,42%
tereny komunikacyjne	239,00	20,21%	6,16%
grunty rolne zabudowane	60,51	5,12%	1,56%
tereny przeznaczone pod zabudowę w mpzp	734,36	100,00%	18,92%
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	13,11	1,79%	0,34%
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	431,39	58,74%	11,11%
tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej	71,10	9,68%	1,83%
tereny zabudowy usług publicznych	1,73	0,24%	0,04%
tereny usług oświaty, sportu, rekreacji i turystyki	25,54	3,48%	0,66%
tereny zabudowy usługowej	46,54	6,34%	1,20%
tereny usług, produkcji, składów	16,10	2,19%	0,41%
tereny zabudowy zagrodowej	17,66	2,40%	0,45%
tereny komunikacji	110,18	15,00%	2,84%
tereny infrastruktury	1,01	0,14%	0,03%
strefy przeznaczone pod zabudowę w Studium	2396	100,00%	61,71%
strefa 2.2 - KPN - Szpital Dziecięcy	17	0,70%	0,43%
strefa 4 - Dolina Łomiankowska (rekreacja i osadnictwo)	535	22,33%	13,78%
strefa 5 - Otoczenie KPN	193	8,06%	4,97%
strefa 6 - Mieszkaniowa ekstensywna i średnio intensywna	765	31,93%	19,71%
strefa 7 - Centralna wielofunkcyjna	661	27,59%	17,03%
strefa 8 - Usługowo-produkcyjna intensywna	225	9,39%	5,80%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie pomiaru z ewidencji, planów miejscowych oraz Studium przy pomocy programu ArcView

4.6. Analiza wniosków o zmianę Studium.

Od 14 sierpnia 2015 r. do końca maja 2016 r. na ręce Burmistrza nie został złożony żaden wniosek o zmianę Studium.



5. Ocena miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest prawem miejscowym i podstawowym instrumentem realizacji polityki przestrzennej gminy.

Plany miejscowe znacznie usprawniają i przyspieszają proces inwestycyjny w porównaniu do rozwoju opartym na wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Na terenie miasta i gminy Łomianki obowiązuje 16 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz 2 zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego⁴. Plany zostały sporządzone głównie dla miasta oraz przyległych, intensywnie urbanizujących się sołectw.

Ogółem obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta i gminy Łomianki zajmują powierzchnię 803,06 ha, co stanowi 20,7% ogólnej powierzchni gminy Łomianki.

Dla Polski wskaźnik ten wynosi 28,6% a dla województwa mazowieckiego 29,9%.⁵

W analizowanym okresie od 2009 do 2015 r. Rada Miejska uchwaliła 6 planów zagospodarowania przestrzennego oraz 2 zmiany planu zagospodarowania przestrzennego.

Tab. 3 Analiza pokrycia planami miejscowymi obszaru miasta i gminy Łomianki

	2006-2008	2009-2012	2013-2015
Plany obowiązujące			
liczba	12	18	18
Powierzchnia [ha]	299,10	707,98	803,05
% powierzchni gminy	7,7	18,2	20,7
Plany uchwalone w analizowanym okresie			
liczba	2	6	2
Powierzchnia [ha]	254,75	82,10	96,68
% powierzchni gminy	6,6	2,1	2,5
Plany sporządzane			
liczba	8	13	26
Powierzchnia [ha]	1387,40	1013,44	2190,10
% powierzchni gminy	35,7	26,1	56,4

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Łomiankach

⁴ Przez zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozumie się w niniejszym opracowaniu zmianę treści uchwały bez zmiany załącznika graficznego.

⁵ Źródło: *Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2013 roku*, PAN Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania, Warszawa 2015 r. Opracowanie wykonane dla Departamentu Polityki Przestrzennej Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju



Tab. 4 Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

L.p.	Nazwa planu	Uchwalenie planu przez radę miejską	Data i miejsce publikacji	Powierzchnia obszaru MPZP [ha]
1.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łomianki zatwierdzonego przez Radę Miasta Łomianki uchwałą nr XXVI/158/93 z dnia 24 marca 1993 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 14 z dnia 31 sierpnia 1993 r.	Uchwała Nr XII/85/99 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 20 października 1999 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 108, poz. 2645	2,43
2.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar położony w Łomiankach przy ul. Wiślanej (obręb 2-03 działka 91/1, 91/2, 92)	Uchwała Nr XII/86/99 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 20 października 1999 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 108, poz. 2646	9,09
3.	Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar położony we wsi Dąbrowa Gmina Łomianki	Uchwała Nr XII/87/99 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 20 października 1999 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 108, poz. 2647	8,18
4.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łomianki zatwierdzonego przez Radę Miejską w Łomianki uchwałą nr XXVI/158/93 z dnia 24 marca 1993 r., polegająca na dopuszczeniu realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach nr ew. 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565 i 566 w obrębie 2-03 położonych przy ul. Granicznej oraz na korekcie proj. przebiegu drogi ozn. na rys. planu symb. 7.KDw.	Uchwała Nr XIII/96/99 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 24 listopada 1999 r.	opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 54, poz. 564	4,65
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr ew. 193/3 w Dziekanowie Leśnym	Uchwała Nr XXV/164/2004 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 9 lipca 2004 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 311, poz. 10127 z dnia 19.12.2014r.	0,26
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Osikowa”	Uchwała Nr XXXIII/224/2005 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 15 lipca 2005 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 212, poz. 6937 z dnia 19.09.2005 r.	1,99
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Borzobohatego”	Uchwała Nr XXXIII/225/2005 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 15 lipca 2005 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 212 poz. 6938. z dnia 19.09.2005 r.	5,96



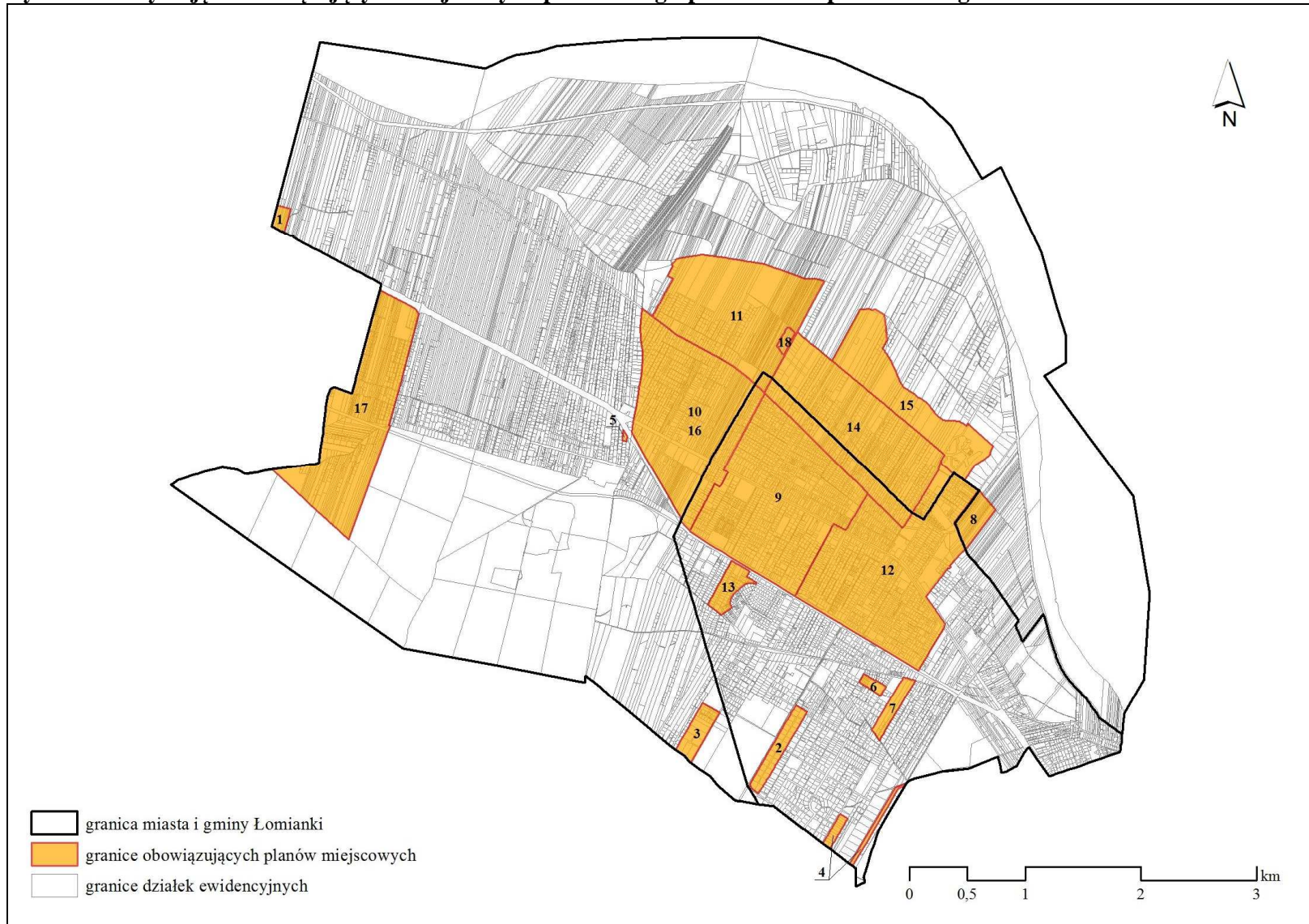
Urząd Miejski w Łomiankach Wydział Ładu Przestrzennego
05-092 Łomianki, ul. Warszawska 71, tel. 022 76 86 234, fax. 022 76 86 235

8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Jeziorna”	Uchwała Nr XXXV/244/2005 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 października 2005 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 46, poz. 1477 z dnia 8.03.2006r.	8,57
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stare Łomianki”	Uchwała Nr XXXII/227/2008 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 grudnia 2008 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 31, poz.697 z dnia 11.03.2009r.	136,80
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kiełpin	Uchwała Nr XXXII/229/2008 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 grudnia 2008 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 31, poz.689 z dnia 11.03.2009r.	117,95
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny”	Uchwała NR LIV/409/2010 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 17 września 2010 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 220, poz.7576 z dnia 30.12.2010r.	101,07
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum”	Uchwała Nr LV/414/2010 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 4 listopada 2010 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 8 poz. 323 z dnia 26.01.2011r.	138,62
13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Sierakowska”	Uchwała Nr LV/416/2010 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 4 listopada 2010 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 13 poz. 489 z dnia 05.02.2011r.	8,14
14.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Chopina”	Uchwała Nr VIII/51/2011 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 9 czerwca 2011 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 140 poz. 4503 z dnia 04.08.2011r.	108,14
15.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część A	Uchwała Nr VIII/49/2011 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 9 czerwca 2011 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 140 poz.4504 z 04.08.2011r.	54,53
16.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpin	Uchwała XXI/124/2012 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 29 lutego 2012 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego poz. 3886 z dnia 08.05.2012r.	-
17.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe	Uchwała NR LI/295/2013 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 17 Października 2013 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego poz. 622 z dnia 22.01.2014r.	96,68
18.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny”	Uchwała Nr IV/21/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 5 lutego 2015 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego poz. 3197 z dnia 08.04.2015r.	1,77

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Łomiankach



Rys. 2 Obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Łomiankach



Rys. 3 Ujednolicone przeznaczenie terenów według obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Łomiankach

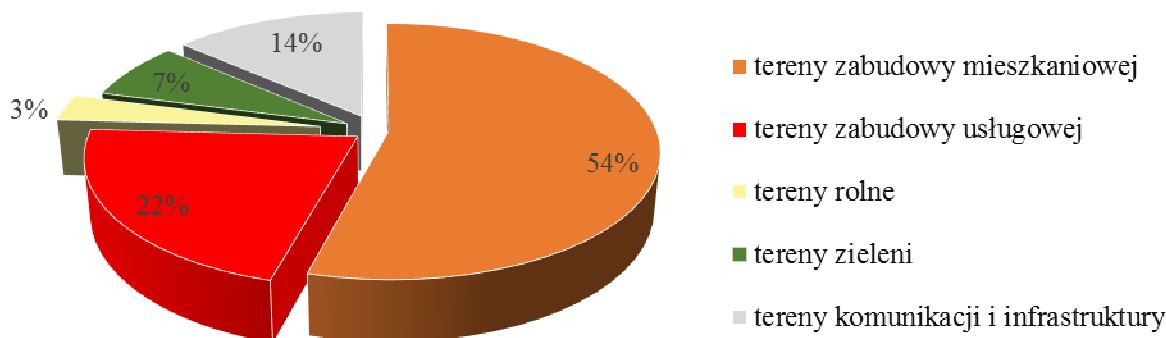


Tab. 5 Bilans terenów poszczególnych przeznaczeń według obowiązujących miejscowych planów

Przeznaczenie	powierzchnia	udział	udział w pow. gminy
	ha	%	%
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	13,11	1,63%	0,34%
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	431,39	53,72%	11,11%
tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej	71,10	8,85%	1,83%
tereny zabudowy usług publicznych	1,73	0,22%	0,04%
tereny usług oświaty, sportu, rekreacji i turystyki	25,54	3,18%	0,66%
tereny zabudowy usługowej	46,54	5,80%	1,20%
tereny usług, produkcji, składów	16,10	2,00%	0,41%
tereny rolne	9,25	1,15%	0,24%
tereny zabudowy zagrodowej	17,66	2,20%	0,45%
tereny zieleni	59,45	7,40%	1,53%
tereny komunikacji	110,18	13,72%	2,84%
tereny infrastruktury	1,01	0,13%	0,03%
RAZEM	803,06	100,00%	20,69%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie pomiaru z miejscowych planów przy pomocy programu ArcView

Z analizy powyższych danych wynika, iż w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego najczęściej terenów rezerwowano dla rozwoju funkcji mieszkaniowej. Kolejną grupę stanowią tereny zabudowy usługowej. Duży procent przeznaczenia w planach miejscowych dotyczy także terenów komunikacji i infrastruktury.



5.1. Ocena aktualności planów miejscowych

Ustawy o rewitalizacji i krajobrazowa nie zawierają przepisów obligujących do zmiany obowiązujących w Łomiankach planów miejscowych (nie ma konieczności dostosowania planów do obowiązujących przepisów).

Szczegółową analizę aktualności obowiązujących planów miejscowych m.in. w zakresie zgodności z aktualnie obowiązującymi przepisami zawiera [tabela 6](#).



Tab. 6 Analiza aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - analiza sporządzona na dzień 31.12.2015 r.

Lp.	Nazwa MPZP	Zgodność z przepisami Ustawy o planowaniu oraz Rozporządzenia w sprawie zakresu projektu MPZP ⁶	Zgodność z przepisami odrębnymi	Zgodność z aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	Uwagi
1.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łomianki zatwierdzonego przez Radę Miasta Łomianki uchwałą nr XXVI/158/93 z dnia 24 marca 1993 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 14 z dnia 31 sierpnia 1993 r.	1. plan został sporządzony i uchwalony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym; 2. zakres ustaleń niezgodny z art. 15 ust. 2 i 3 ustawy; 3. niepoprawna forma zapisu części ustaleń; 4. rysunek planu sporządzony w mało czytelnej technice graficznej; 5. na rysunku planu brak wyrysów ze studium; 6. na rysunku planu brak skali liniowej; 7. na rysunku planu brak wymiarowania.	1. brak odniesienia o położeniu części obszaru planu w granicach WOChK (strefa ochrony urbanistycznej); 2. brak odniesienia o położeniu części obszaru planu w granicach terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi; 3. ustalenia planu naruszają przepisy odrębne; 4. plan odwołuje się do nieaktualnych przepisów odrębnych; 5. granice obszaru konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej niezgodne ze stanem faktycznym.		obszar planu objęty projektem mpzp obszaru południowej części sołectwa Dziekanów Nowy oraz północnej części sołectwa Sadowa
2.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar położony w Łomiankach przy ul. Wiślanej (obręb 2-03 działka 91/1, 91/2, 92)	1. plan został sporządzony i uchwalony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym; 2. zakres ustaleń niezgodny z art. 15 ust. 2 i 3 ustawy; 3. na rysunku planu brak wyrysów ze studium; 4. na rysunku planu brak skali liniowej; 5. na rysunku planu brak w legendzie oznaczenia konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej; 6. brak spójności pomiędzy tekstem a rysunkiem planu; 7. niepoprawna forma zapisu części ustaleń.	1. ustalenia planu naruszają przepisy odrębne m.in. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; 2. plan odwołuje się do nieaktualnych przepisów odrębnych; 3. granice obszaru konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej niezgodne ze stanem faktycznym.		obszar planu objęty projektem mpzp obszaru osiedla Dąbrowa Leśna
3.	Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar położony we wsi Dąbrowa Gmina Łomianki	1. plan został sporządzony i uchwalony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym; 2. zakres ustaleń niezgodny z art. 15 ust. 2 i 3 ustawy; 3. na rysunku planu brak wyrysów ze studium; 4. na rysunku planu brak skali liniowej; 5. na rysunku planu brak wymiarowania; 6. w planie nie wyznaczono linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; 7. brak wskazania w legendzie, które oznaczenia są ustaleniami planów; 8. brak spójności ustaleń tekstu planu z rysunkiem; 9. niejasność i niespójność ustaleń planu; 10. niepoprawna forma zapisu części ustaleń.	1. brak odniesienia o położeniu obszaru planu w granicach WOChK; 2. uchwała niezgodna z zasadami techniki prawodawczej.	rozbieżność z ustaleniami studium w zakresie klas dróg	obszar planu objęty projektem mpzp „Sierakowska Południe”
4.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łomianki zatwierdzonego przez Radę Miejską w Łomianki uchwałą nr XXVI/158/93 z dnia 24 marca 1993 r., polegająca na dopuszczeniu realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach nr ew. 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565 i 566 w obrębie 2-03 położonych przy ul. Granicznej oraz na korekcie proj. przebiegu drogi ozn. na rys. planu symb. 7.KDw.	1. plan został sporządzony i uchwalony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym; 2. zakres ustaleń niezgodny z art. 15 ust. 2 i 3 ustawy; 3. na rysunku planu brak wyrysów ze studium; 4. na rysunku planu brak skali liniowej; 5. na rysunku planu brak legendy; 6. brak spójności ustaleń tekstu planu z rysunkiem; 7. ustalenia planu wykraczają poza granice obszaru objętego planem; 8. niepoprawna forma zapisu części ustaleń.	1. uchwała niezgodna z zasadami techniki prawodawczej; 2. część ustaleń planu narusza przepisy odrębne; 3. weryfikacji wymagają ustalenia dotyczące strefy kontrolowanej gazociągu oraz strefy bezpieczeństwa ropociągu.		obszar planu objęty projektem mpzp obszaru osiedla Dąbrowa Leśna .
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr ew. 193/3 w Dziekanowie Leśnym	1. niepoprawna forma zapisu części ustaleń; 2. na rysunku planu brak wyrysów ze studium; 3. na rysunku planu brak skali liniowej;			obszar planu objęty projektem mpzp obszaru części sołectwa Dziekanów Bajkowy oraz części sołectwa Dziekanów Leśny.
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Osikowa”	1. zakres ustaleń niezgodny z art. 15 ust. 2 i 3 ustawy; 2. niepoprawna forma zapisu części ustaleń; 3. na rysunku planu brak skali liniowej; 4. w planie zamieszczono definicje pojęć zdefiniowanych już w przepisach odrębnych; 5. niejasność i niespójność ustaleń planu.	1. uchwała niezgodna z zasadami techniki prawodawczej; 2. część ustaleń planu narusza przepisy odrębne; 3. powtarzanie w planie nieaktualnych ustaleń przepisów odrębnych.		obszar planu objęty projektem mpzp obszaru osiedla Dąbrowa Leśna
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Borzobohatego”	1. uchybienia w formie zapisu ustaleń (o charakterze merytorycznym i legislacyjnym); 2. na rysunku planu brak skali liniowej; 3. brak wskazania w legendzie, które oznaczenia są ustaleniami planów;	1. uchwała niezgodna z zasadami techniki prawodawczej; 2. część ustaleń planu narusza przepisy odrębne; 3. obszar planu znajduje się poza granicami obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;		obszar planu objęty projektem mpzp obszaru osiedla Dąbrowa Leśna Mimo upływu 10 lat, na terenie

⁶ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587)



		4. w planie zamieszczono definicje pojęć zdefiniowanych już w przepisach odrębnych; 5. brak spójności tekstu planu z rysunkiem; 6. niejasność i niespójność ustaleń planu.	4. weryfikacji wymagają ustalenia dotyczące strefy kontrolowanej gazociągu. 5. szerokość dróg publicznych niezgodna z przepisami ustawy o drogach publicznych.		objętym planem nie obserwuje nieruchomości inwestycyjnego
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Jeziorna”	1. uchybienia w formie zapisu ustaleń (o charakterze merytorycznym i legislacyjnym); 2. brak wskazania w legendzie, które oznaczenia są ustaleniami planów; 3. w planie zamieszczono definicje pojęć zdefiniowanych już w przepisach odrębnych; 4. brak spójności tekstu planu z rysunkiem.	1. uchwała niezgodna z zasadami techniki prawodawczej; 2. część ustaleń planu narusza przepisy odrębne.		obszar planu objęty projektem mpzp „Jeziorna”
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stare Łomianki”	1. uchybienia w formie zapisu ustaleń (o charakterze merytorycznym i legislacyjnym); 2. w tekście planu brak opisu granic obszaru objętego planem; 3. w planie zamieszczono definicje pojęć zdefiniowanych już w przepisach odrębnych.	1. część ustaleń planu narusza przepisy odrębne; 2. korekty wymagają ustalenia dotyczące zagrożenia powodziowego.	rozbieżność z ustaleniami studium w zakresie klas dróg	
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kiełpin	1. niepoprawna forma zapisu części ustaleń; 2. w tekście planu brak opisu granic obszaru objętego planem; 3. w planie zamieszczono definicje pojęć zdefiniowanych już w przepisach odrębnych.	1. część ustaleń planu narusza przepisy odrębne; 2. korekty wymagają ustalenia dotyczące zagrożenia powodziowego.	rozbieżność z ustaleniami studium w zakresie klas dróg	obszar planu objęty projektem zmiany mpzp „Kiełpin”
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny”	1. uchybienia w formie zapisu ustaleń (o charakterze merytorycznym i legislacyjnym); 2. w tekście planu brak opisu granic obszaru objętego planem; 3. w planie zamieszczono definicje pojęć zdefiniowanych już w przepisach odrębnych.	1. korekty wymaga granica rezerwatu „Jezioro Kiełpińskie”; 2. część ustaleń planu narusza przepisy odrębne; 3. korekty wymagają ustalenia dotyczące zagrożenia powodziowego.	rozbieżność z ustaleniami studium w zakresie klas dróg	
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum”	1. uchybienia w formie zapisu ustaleń (o charakterze merytorycznym i legislacyjnym); 2. w tekście planu brak opisu granic obszaru objętego planem; 3. brak spójności ustaleń tekstu planu z rysunkiem;	1. część ustaleń planu narusza przepisy odrębne; 2. uchwała niezgodna z zasadami techniki prawodawczej; 3. w planie wyznaczono nieistniejącą aktualnie strefę ochrony pośredniej ujęcia wody; 4. korekty wymagają ustalenia dotyczące zagrożenia powodziowego; 5. błędna nazwa strefy kontrolowanej gazociągu.	rozbieżność z ustaleniami studium w zakresie klas dróg	
13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Sierakowska”	1. uchybienia w formie zapisu ustaleń (o charakterze merytorycznym i legislacyjnym); 2. w tekście planu brak opisu granic obszaru objętego planem; 3. brak spójności ustaleń tekstu planu z rysunkiem.	1. część ustaleń planu narusza przepisy odrębne; 2. uchwała niezgodna z zasadami techniki prawodawczej; 3. korekty wymagają ustalenia dotyczące otuliny KPN; 4. obszar planu znajduje się poza granicami obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.		Wojewoda Mazowiecki stwierdził nieważność uchwały w części dotyczącej działki ew. nr 101/8.
14.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Chopina”	1. uchybienia w formie zapisu ustaleń (o charakterze merytorycznym i legislacyjnym); 2. brak spójności ustaleń tekstu planu z rysunkiem;	1. część ustaleń planu narusza przepisy odrębne; 2. uchwała niezgodna z zasadami techniki prawodawczej; 3. korekty wymagają ustalenia dotyczące zagrożenia powodziowego 4. w planie wyznaczono nieistniejącą aktualnie strefę ochrony pośredniej ujęcia wody.	rozbieżność z ustaleniami studium w zakresie klas dróg	
15.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część A	1. uchybienia w formie zapisu ustaleń (o charakterze merytorycznym i legislacyjnym); 2. brak spójności ustaleń tekstu planu z rysunkiem;	1. część ustaleń planu narusza przepisy odrębne; 2. uchwała niezgodna z zasadami techniki prawodawczej; 3. korekty wymagają ustalenia dotyczące zagrożenia powodziowego; 4. w planie wyznaczono nieistniejącą aktualnie strefę ochrony pośredniej ujęcia wody.		
16.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpin				
17.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe	1. uchybienia w formie zapisu ustaleń (o charakterze merytorycznym i legislacyjnym); 2. naruszenie przepisów ustawy o planowaniu w zakresie wyszczególnionym w wyroku WSA	1. naruszenie przepisów odrębnych w zakresie wymienionym w wyroku WSA; 2. uchwała niezgodna z zasadami techniki prawodawczej; 3. weryfikacji wymagają ustalenia dotyczące strefy ochronnej ujęcia wody w DPS	rozbieżność z ustaleniami studium w zakresie klas dróg	wyrok WSA w sprawie nieważności części ustaleń.
18.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny”				

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Łomiankach



5.2. Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych

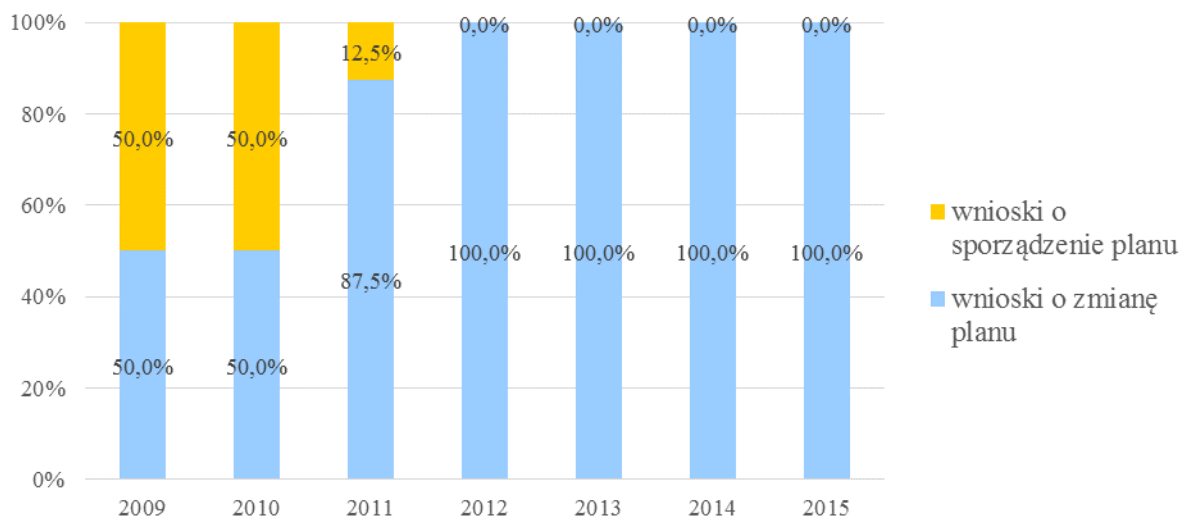
Zgodnie z dyspozycją art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu, przy dokonywaniu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym burmistrz miasta uwzględnia m.in. złożone wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Wnioski stanowią wyraz oczekiwań właścicieli nieruchomości oraz potencjalnych inwestorów, w stosunku do przeznaczenia i zasad zagospodarowania wskazanych w nich terenów.

W analizowanym okresie, tj. od 1 stycznia 2009 do 31 grudnia 2015 r., wpłynęły 34 wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych. Jest to relatywnie mała liczba wniosków biorąc pod uwagę liczbę mieszkańców Łomianek.

Tab. 7 Liczba złożonych wniosków w latach 2009-2015

Rodzaj wniosku	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	ogółem
wnioski o zmianę planu	1	2	7	5	8	2	5	30
wnioski o sporządzenie planu	1	2	1	0	0	0	0	4
	2	4	8	5	8	2	5	34

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Łomiankach



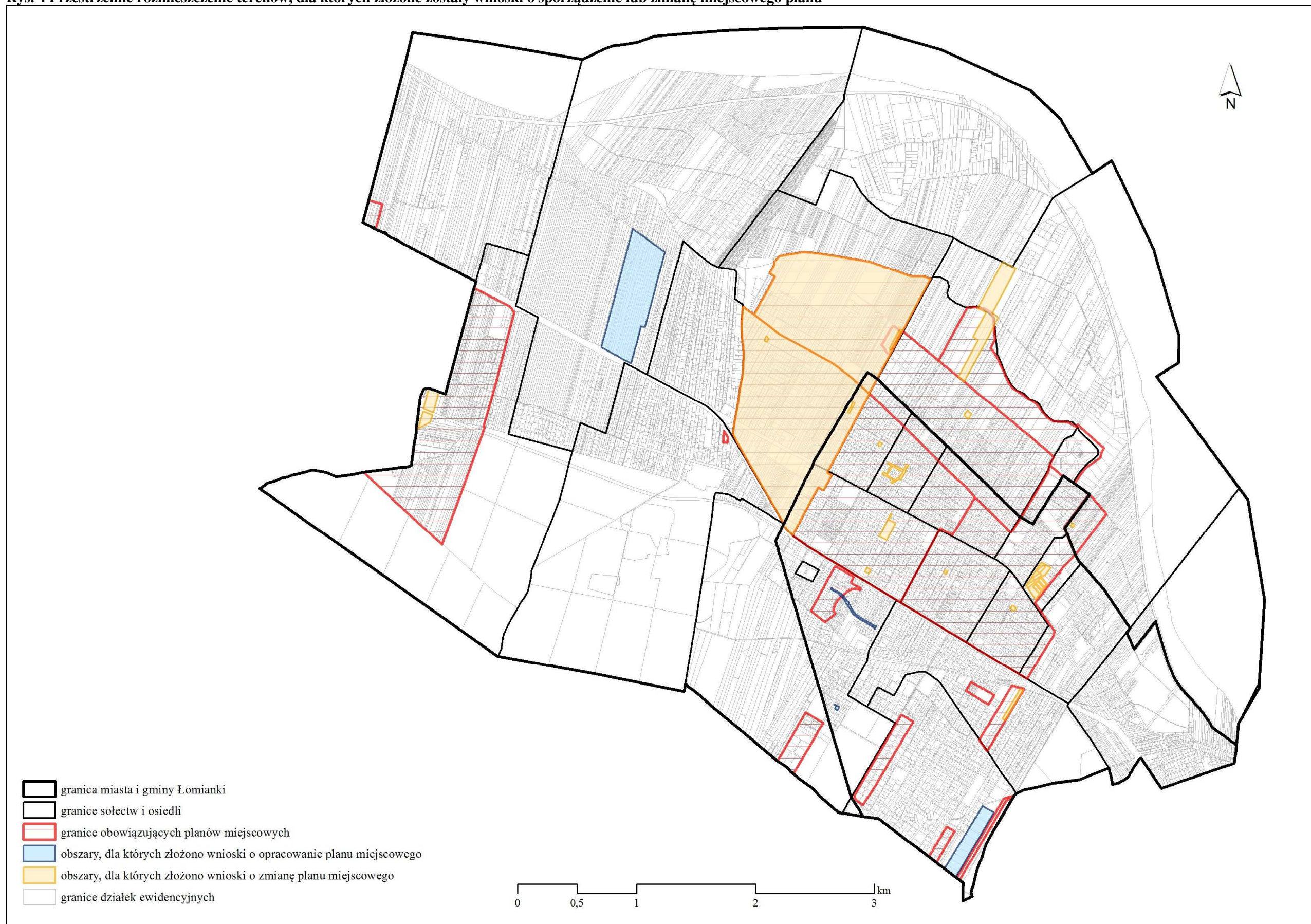
Przesłanką do rozważenia przystąpienia do zmiany bądź sporządzenia planów mogą być liczne wnioski skoncentrowane na określonym obszarze. W analizie poza ilością wniosków istotniejsza jest ich ocena pod kątem zgodności z ustaleniami Studium oraz jakie mogą wywoływać skutki finansowe dla budżetu gminy. W przypadku negatywnego wyniku oceny według tych kryteriów, ilość i rozkład przestrzenny ocenionych wniosków ma drugorzędne znaczenie.

W Łomiankach liczba formalnych wniosków jest niewielka zarówno w przekroju rocznym jak i wieloletnim. Sukcesywne uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy nie przekłada się na zmniejszenie liczby składanych wniosków, przy czym w przypadku tak niewielkiej liczby wniosków trudno przykładać nadmierną wagę do wahań ich liczby.

Mając na uwadze fakt, że od 2013 roku, czyli od momentu przystąpienia do zmiany Studium władze gminy publicznie wyrażają wolę uchwalenia planów miejscowych dla obszaru całej gminy oraz tę strategię konsekwentnie realizują, wnioski o sporządzenie planów (niesprzeczne ze Studium) można uznać za spełnione.



Rys. 4 Przestrzenne rozmieszczenie terenów, dla których złożone zostały wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu



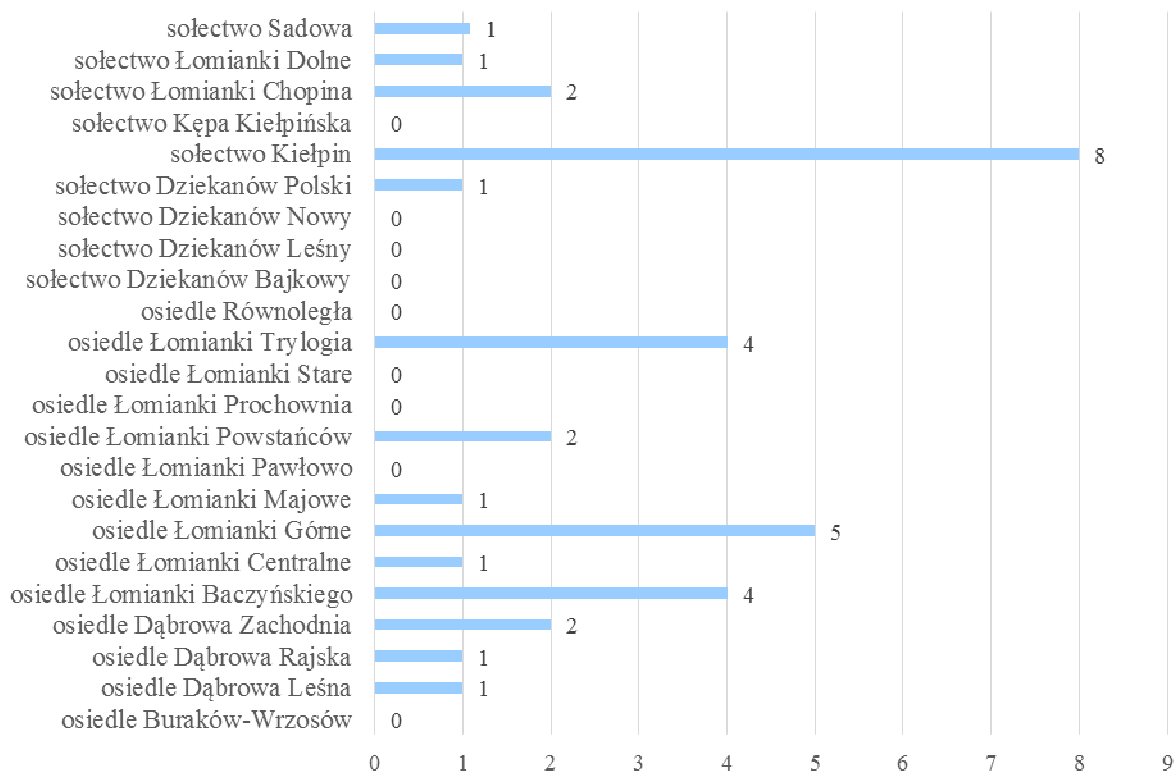
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Łomiankach



Tab. 8 Analiza zgłoszonych wniosków w latach 2009-2015 na terenie poszczególnych sołectw i osiedli

Osiedle / Sołectwo	ilość wniosków						
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
osiedle Buraków-Wrzosów	0	0	0	0	0	0	0
osiedle Dąbrowa Leśna	0	1	0	0	0	0	0
osiedle Dąbrowa Rajska	0	0	0	0	1	0	0
osiedle Dąbrowa Zachodnia	0	1	1	0	0	0	0
osiedle Łomianki Baczyńskiego	0	0	1	2	0	0	1
osiedle Łomianki Centralne	0	0	1	0	0	0	0
osiedle Łomianki Górne	1	1	1	0	0	1	1
osiedle Łomianki Majowe	0	0	1	0	0	0	0
osiedle Łomianki Pawłowo	0	0	0	0	0	0	0
osiedle Łomianki Powstańców	0	1	0	1	0	0	0
osiedle Łomianki Prochownia	0	0	0	0	0	0	0
osiedle Łomianki Stare	0	0	0	0	0	0	0
osiedle Łomianki Trylogia	0	0	1	1	2	0	0
osiedle Równoległa	0	0	0	0	0	0	0
sołectwo Dziekanów Bajkowy	0	0	0	0	0	0	0
sołectwo Dziekanów Leśny	0	0	0	0	0	0	0
sołectwo Dziekanów Nowy	0	0	0	0	0	0	0
sołectwo Dziekanów Polski	1	0	0	0	0	0	0
sołectwo Kielpin	0	0	0	0	5	1	2
sołectwo Kępa Kiełpińska	0	0	0	0	0	0	0
sołectwo Łomianki Chopina	0	0	1	1	0	0	0
sołectwo Łomianki Dolne	0	0	1	0	0	0	0
sołectwo Sadowa	0	0	0	0	0	0	1

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Łomiankach

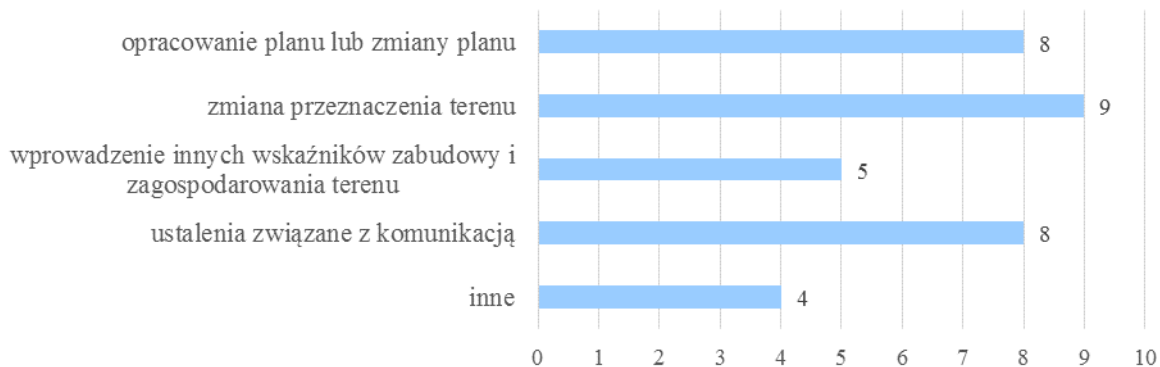




Tab. 9 Analiza złożonych wniosków w latach 2009-2015 w rozbiciu na ich treść

Treść wniosku	ilość wniosków						
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
opracowanie planu lub zmiana planu	1	2	3		1		1
zmiana przeznaczenia działki			3	3		1	2
wprowadzenie innych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu	1	1		2			1
ustalenia związane z komunikacją		1			5	1	1
inne			2		2		

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Łomiankach



Zgłoszone w analizowanym okresie wnioski dotyczą tylko połowy jednostek pomocniczych – 9 osiedli oraz 5 sołectw. Najwięcej wniosków wpłynęło do terenów sołectwa Kiełpin oraz osiedli Łomianki Górne, Łomianki Trylogia i Łomianki Baczyńskiego – w sumie stanowią 62% wszystkich wniosków.

Wśród analizowanych wniosków 88,2% stanowią wnioski o zmianę planów obowiązujących.

Z analizy treści złożonych wniosków wynika, że najczęściej z nich dotyczyło zmiany przeznaczenia działek (26,5%). Kolejnymi równie licznymi grupami były wnioski dotyczące kwestii ogólnych tj. przeprowadzenia procedury planistycznej oraz wnioski dotyczące ustaleń związanych z komunikacją (po 23,5%). Ponadto wnioski dotyczą zmiany wskaźników zabudowy ustalonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub innych kwestii.

Wpływające wnioski o zmianę planu są na bieżąco rozpatrywane przez Burmistrza Łomianek. Część wniosków uwzględniono (8) poprzez podjęcie stosownych uchwał o przystąpieniu do zmiany lub sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy czym 2 zmiany planu (w sumie 4 wnioski) zostały już sporządzone i uchwalone przez Radę Miejską - zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpin oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny”.

Dwanaście wniosków, nie może być uwzględnionych, gdyż zaproponowany sposób zagospodarowania nie jest zgodny ze Studium (4) lub jest sprzeczny z interesem gminy (8).

Podkreślić należy, że przystąpienie do prac nad sporządzeniem lub zmianą planu nie gwarantuje uwzględnienia wszystkich wniosków, gdyż zakres ich uwzględnienia dokonywany jest w trakcie procedury planistycznej, m.in. po przeprowadzeniu szczegółowych analiz oraz uzyskaniu stosownych uzgodnień i opinii.

Przyjęta przez Władze Gminy strategia zakłada, że najpierw zostaną uchwalone plany dla obszarów na których planów nie ma lub plany są archaiczne (uchwalone przed 2003 r.), a następnie stopniowo będą podejmowane uchwały o przystąpieniu do zmian planów (uchwalonych po 2003 r.) w przypadkach gdy wnioski nie są sprzeczne z polityką przestrzenną zapisaną w Studium.

Szczegółową charakterystykę wniosków zawiera [tabela 10](#).



Tab. 10. Wykaz złożonych wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w okresie od 1.01.2009 r. do 31.12.2015 r.

Lp.	Data wpływu	Treść wniosku	Numery ewidencyjne nieruchomości, których dotyczy wniosek	Obszar planu miejscowego, którego dotyczy wniosek	Analiza co do możliwości uwzględnienia złożonych wniosków
1	28.05.2009 r.	Wniosek o przeznaczenie gruntów położonych pomiędzy ul. Mikołajczyka i Wędkarską pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i nieuciążliwą działalność gospodarczą		Projekt mpzp „Dziekanów Polski południowy-wschód”	Możliwy do uwzględnienia – zgodny ze Studium
2	19.11.2009 r.	Wniosek o zmianę mpzp „Kiełpin” w zakresie zmiany wskaźnika intensywności zabudowy z minimum na maksimum	27 ob. 0003	Mpzp Kiełpin Zmiana mpzp Kiełpin Projekt zmiany mpzp Kiełpin	Uwzględniony – zmiana mpzp Kiełpin
3	2.03.2010 r.	Wniosek o zmianę mpzp „Kiełpin” w zakresie zmiany wskaźnika intensywności zabudowy z minimum na maksimum	12 ob. 0003	Mpzp Kiełpin Zmiana mpzp Kiełpin Projekt zmiany mpzp Kiełpin	Uwzględniony – zmiana mpzp Kiełpin
4	27.04.2010 r.	Wniosek o przystąpienie do opracowania planu	519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529 ob. 0023	Projekt mpzp obszaru osiedla Dąbrowa Leśna	Uwzględniony – projekt mpzp obszaru osiedla Dąbrowa Leśna
5	20.05.2010 r.	Sprzeciw wobec przebiegu ul. Gwiazdzistej przez działki	16/21, 16/22 ob. 0005	Mpzp Kiełpin Zmiana mpzp Kiełpin Projekt zmiany mpzp Kiełpin	Uwzględniony – zmiana mpzp Kiełpin
6	30.08.2010 r.	Wniosek o opracowanie planu dla obszaru ulicy Zawilca		Projekt mpzp obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedla Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna	Uwzględniony – projekt mpzp obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedla Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna
7	26.01.2011 r.	Wniosek o odstępstwo od planu dla usytuowania ogrodzenia na ul. Działkowej	140/15 ob. 0004	Mpzp „Łomianki Centrum”	Nieuwzględniony
8	18.02.2011 r.	Wniosek o zmianę zapisów mpzp „Łomianki Centrum”	513/1 ob. 0004	Mpzp „Łomianki Centrum”	Możliwy do uwzględnienia
9	25.03.2011 r.	Wniosek o zmianę mpzp „Stare Łomianki” w zakresie przeznaczenia działki pod zabudowę jednorodzinną	504 ob. 0005	Mpzp „Stare Łomianki”	Możliwy do uwzględnienia – zgodny ze Studium



10	8.04.2011 r.	Wniosek o zmianę mpzp „Stare Łomianki” w zakresie przeznaczenia działek pod działalność usługową	316, 317 ob. 0003	Mpzp „Stare Łomianki”	Możliwy do uwzględnienia – zgodny ze Studium
11	18.04.2011 r.	Wniosek o zmianę mpzp „Jeziorna” w zakresie linii zabudowy	1334 ob. Łomianki Dolne	Mpzp „Jeziorna” Projekt mpzp „Jeziorna”	Możliwy do uwzględnienia – trwają prace nad projektem planu
12	22.04.2011 r.	Wniosek o włączenie działki do granic projektu mpzp „Sierakowska Południe”	271 ob. 0024	Projekt mpzp obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedla Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna	Częściowo uwzględniony – objęty innym projektem mpzp obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedla Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna
13	10.06.2011 r.	Wniosek o zmianę mpzp „Łomianki Centrum”	209/11, 209/2 ob. 0006	Mpzp „Łomianki Centrum”	Możliwy do uwzględnienia
14	24.08.2011 r.	Sprzeciw wobec przeznaczenia części działek nr ewid. 30, 45 i 46, położonych w Łomiankach Dolnych, gm. Łomianki pod drogę publiczną	30, 45, 46 ob. Łomianki Dolne	MPZP obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część A	Nieuwzględniony
15	14.02.2012 r.	Wniosek o przystąpienie do zmiany mpzp „Łomianki Centrum” (zmiana U na MW)	209/11, 209/2 ob. 0006	Mpzp „Łomianki Centrum”	Niezgodny ze Studium, zamiast zabudowy wielorodzinnej możliwość zabudowy śródmiejskiej
16	26.04.2012 r.	Wniosek o wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	209/11, 209/2 ob. 0006	Mpzp „Łomianki Centrum”	Niezgodny ze Studium, zamiast zabudowy wielorodzinnej możliwość zabudowy śródmiejskiej
17	30.04.2012 r.	Wniosek o zmianę mpzp „Stare Łomianki” w zakresie umożliwienia wydzielenia fragmentu działki drogowej (ul. Kmicica przy Skrzetuskiego) z przeznaczeniem na poszerzenie nieruchomości należących do domów Oleśki 23 i Oleśki 25		Mpzp „Stare Łomianki”	Nieuwzględniony
18	18.05.2012 r.	Wniosek o dopuszczenie budowy dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących	347/1 ob. Łomianki Dolne	Mpzp „Chopina”	Nieuwzględniony
19	25.06.2012 r.	Wniosek o odstępstwo od zapisów mpzp „Stare Łomianki” w zakresie dopuszczenia nadbudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego do wysokości 10 m	267 ob. 0005	Mpzp „Stare Łomianki”	Nieuwzględniony



20	20.02.2013 r.	Wniosek o uchylenie mpzp „Borzobohatego” w zakresie obejmującym działkę	316/1 ob. 0022	Mpzp „Borzobohatego” Projekt mpzp obszaru osiedla Dąbrowa Leśna	Częściowo uwzględniony – objęty projektem mpzp obszaru osiedla Dąbrowa Leśna
21	5.03.2013 r.	Wniosek o zmianę mpzp „Kiełpin Poduchowny” w zakresie zmiany przebiegu linii rozgraniczającej ul. Armii Poznań do stanu istniejącego		Mpzp „Kiełpin Poduchowny” Zmiana mpzp „Kiełpin Poduchowny”	Możliwy do uwzględnienia – zgodny ze Studium
22	27.03.2013 r.	Wniosek o zmianę mpzp „Kiełpin Poduchowny” w celu wykreślenia obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów		Mpzp „Kiełpin Poduchowny” Zmiana mpzp „Kiełpin Poduchowny”	Zrealizowany – zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny”
23	10.04.2013 r.	Wniosek o zmianę mpzp „Stare Łomianki” w zakresie korekty przebiegu linii rozgraniczających ul. Skrzetuskiego (na jej zakończeniu przy skrzyżowaniu z ul. Zagłoby)	504 ob. 0005	Mpzp „Stare Łomianki”	Nieuwzględniony
24	10.04.2013 r.	Wniosek o zmianę mpzp „Stare Łomianki” w zakresie korekty przebiegu linii rozgraniczających ul. Zagłoby (na wysokości działek nr 502/1 i 502/2)	498 ob. 0005	Mpzp „Stare Łomianki”	Nieuwzględniony
25	19.04.2013 r.	Wniosek o zmianę mpzp „Kiełpin Poduchowny” w zakresie zmiany przebiegu linii rozgraniczającej ul. Armii Poznań do stanu istniejącego		Mpzp „Kiełpin Poduchowny” zmiana mpzp „Kiełpin Poduchowny”	Możliwy do uwzględnienia – zgodny ze Studium
26	29.05.2013 r.	Wniosek o zmianę mpzp „Kiełpin Poduchowny” w zakresie zmiany przebiegu linii rozgraniczającej ul. Armii Poznań do stanu istniejącego		Mpzp „Kiełpin Poduchowny” zmiana mpzp „Kiełpin Poduchowny”	Możliwy do uwzględnienia – zgodny ze Studium
27	26.06.2013r.	Wniosek o zmianę mpzp „Kiełpin Poduchowny” w zakresie włączenia do obszaru obowiązkowego scalenia i podziału działek położonych wzdłuż ul. Armii Poznań	380, 381, 383, 198/4, 198/3, 199/1, 199/2 ob. Kiełpin Poduchowny	Mpzp „Kiełpin Poduchowny” zmiana mpzp „Kiełpin Poduchowny”	Niemożliwy do uwzględnienia – niezgodny ze Studium
28	19.04.2014 r.	Wniosek o odstępstwo od wyznaczenia trójkąta widoczności o wymiarach 5 x 5 m na ul. Jarzębinowej	157/3 ob. Kiełpin	Mpzp Kiełpin Zmiana mpzp Kiełpin Projekt zmiany mpzp Kiełpin	Możliwy do uwzględnienia



29	9.07.2014 r.	Wniosek o zmianę „mpzp „Stare Łomianki” w zakresie przeznaczenia działek pod działalność usługową	316, 317 ob. 0003	Mpzp „Stare Łomianki”	Możliwy do uwzględnienia – zgodny ze Studium
30	9.02.2015 r.	Wniosek o zmianę mpzp „Kiełpin Poduchowny” w zakresie: - zmniejszenia odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy z 10 na 6 m na obszarze UM3, - umożliwienia przeprowadzenia indywidualnych zjazdów na drogi zbiorcze - dopuszczenia zjazdów na obszar UM3	380, 381, 383, 198/4, 198/3, 199/1, 199/2 ob. Kiełpin Poduchowny	Mpzp „Kiełpin Poduchowny” Zmiana mpzp „Kiełpin Poduchowny”	Możliwy do uwzględnienia
31	9.03.2015 r.	Wniosek o zmianę mpzp „Kiełpin” w zakresie ujednoczenia wysokości frontów działek od ul. Warszawskiej		Mpzp Kiełpin Zmiana mpzp Kiełpin Projekt zmiany mpzp Kiełpin	Możliwy do uwzględnienia – zgodny ze Studium
32	11.03.2015 r.	Wniosek o zmianę mpzp „Łomianki Centrum”	209/2 ob. 0006	Mpzp „Łomianki Centrum”	Niemożliwy do uwzględnienia w zakresie zabudowy wielorodzinnej
33	20.03.2015 r.	Wniosek o usunięcie z mpzp obszaru Sadowej Południe postanowień ustalających na działkach teren rolny	114, 175 ob. Sadowa	Mpzp obszaru Sadowej Południe	Nieuwzględniony
34	30.03.2015 r.	Wniosek o zmianę mpzp „Stare Łomianki” w zakresie zmiany przeznaczenia działek na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	289/2, 296 ob. 0003	Mpzp „Stare Łomianki”	Możliwy do uwzględnienia – zgodny ze Studium ⁷ ;

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta i Gminy Łomianki.

⁷ 21 kwietnia 2016 r. Rada Miejska podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do zmiany planu.



5.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w opracowaniu

Na terenie miasta i gminy Łomianki sukcesywnie sporządzane są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, dla których brak jest obowiązujących planów.

Do końca 2015 r. w opracowaniu było 22 planów oraz 1 zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dotycząca zmiany tekstu planu), obejmujące łącznie obszar o powierzchni 2190,1 ha, co stanowi 56,4% powierzchni miasta i gminy Łomianki.

Ponadto 21 kwietnia br. Rada Miejska podjęła 3 uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych na obszarze obowiązujących planów: plan „Racławicka” (0,2 ha), plan „Kasztanowa” (1,2 ha), plan „Łomianki Śródmieście” (2,8 ha). W przypadku mpzp Łomianki Śródmieście celem podjęcia uchwały jest umożliwienie realizacji projektu Budynku Urzędu Miejskiego (Ratusza) wyłonionego w dwuetapowym konkursie urbanistyczno-architektonicznym w lutym br. Pozostałe dwa plany dotyczą regulacji dróg i gruntów gminnych.

Prowadzona polityka w zakresie sporządzania planów miejscowych jest zgodna z ustaleniami Studium, które wskazało:

- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych;
- obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Jako obszary, dla których sporządzenie planów miejscowych jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych, Studium wskazuje obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Studium wyznacza trzy takie obszary, wymienione w tabeli 11. Poza nimi w Łomiankach nie występują obszary gdzie plan miejscowy sporządza się obowiązkowo, ze względu na wymagania przepisów odrębnych.

Tab. 11. Plany miejscowe, które obejmują obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

mpzp "Łomianki Prochownia"	XXXIII/147/2012 z 20 marca 2012r.
mpzp rejonu Centrum Handlowego Auchan	V/39/2015 z 12 marca 2015r.
mpzp obszaru południowej części sołectwa Dziekanów Nowy oraz północnej części sołectwa Sadowa ⁸	V/43/2015 z 12 marca 2015r.

Postanowienie Studium w odniesieniu do obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, brzmi: „Polityka władz w zakresie planowania przestrzennego przewiduje przyjęcie planów dla całego obszaru gminy z wyłączeniem Kampinoskiego Parku Narodowego (bez terenu szpitala dziecięcego w Dziekanowie Leśnym) (541 ha) oraz koryta Wisły”.

Rys. 5 przedstawia obszary objęte uchwałami w sprawie przystąpienia do sporządzania planu, których rozkład potwierdza realizację polityki ustalonej w Studium.

Władze gminy Łomianki są zdeterminowane aby tak szybko jak to jest możliwe, uchwalić plany obejmujące cały obszar gminy. Realizacja takiej polityki ma na celu:

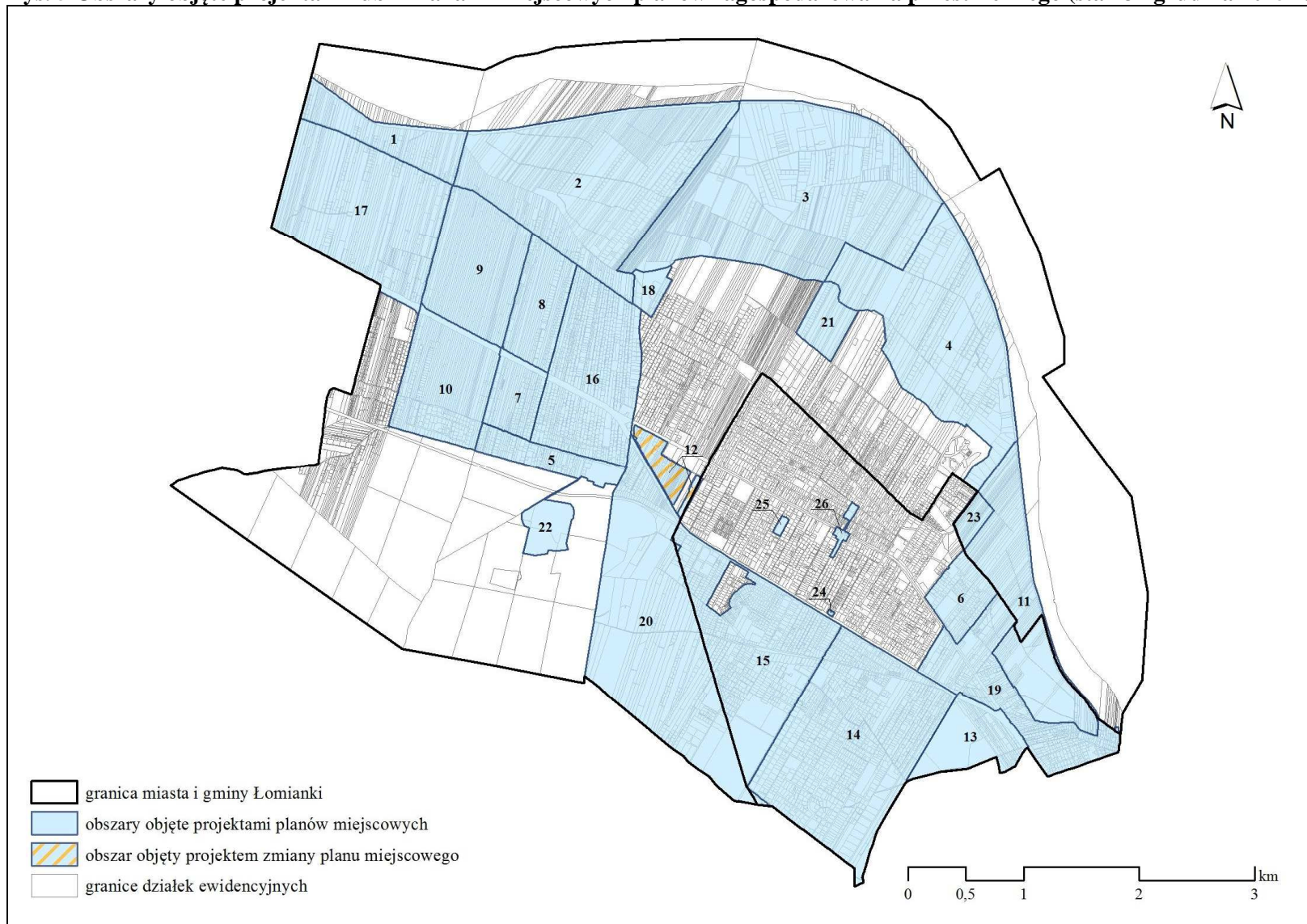
- poprawę ładu przestrzennego i ochronę walorów krajobrazu naturalnego i kulturowego przed zagrożeniami, których źródłem są licznie wydawane decyzje o warunkach zabudowy;
- kontrolowanie procesu urbanizacji gminy, powstrzymanie procesu rozpraszania zabudowy;
- tworzenie warunków do harmonijnego rozwoju układu drogowego i systemów infrastruktury technicznej;
- stabilność polityki przestrzennej opartej o prawo miejscowe a nie jednostkowe decyzje, co ma zachęcić potencjalnych inwestorów i zdynamizować rozwój gospodarczy gminy.

Ocenę postępu prac nad planami przedstawiono w rozdziale 10.

⁸ Istniejące Centrum „Witek”



Rys. 5 Obszary objęte projektami lub zmianami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (stan 31 grudnia 2015 r.)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Łomiankach



6. Decyzje o warunkach zabudowy

W okresie od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2015 r. Burmistrz Łomianek wydał 1612 decyzji ustalających warunki zabudowy, z czego 40% dotyczyło terenów miasta a 60% wiejskiej części gminy.

Tab. 12 Ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2009-2015

Rodzaj decyzji	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	ogółem
decyzje pozytywne	362	293	188	115	135	167	105	1365
decyzje odmowne	6	14	24	7	31	30	37	149
decyzje umarzające postępowanie	32	10	31	7	5	4	9	98
uchylenia decyzji	6	1	0	3	0	0	1	11
	400	317	243	129	171	201	151	1612

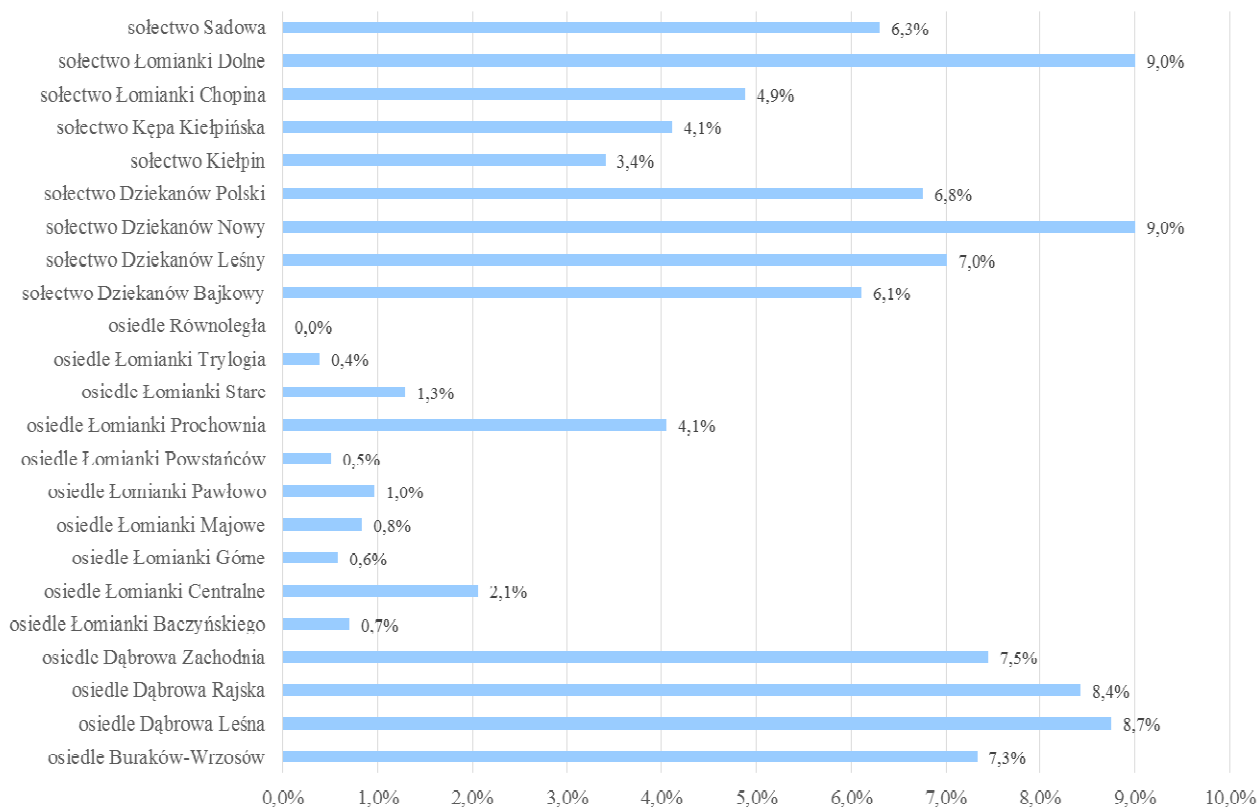
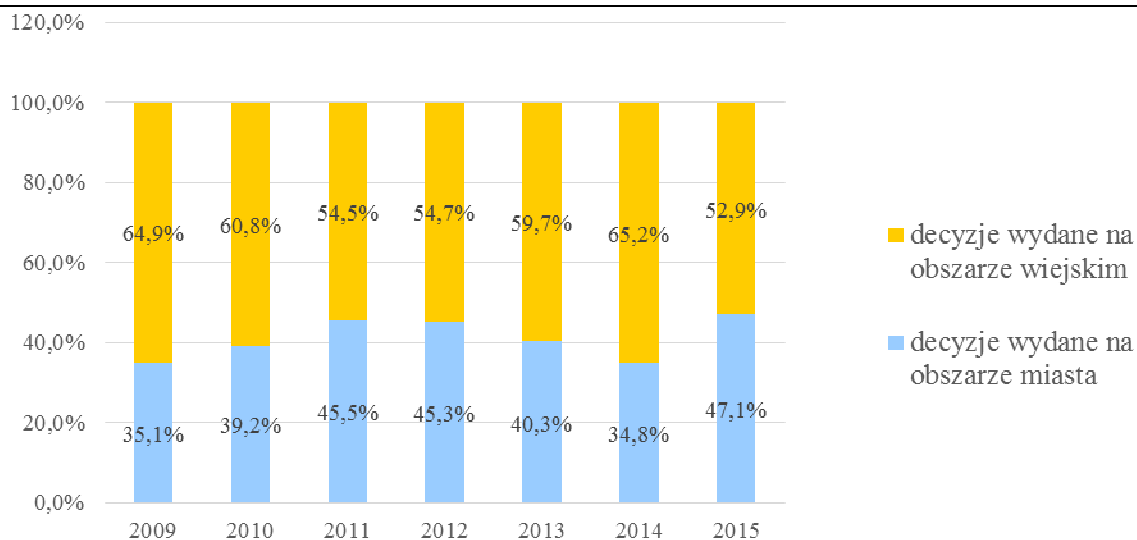
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Łomiankach

Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy, począwszy od 2009 ma tendencję malejącą. Coroczny spadek liczby wydawanych decyzji jest konsekwencją sukcesywnego uchwalania planów miejscowych oraz osłabieniem ruchu budowlanego, będącego następstwem zmniejszającego się popytu, co z kolei wiąże się z sytuacją demograficzną w aglomeracji warszawskiej. .

Tab. 13 Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2009-2015 na terenie poszczególnych sołectw i osiedli

osiedle / sołectwo	% udział wydanych decyzji o warunkach zabudowy						
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
osiedle Buraków-Wrzosów	2,9%	5,9%	7,9%	11,5%	12,3%	7,6%	11,8%
osiedle Dąbrowa Leśna	6,0%	6,6%	8,7%	8,4%	10,3%	11,4%	15,8%
osiedle Dąbrowa Rajska	7,3%	7,2%	10,4%	11,5%	6,5%	9,2%	9,2%
osiedle Dąbrowa Zachodnia	4,9%	6,6%	10,0%	7,6%	11,6%	8,6%	5,9%
osiedle Łomianki Baczyńskiego	1,3%	2,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
osiedle Łomianki Centralne	2,9%	4,6%	2,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
osiedle Łomianki Górne	2,1%	0,0%	0,0%	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%
osiedle Łomianki Majowe	0,8%	2,6%	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
osiedle Łomianki Pawłowo	1,6%	1,3%	2,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
osiedle Łomianki Powstańców	2,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
osiedle Łomianki Prochownia	2,6%	3,3%	4,6%	6,9%	5,2%	3,8%	5,3%
osiedle Łomianki Stare	3,4%	2,0%	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
osiedle Łomianki Trylogia	1,3%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
osiedle Równoległa	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
sołectwo Dziekanów Bajkowy	6,8%	7,5%	4,6%	6,9%	2,6%	2,7%	11,2%
sołectwo Dziekanów Leśny	5,5%	5,9%	5,4%	7,6%	7,1%	12,4%	8,6%
sołectwo Dziekanów Nowy	8,6%	8,9%	9,5%	7,6%	9,0%	12,4%	6,6%
sołectwo Dziekanów Polski	5,7%	5,6%	5,0%	9,2%	10,3%	7,6%	7,9%
sołectwo Kiełpin	8,1%	1,0%	2,5%	1,5%	2,6%	2,7%	9,2%
sołectwo Kępa Kiełpińska	2,1%	2,3%	5,0%	2,3%	6,5%	7,0%	6,6%
sołectwo Łomianki Chopina	7,0%	10,2%	5,4%	2,3%	0,6%	0,5%	0,0%
sołectwo Łomianki Dolne	8,9%	8,9%	9,1%	10,7%	10,3%	8,6%	7,2%
sołectwo Sadowa	8,3%	7,5%	5,4%	6,1%	5,2%	5,4%	2,6%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Łomiankach

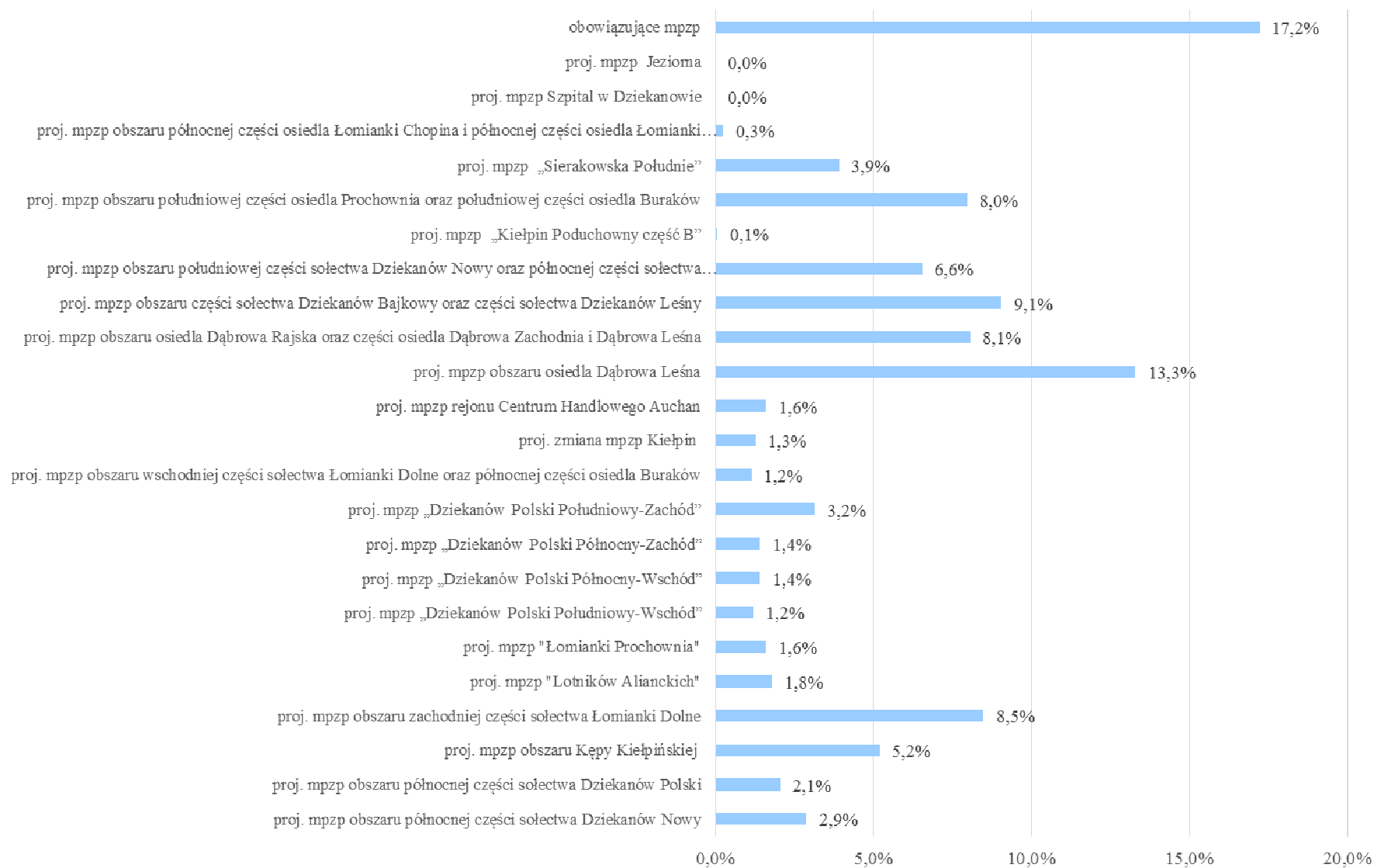




Tab. 14 Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2009-2015 na terenie poszczególnych obszarów objętych sporządzeniem miejscowych planów

obszar planu miejscowego	% udział wydanych decyzji o warunkach zabudowy						
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
proj. mpzp obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Nowy	2,6%	3,6%	2,1%	3,1%	1,9%	5,4%	1,3%
proj. mpzp obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Polski	1,8%	3,0%	2,1%	1,5%	2,6%	2,2%	0,7%
proj. mpzp obszaru Kępy Kiełpińskiej	2,6%	2,6%	5,8%	3,8%	9,0%	10,3%	7,2%
proj. mpzp obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne	8,9%	0,8%	9,1%	8,4%	9,0%	8,1%	5,9%
proj. mpzp "Lotników Alianckich"	1,3%	1,6%	0,8%	0,0%	2,6%	5,4%	1,3%
proj. mpzp "Łomianki Prochownia"	1,3%	1,0%	2,9%	0,8%	1,3%	2,7%	1,3%
proj. mpzp „Dziekanów Polski Południowy-Wschód”	0,8%	1,0%	0,8%	3,1%	1,3%	1,1%	2,0%
proj. mpzp „Dziekanów Polski Północny-Wschód”	2,3%	1,6%	1,7%	1,5%	0,0%	0,5%	0,7%
proj. mpzp „Dziekanów Polski Północny-Zachód”	1,0%	1,0%	0,8%	2,3%	3,2%	2,2%	0,7%
proj. mpzp „Dziekanów Polski Południowy-Zachód”	1,6%	2,6%	1,7%	3,1%	4,5%	4,9%	7,2%
proj. mpzp obszaru wschodniej części sołectwa Łomianki Dolne oraz północnej części osiedla Buraków	0,0%	1,0%	0,8%	3,8%	1,3%	1,6%	2,0%
proj. zmiana mpzp Kiełpin	5,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
proj. mpzp rejonu Centrum Handlowego Auchan	0,8%	0,7%	0,4%	1,5%	7,1%	2,7%	0,7%
proj. mpzp obszaru osiedla Dąbrowa Leśna	8,6%	10,2%	13,7%	16,8%	14,8%	17,3%	21,7%
proj. mpzp obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedla Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna	6,3%	7,2%	12,9%	10,7%	7,1%	5,9%	9,9%
proj. mpzp obszaru części sołectwa Dziekanów Bajkowy oraz części sołectwa Dziekanów Leśny	9,6%	10,2%	7,5%	13,0%	4,5%	4,9%	14,5%
proj. mpzp obszaru południowej części sołectwa Dziekanów Nowy oraz północnej części sołectwa Sadowa	6,0%	5,9%	7,9%	5,3%	7,7%	7,6%	5,9%
proj. mpzp „Kiełpin Poduchowny część B”	0,0%	0,0%	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
proj. mpzp obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków	3,6%	6,9%	8,7%	14,5%	10,3%	5,9%	14,5%
proj. mpzp „Sierakowska Południe”	3,9%	2,6%	3,3%	0,0%	6,5%	8,6%	2,6%
proj. mpzp obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część B	0,0%	0,0%	0,4%	0,8%	0,6%	0,5%	0,0%
proj. mpzp Szpital w Dziekanowie	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
proj. mpzp Jeziorna	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
obowiązujące mpzp	31,8%	28,5%	15,8%	6,1%	4,5%	2,7%	0,7%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Łomiankach





Tab. 15 Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2009-2015 w rozbiciu na poszczególne funkcje

rodzaj zabudowy	% udział wydanych decyzji o warunkach zabudowy						
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	70,6%	65,6%	58,1%	55,7%	67,1%	64,9%	62,5%
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza	8,6%	8,5%	10,4%	13,0%	5,2%	7,6%	13,8%
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa	0,3%	1,6%	2,1%	3,1%	1,3%	1,1%	2,0%
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	0,5%	1,3%	0,8%	2,3%	0,6%	0,0%	0,0%
zabudowa uzupełniająca zabudowę mieszkaniową	3,9%	4,9%	4,1%	4,6%	4,5%	1,6%	2,0%
zabudowa mieszkaniowo-usługowa	0,5%	3,3%	2,9%	0,8%	1,3%	1,6%	1,3%
zabudowa usługowa	9,9%	8,5%	13,7%	15,3%	10,3%	11,4%	10,5%
zabudowa przemysłowo-produkcyjna	0,0%	0,7%	0,4%	0,0%	0,6%	1,1%	0,0%
zabudowa zagrodowa	0,8%	0,7%	3,3%	0,8%	1,3%	3,2%	2,0%
zabudowa gospodarcza	2,9%	1,0%	0,8%	0,0%	2,6%	3,2%	2,0%
inne	2,1%	3,9%	2,9%	4,6%	5,2%	4,9%	3,9%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Łomiankach



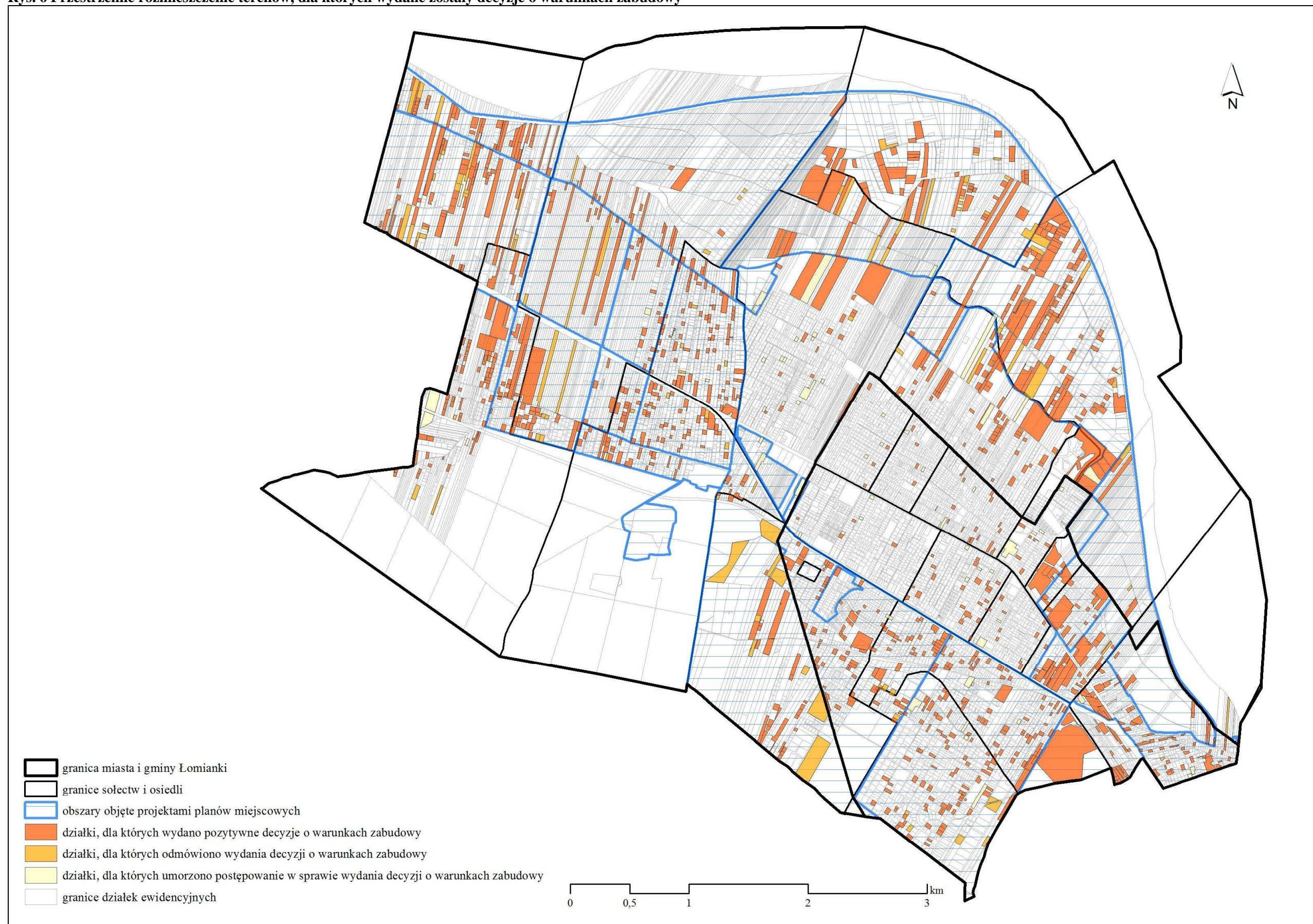
Ilość wydanych decyzji w poszczególnych jednostkach pomocniczych jest zróżnicowana. Największa koncentracja wydanych decyzji dotyczy: Dziekanowa (Nowy, Polski, Bajkowy, Leśny) i Sadowej w zachodniej części gminy, Łomianek Dolnych w północnej części gminy oraz Dąbrowy (Leśna, Rajska, Zachodnia) i Burakowa-Wrzosowa w południowej. Najmniej decyzji wydano w osiedlach i sołectwach, gdzie w analizowanym okresie uchwalono plany miejscowe.

Analiza liczby wydanych decyzji na obszarach gdzie trwają prace nad planami wykazała, że największa koncentracja wydanych decyzji jest w granicach pięciu planów: 1) obszaru osiedla Dąbrowa Leśna, 2) obszaru części sołectwa Dziekanów Bajkowy oraz części sołectwa Dziekanów Leśny, 3) obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne, 4) obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków, 5) obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedla Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna.

Pod względem rodzaju inwestycji największe zainteresowanie wśród inwestorów znajduje budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w tym budowy, przebudowy, rozbudowy. Stanowią one 79,2% wszystkich wydanych decyzji i dotyczy to w równym stopniu miasta jak i wiejskiej części gminy.

Na obszarach zainwestowanych i przeznaczonych w poprzedniej edycji Studium (z 2011 r.) pod zabudowę, decyzje nie miały istotnego wpływu na zmianę dotychczasowego przeznaczenia terenu, a zabudowa realizowana na ich podstawie wypełniała luki w istniejących kwartałach zabudowy.

Rys. 6 Przestrzenne rozmieszczenie terenów, dla których wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Łomiankach



Do niepokojących zjawisk, w tym degradacji krajobrazu Doliny Łomiankowskiej i sąsiedztwa KPN doszło w wyniku masowego wydawania decyzji na relatywnie tanich terenach wiejskiej części Łomianek. Łatwość uzyskania decyzji, również na terenach gdzie poprzednie Studium nie przewidywało zabudowy, doprowadziło do rozproszenia zabudowy oraz do rozparcelowania gruntów rolnych na działki pod zabudowę. Wiele działek rolnych z rąk rolników przeszło do rąk drobnych deweloperów lub prywatnych inwestorów. Te zjawiska doprowadziły do masowego odłogowania gruntów rolnych, również cennych gleb chronionych. Zabudowa w oparciu o decyzje była realizowana bez wyprzedzającego, lub choćby równoległego, uzbrajania terenu w infrastrukturę i bez budowy dróg publicznych. Ostatecznie doprowadziło to do dysfunkcji układu drogowego Łomianek. Część nieprawidłowości ze względów społecznych i ekonomicznych jest nie do naprawienia np. poprowadzenie obwodnicy centrum Łomianek (tzw. Kościelnej Drogi) niezależnie od ulicy Rolniczej. Rozproszenie zabudowy prowadzi ponadto do zwiększania kosztów realizacji zadań gminy w zakresie budowy dróg publicznych, budowy kanalizacji i wodociągów oraz oświetlenia.

Jedynym sposobem powstrzymania tych negatywnych procesów jest opracowanie i przyjęcie dla poszczególnych obszarów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

7. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

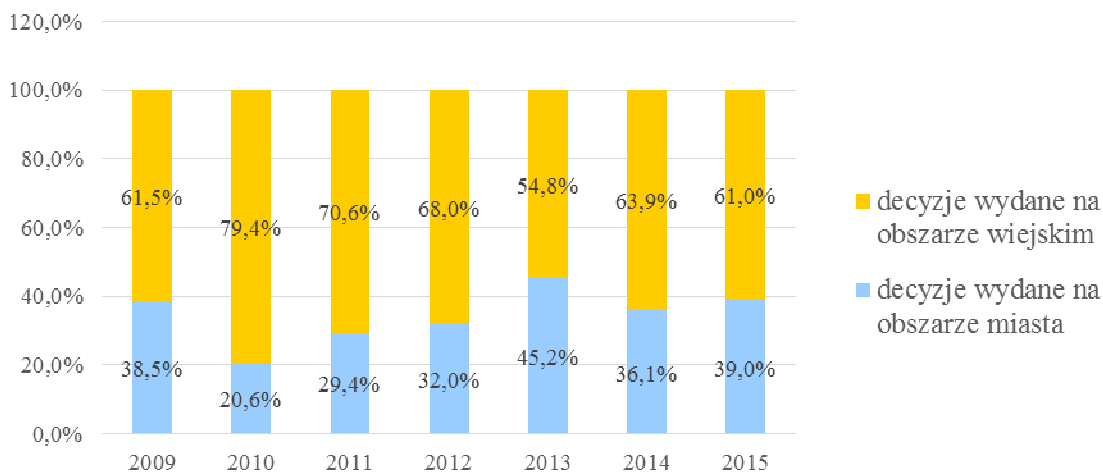
W analizowanym okresie Burmistrz Łomianek wydał 410 decyzji ustalających lokalizację inwestycji celu publicznego, przy czym 33% decyzji dotyczyło obszaru miasta.

Tab. 16 Liczba wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2009-2015

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	ogółem
liczba wydanych decyzji	91	68	68	50	31	61	41	410

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Łomiankach

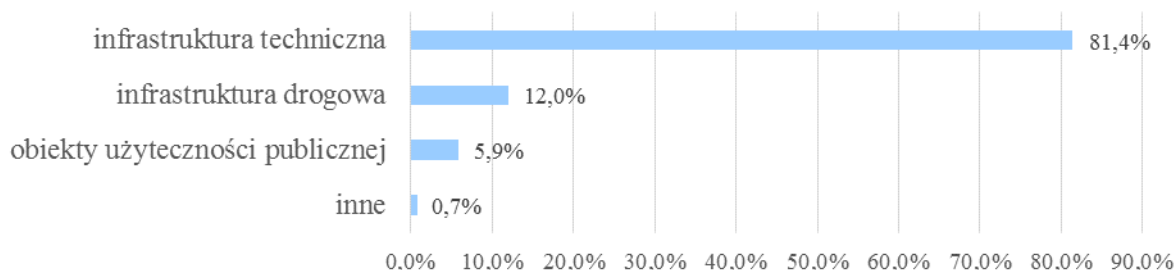
Liczba wydanych decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, podobnie jak w przypadku decyzji o warunkach zabudowy, ulega systematycznemu zmniejszeniu, za wyjątkiem roku 2014 kiedy to nastąpił nieznaczny wzrost liczby wydanych decyzji w stosunku do roku poprzedniego.



Tab. 17 Analiza wydanych decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2009-2015 w rozbiu na poszczególne funkcje

rodzaj inwestycji	% wydanych decyzji o warunkach zabudowy						
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
infrastruktura techniczna	80,2%	83,8%	88,2%	78,0%	77,4%	78,7%	80,5%
infrastruktura drogowa	8,8%	11,8%	5,9%	16,0%	19,4%	16,4%	12,2%
obiekty użyteczności publicznej	9,9%	2,9%	4,4%	6,0%	3,2%	4,9%	7,3%
inne	1,1%	1,5%	1,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Łomiankach



Najwięcej decyzji dotyczy sieci gazowej (30,2%) oraz sieci elektroenergetycznych (28,1%). W analizowanym okresie zostały wydane również decyzje dotyczące obiektów użyteczności publicznej m.in. rozbudowy, przebudowy i modernizacji Biblioteki Publicznej oraz Domu Kultury w Łomiankach, rozbudowy szkoły podstawowej w Sadowej i Dziekanowie Leśnym, budowy szkoły podstawowej w Dąbrowie, budowy przedszkola w Dziekanowie Leśnym, rozbudowy oczyszczalni ścieków, budowy i rozbudowy gminnego punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.

Sposób prowadzenia rejestru wydanych decyzji lcp – zwykła lista, a nie arkusz kalkulacyjny, utrudnia wykonywanie analiz oraz zorganizowanie monitoringu.

8. Analiza zmian w zagospodarowaniu terenu w oparciu o fotomapy

Przy okazji opracowania fotomapy dla Łomianek, firma MGGP Aero Sp. z o. o. wykonała analizę zmian w zagospodarowaniu terenu w okresie od 2009 do 2015 r. W wyniku porównania opracowanej w lipcu 2015 r. fotomapy z archiwalną fotomapą z 2009 r., wskazane zostały faktyczne zmiany w zagospodarowaniu terenu, w tym zmiany w zabudowie. Analizę ilościową przedstawia tabela 18.

Tab. 18 Analiza zmian w zabudowie na terenie poszczególnych sołectw i osiedli

osiedle / sołectwo	ilość budynków			
	nowopowstałych		zmienionych*	rozebranych
	ogółem	mieszk.		
osiedle Buraków-Wrzosów	34	28	12	7
osiedle Dąbrowa Leśna	32	30	7	11
osiedle Dąbrowa Rajska	33	26	6	7
osiedle Dąbrowa Zachodnia	32	28	4	2
osiedle Łomianki Baczyńskiego	9	7	0	5
osiedle Łomianki Centralne	28	25	0	3
osiedle Łomianki Górne	21	17	6	0
osiedle Łomianki Majowe	11	10	4	2
osiedle Łomianki Pawłowo	17	11	4	2
osiedle Łomianki Powstańców	17	16	4	5
osiedle Łomianki Prochownia	11	7	1	0
osiedle Łomianki Stare	25	24	3	3
osiedle Łomianki Trylogia	5	4	4	2
osiedle Równoległa	0	0	0	0
sołectwo Dziekanów Bajkowy	35	26	3	5
sołectwo Dziekanów Leśny	42	37	3	6
sołectwo Dziekanów Nowy	62	46	5	21
sołectwo Dziekanów Polski	62	32	11	18
sołectwo Kielpin	78	72	7	3
sołectwo Kępa Kielpińska	25	8	1	5
sołectwo Łomianki Chopina	148	142	0	5
sołectwo Łomianki Dolne	49	39	0	7
sołectwo Sadowa	63	52	0	7

* - rozbudowanych, przebudowanych, nadbudowanych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Łomiankach



W latach 2009-2015 wybudowano 839 budynków, w tym 687 o funkcji mieszkalnej. Z tej liczby tylko 30,6% budynków powstało w mieście. 85 obiektów zmieniono - rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, z czego 63,5% na terenie miasta. 126 budynków uległo rozbiórce, w tym 38,1% umiejscowionych było na terenie miasta. W analizowanym okresie zmiany w zabudowie dotyczyły łącznie 1050 budynków, z czego większość w wiejskiej części gminy – 66,8% budynków.

Największe zainteresowanie inwestycyjne odnotowano na terenie sołectwa Łomianki Chopina, gdzie ilość nowopowstałych budynków jest dwukrotnie wyższa niż w kolejnym pod względem ilości sołectwie. Znaczny ruch budowlany widoczny jest również na terenie sołectw: Kiełpin, Sadowa, Dziekanów Polski oraz Dziekanów Nowy.

Potwierdza to wcześniej już postawioną tezę, że ruch inwestycyjny w Łomiankach koncentruje się na najtańszych, nieuzbrojonych i słabo skomunikowanych, peryferyjnie położonych względem miasta obszarach gminy. Inwestowaniu sprzyja fakt obowiązywania planu miejscowego (Łomianki Chopina, Kiełpin, Sadowa) i nie ma tu szczególnego znaczenia fakt położenia na obszarach narażonych na zalanie w przypadku awarii wałów przeciwpowodziowych. Kluczowym czynnikiem jest cena gruntu, szczególnie dla rodzin, które poszukują większych działek pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą. Takiej najwięcej powstaje w Dziekanowie Polskim, Dziekanowie Nowym i w Dziekanowie Bajkowym w oparciu o decyzje wz.

Słabszy ruch budowlany panuje w granicach miasta, co wynika z ceny ziemi, która jest od 5 do 10 razy wyższa niż na peryferyjnie położonych gruntach wiejskiej części gminy. W mieście ruch budowlany rozkłada się dość równomiernie po obu stronach ulicy Kolejowej (drogi krajowej nr 7). Po północnej stronie powstały 234 budynki z czego 53 w Burakowie, a po południowej (Dąbrowa Leśna, Rajska, Zachodnia) – 134 budynki. Po północnej stronie miasta za wyjątkiem Burakowa i Prochowni, budowa opiera się na ustaleniach planów. Po południowej stronie w oparciu o decyzje wz.

Relatywnie dużo nowych budynków mieszkalnych powstało na terenie Dąbrowy Leśnej – najatrakcyjniejszej urbanistycznie części miasta. Ruch budowlany dotyczył głównie intensywnych form takich jak zabudowa szeregowa i bliźniacza z małymi działkami (250-300 m²) realizowanych przez deweloperów. Regułą jest dogęszczanie zabudowy – na dużych działkach (1500 – 3000 m²) pierwotnie zajmowanych przez wolnostojące budynki mieszkalne. Prowadzi to do degradacji krajobrazu miasta-ogrodu oraz w konsekwencji do sukcesywnej utraty wartości nieruchomości w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji.

Z 839 budynków, które powstały w latach 2009-2015, 49% powstało na obszarze gdzie obowiązują plany a reszta – 51% na terenach bez planów. W przeliczeniu na ilość inwestycji na ha wskaźnik dla terenów objętych planami jest ponad dwukrotnie większy niż dla terenów bez planów. Największy ruch budowlany według tego wskaźnika, ponad 0,5 bud/ha, panuje we wschodniej części Dziekanowa Polskiego. Niewiele mniejsza intensywność (ponad 0,4) jest w południowej części Dziekanowa Nowego oraz w Dziekanowie Leśnym i Bajkowym.



Tab. 19 Analiza zmian w zabudowie w latach 2009-2015 na terenie poszczególnych obszarów planów miejscowych

obszar planu miejscowego	ha	ilość budynków				bud/ha
		nowopowstałych		zmiana*	rozbiórka	
		ogółem	mieszk.			
proj. mpzp obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Nowy	45	19	12	2	0	0,42
proj. mpzp obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Polski	216	20	8	6	9	0,09
proj. mpzp obszaru Kępy Kiełpińskiej	278	28	9	1	5	0,10
proj. mpzp obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne	178	42	37	0	7	0,24
proj. mpzp "Lotników Alianckich"	27	7	7	1	1	0,26
proj. mpzp "Łomianki Prochownia"	26	6	4	0	0	0,23
proj. mpzp „Dziekanów Polski Południowy-Wschód”	28	15	13	2	0	0,54
proj. mpzp „Dziekanów Polski Północny-Wschód”	44	25	16	2	4	0,57
proj. mpzp „Dziekanów Polski Północny-Zachód”	84	15	5	2	6	0,18
proj. mpzp „Dziekanów Polski Południowy-Zachód”	77	11	6	0	0	0,14
proj. mpzp obszaru wschodniej części sołectwa Łomianki Dolne oraz północnej części osiedla Buraków	98	19	12	7	2	0,19
proj. mpzp rejonu Centrum Handlowego Auchan	42	5	3	1	0	0,12
proj. mpzp obszaru osiedla Dąbrowa Leśna	198	52	46	12	16	0,26
proj. mpzp obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedla Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna	135	29	25	3	3	0,21
proj. mpzp obszaru części sołectwa Dziekanów Bajkowy oraz części sołectwa Dziekanów Leśny	111	50	39	4	10	0,45
proj. mpzp obszaru południowej części sołectwa Dziekanów Nowy oraz północnej części sołectwa Sadowa	151	47	35	3	21	0,31
proj. mpzp „Kiełpin Poduchowny część B”	10	0	0	0	0	0,00
proj. mpzp obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków	76	20	15	5	5	0,26
proj. mpzp „Sierakowska Południe”	201	16	14	1	1	0,08
projproj. mpzp obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część B	19	3	3	0	0	0,16
proj. mpzp Szpital w Dziekanowie	17	0	0	0	0	0,00
proj. mpzp Jeziorna	9	3	2	0	0	0,33
razem obszar sporządzanychmpzp	2070	432	311	52	90	0,21
obowiązujące mpzp	803	407	327	30	35	0,51

* - rozbudowanych, przebudowanych, nadbudowanych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Łomiankach



Rys. 7 Przestrzenne rozmieszczenie nowopowstałej, zmienionej i rozebranej zabudowy w latach 2009-2015



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Łomiankach



9. Aktualność dokumentów planistycznych - podsumowanie

Z przeprowadzonych analiz wynikają następujące wnioski:

1. Studium jest aktualne w zakresie rozpoznania uwarunkowań z wyjątkiem określenia stanu krajobrazu kulturowego oraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy w zakresie wynikającym z wprowadzenia przepisów o rewitalizacji oraz ochronie krajobrazu;
2. Studium jest aktualne w zakresie uwzględnienia wniosków mieszkańców i inwestorów zgodnych z innymi dokumentami strategicznymi Łomianek (zgłoszonych do początku 2015 r.);
3. Dokument wyznacza kierunki zagospodarowania przestrzennego poprzez podział na strefy funkcjonalno-przestrzenne zbieżne z aktualną strategią rozwoju Łomianek (prace nad oboma dokumentami przebiegały równolegle);
4. Kierunki zagospodarowania przestrzennego nawiązują zasięgiem terytorialnym i intensywnością zagospodarowania do naturalnych jednostek geograficzno-przyrodniczych;
5. Zidentyfikowane uwarunkowania rozwoju uwzględniają wszystkie formy ochrony oraz inne ograniczenia w przeznaczeniu oraz zagospodarowaniu terenów, wynikające z przepisów odrębnych;
6. Dokument dostosowuje kierunki zagospodarowania przestrzennego do wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji pozwoleń na budowę;
7. Studium formułuje podstawowe przeznaczenia terenów oraz wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych stref funkcjonalno-przestrzennych, w zakresie niezbędnym przy sporządzaniu planów miejscowych;
8. Studium wyznacza obszary gdzie obowiązkowe jest sporządzenie planów miejscowych w podziale na te których obligatoryjność wykonania wynika z przepisów oraz te, które są wyrazem wewnętrznej polityki przestrzennej gminy; w sumie obszary gdzie Studium wskazuje sporządzenie planów obejmują ok. 68% powierzchni gminy;
9. Dokument ma zakres zgodny z art. 10 Ustawy o planowaniu (wg. stanu prawnego na dzień uchwalenia) oraz spełnia wymogi Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 poz. 1233);
10. Nie ma przesłanek prawnych obligujących władze Łomianek do dostosowania Studium do obowiązujących przepisów;
11. Studium uwzględnia kierunki zagospodarowania określone w dokumentach programowych skali lokalnej, regionalnej i krajowej;
12. Dokument nie narusza obowiązujących przepisów;
13. Postanowienia Studium są nieadekwatne do zidentyfikowanych procesów demograficznych;
14. Dokument nie odnosi się do możliwości finansowych gminy w zakresie realizacji zadań własnych wynikających z kierunków zagospodarowania przestrzennego ustalonego Studium;
15. Dokument sprzyja tworzeniu rezerw terenów pod zabudowę większych niż wskazują na to trendy demograficzne, potrzeby inwestorów i możliwości finansowania przez gminę uzbrojenia terenu;
16. Należy się liczyć z tym, że przy każdej przyszłej zmianie Studium, powstanie obowiązek zbilansowania potrzeb i możliwości gminy⁹, w wyniku czego może wystąpić konieczność weryfikacji powierzchni terenów pod zabudowę do poziomu wynikającego z prognozy demograficznej oraz możliwości finansowych gminy w uzbrajaniu terenu;

⁹ zgodnie z aktualnym stanem prawnym



17. Niektóre miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego mają uchybienia natury legislacyjnej w konfrontacji z aktualnym stanem prawnym, nie powoduje to jednak ich nieważności;
18. W nielicznych przypadkach określone planami przeznaczenie terenu lub wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu nie spełniają aktualnych oczekiwań właścicieli gruntów;
19. Większość miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, mimo drobnych wad, zachowuje swoją aktualność i nie wymaga szybkiej zmiany lub aktualizacji;
20. W pojedynczych przypadkach konieczność zmiany planu miejscowego jest następstwem błędów popełnionych w trakcie opracowania planu. Szczegółowy wykaz oceny aktualności oraz zakresu wymaganych zmian dla poszczególnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zawiera [tabela 20](#);
21. Prace nad 25 projektami planów będących w różnych fazach opracowania, należy kontynuować i ukończyć tak szybko jak pozwala na to procedura formalno-prawna oraz możliwości organizacyjnie urzędu. Jedynym wyjątkiem jest projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpin, gdzie niezbędne jest podjęcie uchwały w sprawie odstąpienia od sporządzania planu;
22. Głębsza analiza poszczególnych wniosków o zmianę obowiązujących planów nie daje wystarczająco silnych przesłanek do niezwłocznego przystąpienia do zmiany tych planów;
23. Przyjęcie priorytetu dla opracowania planów dla terenów gdzie ich aktualnie nie ma, pozwoli ograniczyć rozmiar strat jakie wywołują w krajobrazie przyrodniczym (Dolina Łomiankowska) i kulturowym (Dąbrowa Leśna, Dąbrowa Zachodnia, Buraków) inwestycje prowadzone na podstawie decyzji wz;
24. Dla dobra mieszkańców oraz z myślą o ułatwieniu pracy służbom architektonicznym, należy ujedynolnić formę dokumentów planistycznych obowiązujących na terenie gminy (tekstu i rysunku);
25. W celu sprawnego wykonywania analiz, należy dostosować prowadzenie rejestrów wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, do wymagań przepisów oraz przestrzennej bazy danych G-SIPE, tak by możliwe było prowadzenie stałego monitoringu gospodarki przestrzennej z wykorzystaniem narzędzi GIS.

Waga rekomendacji do zmiany lub sporządzenia nowego planu w miejsce planu obowiązującego (objaśnienia dla [tabeli 20](#)):

- 0** – w trakcie realizacji (w granicach planu będącego w trakcie sporządzania);
- I** – rekomendowane niezwłoczne przystąpienie do sporządzenia nowego planu;
- II** – rekomendowane przystąpienie do sporządzania po zakończeniu prac nad aktualnie sporządzanymi planami (po pokryciu gminy planami);
- III** – w przypadku zgłoszenia wniosków inwestorskich zgodnych ze studium, po zakończeniu prac nad aktualnie sporządzanymi planami (po pokryciu gminy planami),
- IV** – bez zmian



Tab. 20. Ocena aktualności i zakresu wymaganych zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nazwa MPZP	Ocena aktualności	Zakres wymaganych zmian	Rekomendacje do zmian
1.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łomianki zatwierdzonego przez Radę Miasta Łomianki uchwałą nr XXVI/158/93 z dnia 24 marca 1993 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 14 z dnia 31 sierpnia 1993 r.	<ul style="list-style-type: none">✘ brak wniosków;✘ zakres i forma niezgodna z przepisami;✘ objęty sporządzaniem planu;	Zmiana tekstu planu w zakresie: <ul style="list-style-type: none">- dostosowania do zakresu określonego ustawą o planowaniu;- dostosowanie do wymogów rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp;- dostosowania do wymogów przepisów odrębnych;- dostosowania do zasad techniki prawodawczej;- weryfikacja granice obszaru konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej;- wprowadzenie ustaleń dotyczących położenia obszaru planu w granicach WOChK (strefa ochrony urbanistycznej);- wprowadzenie ustaleń dotyczących położenia obszaru w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Zmiana rysunku planu w zakresie: <ul style="list-style-type: none">- dostosowanie do wymogów rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp;- nadania spójności rysunku z tekstem;- wprowadzenia granic obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;- wprowadzenie granic WOChK (strefa ochrony urbanistycznej).	0
2.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar położony w Łomiankach przy ul. Wiślanej (obręb 2-03 działka 91/1, 91/2, 92)	<ul style="list-style-type: none">✘ brak wniosków;✘ zakres i forma niezgodna z przepisami;✘ objęty sporządzaniem planu;	Zmiana tekstu planu w zakresie: <ul style="list-style-type: none">- dostosowania do zakresu określonego ustawą o planowaniu;- dostosowanie do wymogów rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp;- dostosowania do wymogów przepisów odrębnych;- dostosowania do zasad techniki prawodawczej;- weryfikacja granice obszaru konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej. Zmiana rysunku planu w zakresie: <ul style="list-style-type: none">- dostosowanie do wymogów rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp;- nadania spójności rysunku z tekstem.	0
3.	Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar położony we wsi Dąbrowa Gmina Łomianki	<ul style="list-style-type: none">✘ brak wniosków;✘ zakres i forma niezgodna z przepisami;;✘ objęty sporządzaniem planu	Zmiana tekstu planu w zakresie: <ul style="list-style-type: none">- dostosowania do zakresu określonego ustawą o planowaniu;- dostosowanie do wymogów rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp;- dostosowania do wymogów przepisów odrębnych;- dostosowania do zasad techniki prawodawczej;	0



			<ul style="list-style-type: none">- wprowadzenie ustaleń dotyczących położenia obszaru planu w granicach WOChK;- doprowadzenia do zgodności klas dróg ze Studium. Zmiana rysunku planu w zakresie: <ul style="list-style-type: none">- dostosowanie do wymogów rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp;- nadania spójności rysunku z tekstem.	
4.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łomianki zatwierdzonego przez Radę Miejską w Łomianki uchwałą nr XXVI/158/93 z dnia 24 marca 1993 r., polegająca na dopuszczeniu realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach nr ew. 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565 i 566 w obrębie 2-03 położonych przy ul. Granicznej oraz na korekcie proj. przebiegu drogi ozn. na rys. planu symb. 7.KDw.	<ul style="list-style-type: none">✚ brak wniosków;✚ zakres i forma niezgodna z przepisami;✚ objęty sporządzaniem planu;	Zmiana tekstu planu w zakresie: <ul style="list-style-type: none">- dostosowania do zakresu określonego ustawą o planowaniu;- dostosowanie do wymogów rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp;- dostosowania do wymogów przepisów odrębnych;- dostosowania do zasad techniki prawodawczej;- weryfikacja ustaleń dotyczących strefy kontrolowanej gazociągu oraz strefy bezpieczeństwa ropociągu. Zmiana rysunku planu w zakresie: <ul style="list-style-type: none">- dostosowanie do wymogów rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp;- nadania spójności rysunku z tekstem.	0
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr ew. 193/3 w Dziekanowie Leśnym	<ul style="list-style-type: none">✚ brak wniosków;✚ zakres i forma niezgodna z przepisami;✚ objęty sporządzaniem planu;	Zmiana tekstu planu w zakresie: <ul style="list-style-type: none">- dostosowania do zakresu określonego ustawą o planowaniu;- dostosowanie do wymogów rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp;- dostosowania do wymogów przepisów odrębnych;- dostosowania do zasad techniki prawodawczej. Zmiana rysunku planu w zakresie: <ul style="list-style-type: none">- dostosowanie do wymogów rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp;- nadania spójności rysunku z tekstem.	0
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Osikowa”	<ul style="list-style-type: none">✚ brak wniosków;✚ objęty sporządzaniem planu;	Zmiana tekstu planu w zakresie: <ul style="list-style-type: none">- dostosowania do zakresu określonego ustawą o planowaniu;- dostosowanie do wymogów rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp;- dostosowania do wymogów przepisów odrębnych;- dostosowania do zasad techniki prawodawczej. Zmiana rysunku planu w zakresie: <ul style="list-style-type: none">- dostosowanie do wymogów rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp;	0



			- nadania spójności rysunku z tekstem.	
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Borzobohatego”	<ul style="list-style-type: none">wniosek o zmianę;objęty sporządzaniem planu;	Zmiana tekstu planu w zakresie: <ul style="list-style-type: none">dostosowania do zakresu określonego ustawą o planowaniu;dostosowanie do wymogów rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp;dostosowania do wymogów przepisów odrębnych;dostosowania do zasad techniki prawodawczej;korekty ustaleń dotyczących położenia obszaru w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;weryfikacja ustaleń dotyczących strefy kontrolowanej gazociągu. Zmiana rysunku planu w zakresie: <ul style="list-style-type: none">dostosowanie do wymogów rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp;nadania spójności rysunku z tekstem.	0
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Jeziorna”	<ul style="list-style-type: none">wniosek o zmianę;objęty sporządzaniem planu;	Zmiana tekstu planu w zakresie: <ul style="list-style-type: none">dostosowania do zakresu określonego ustawą o planowaniu;dostosowania do wymogów przepisów odrębnych;dostosowania do zasad techniki prawodawczej;korekty ustaleń dotyczących położenia obszaru w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Zmiana rysunku planu w zakresie: <ul style="list-style-type: none">nadania spójności rysunku z tekstem.	0
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stare Łomianki”	<ul style="list-style-type: none">8 wniosków o zmianę;ma wady natury formalno-prawnej;	Zmiana tekstu planu w zakresie: <ul style="list-style-type: none">dostosowania do zakresu określonego ustawą o planowaniu;dostosowania do wymogów przepisów odrębnych;dostosowania do zasad techniki prawodawczej;korekty ustaleń dotyczących położenia obszaru w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;doprowadzenia do zgodności klas dróg ze Studium. Zmiana rysunku planu w zakresie: <ul style="list-style-type: none">nadania spójności rysunku z tekstem;wprowadzenia granic obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.	II
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kiełpin	<ul style="list-style-type: none">5 wniosków o zmianę;ma wady natury formalno-prawnej;	Zmiana tekstu planu w zakresie: <ul style="list-style-type: none">dostosowania do zakresu określonego ustawą o planowaniu;dostosowania do wymogów przepisów odrębnych;dostosowania do zasad techniki prawodawczej;korekty ustaleń dotyczących położenia obszaru w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;doprowadzenia do zgodności klas dróg ze Studium.	II



			Zmiana rysunku planu w zakresie: - nadania spójności rysunku z tekstem; - wprowadzenia granic obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.	
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny”	• 6 wniosków o zmianę, w tym 1 niezgodny ze Studium; • ma wady natury formalno-prawnej;	Zmiana tekstu planu w zakresie: - dostosowania do zakresu określonego ustawą o planowaniu; - dostosowania do wymogów przepisów odrębnych; - dostosowania do zasad techniki prawodawczej; - korekty ustaleń dotyczących położenia obszaru w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi; - korekty ustaleń dotyczących obowiązku scaleń i podziałów; - doprowadzenia do zgodności klas dróg ze Studium. Zmiana rysunku planu w zakresie: - nadania spójności rysunku z tekstem; - wprowadzenia granic obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi; - korekty wymaga granica rezerwatu „Jeziro Kiełpińskie”.	II
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum”	• 6 wniosków o zmianę, w tym 3 niezgodne ze Studium; • ma wady natury formalno-prawnej;	Zmiana tekstu planu w zakresie: - dostosowania do zakresu określonego ustawą o planowaniu; - dostosowania do wymogów przepisów odrębnych; - dostosowania do zasad techniki prawodawczej; - korekty ustaleń dotyczących położenia obszaru w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi; - usunięcia ustaleń dotyczących strefy ochrony pośredniej ujęcia wody; - doprowadzenia do zgodności klas dróg ze Studium. Zmiana rysunku planu w zakresie: - nadania spójności rysunku z tekstem; - wprowadzenia granic obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. - korekty granic strefy ochrony pośredniej ujęcia wody; - korekty nazwy strefy kontrolowanej gazociągu.	II
13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Sierakowska”	• brak wniosków; • ma wady natury formalno-prawnej;	Zmiana tekstu planu w zakresie: - dostosowania do zakresu określonego ustawą o planowaniu; - dostosowania do wymogów przepisów odrębnych; - dostosowania do zasad techniki prawodawczej; - korekty ustaleń dotyczących otuliny KPN - korekty ustaleń dotyczących położenia obszaru w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi; Zmiana rysunku planu w zakresie: - nadania spójności rysunku z tekstem.	III
14..	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	• 1 wniosek o zmianę; • ma wady natury formalno-	Zmiana tekstu planu w zakresie: - dostosowania do wymogów przepisów odrębnych;	III



	„Chopina”	prawnej;	<ul style="list-style-type: none">- dostosowania do zasad techniki prawodawczej;- korekty ustaleń dotyczących położenia obszaru w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;- korekty ustaleń dotyczących strefy ochrony pośredniej ujęcia wody;- doprowadzenia do zgodności klas dróg ze Studium. Zmiana rysunku planu w zakresie: <ul style="list-style-type: none">- nadania spójności rysunku z tekstem;- korekty granic strefy ochrony pośredniej ujęcia wody.	
15.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część A	<ul style="list-style-type: none">• 1 wniosek o zmianę zgodny ze Studium;• ma wady natury formalno-prawnej;	Zmiana tekstu planu w zakresie: <ul style="list-style-type: none">- dostosowania do wymogów przepisów odrębnych;- dostosowania do zasad techniki prawodawczej;- korekty ustaleń dotyczących położenia obszaru w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;- korekty ustaleń dotyczących strefy ochrony pośredniej ujęcia wody. Zmiana rysunku planu w zakresie: <ul style="list-style-type: none">- nadania spójności rysunku z tekstem.	III
16.	Zmiana mpzp Kiełpin	brak wniosków		IV
17.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe	<ul style="list-style-type: none">• 1 wniosek o zmianę;• ma istotne wady natury formalno-prawnej - stwierdzenie nieważności części ustaleń wyrokiem WSA;	Zmiana tekstu planu w zakresie: <ul style="list-style-type: none">- wskazanym w wyroku WSA;- dostosowania do wymogów przepisów odrębnych;- dostosowania do zasad techniki prawodawczej;- weryfikacji ustaleń dotyczących strefy ochronnej ujęcia wody w DPS;- doprowadzenia do zgodności klas dróg ze Studium. Zmiana rysunku planu w zakresie: <ul style="list-style-type: none">- wskazanym w wyroku WSA;- nadania spójności rysunku z tekstem;- weryfikacji granic strefy ochronnej ujęcia wody w DPS.	I
18.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny”	aktualna		IV



10. Ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych

Zgodnie z art.32 ust. 1 ustawy o planowaniu, jednym z elementów oceny aktualności studium i planów miejscowych jest ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych.

Aktualnie dla Łomianek Rada Miejska podjęła 25 uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzania planów i jedną uchwałę o przystąpieniu do zmiany (tekstu) planu.

Za wyjątkiem zmiany (tekstu) planu Kiełpin, wszystkie pozostałe uchwały są w trakcie realizacji.

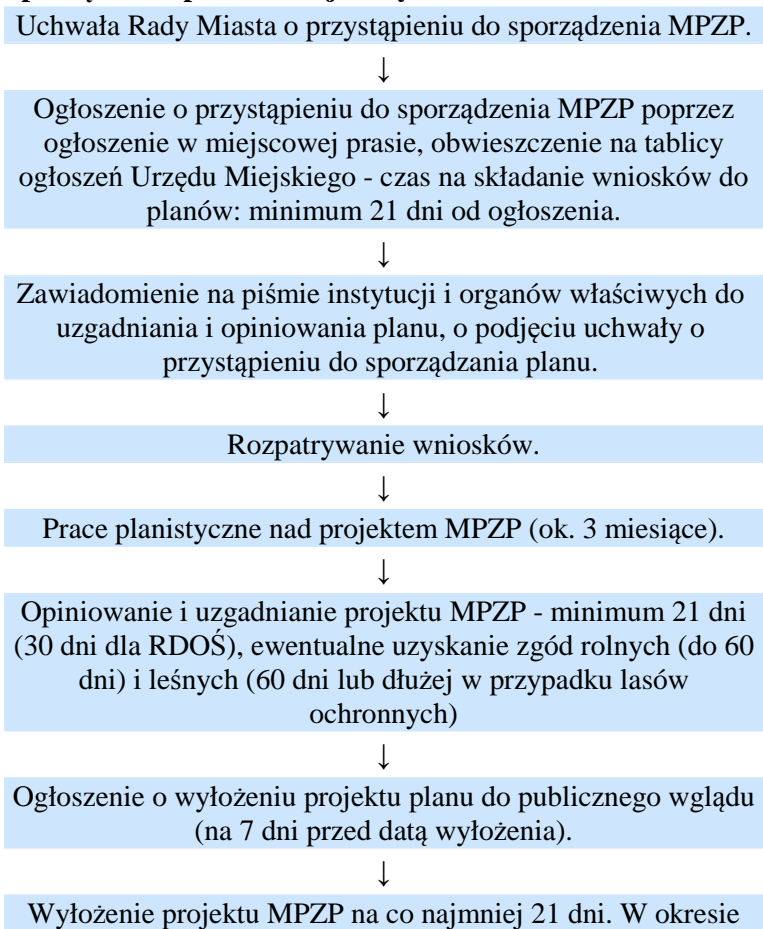
Analiza wedle kryterium czasu jaki upłynął od dnia podjęcia przez RM Łomianek uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu, wskazuje, że w przypadku 4 planów jest to 87 m-cy, 1 plan – 71 m-cy, 1 plan 47 m-cy, 4 plany – 45 m-cy, 1 plan – 33 m-ce, 1 plan 14 m-cy, 9 planów – 13 m-cy, 1 plan 12 m-cy, 1 plan 10 m-cy, 3 plany – mniej niż 1 miesiąc.

Analiza wedle kryterium czasu jaki upłynął od daty podpisania umów z wykonawcami zewnętrznymi na opracowanie planów wskazuje natomiast, iż prace nad planami trwają odpowiednio:

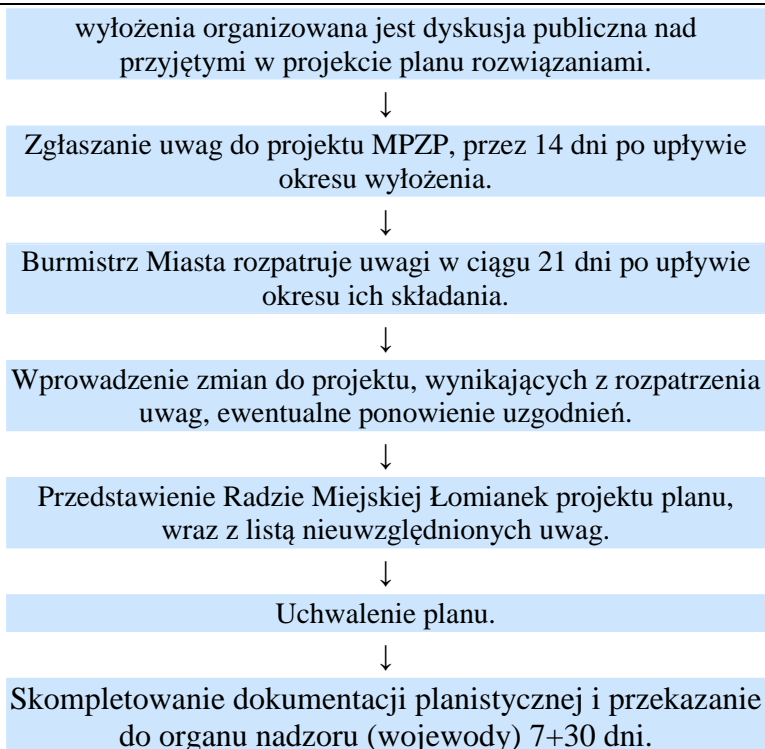
4 plany – 14 m-cy, 4 plany – 10 m-cy, 10 planów – 6 miesięcy. 18 planów sporządzanych jest przy udziale wykonawców zewnętrznych, 8 planów opracowywanych jest siłami Urzędu (z czego 2 rozpoczęte w poprzedniej kadencji).

Czas potrzebny na opracowanie miejscowego planu jest bardzo trudny do oszacowania. Biorąc pod uwagę czas potrzebny na przygotowanie, sporządzenie i zatwierdzenie planu zgodnie z ustawą o planowaniu, niezbędne jest co najmniej 9 miesięcy. Etapy procedury objaśnia rys.8. W praktyce czas ten zazwyczaj wydłuża się o połowę (do 15 miesięcy) szczególnie w przypadku planów o dużej powierzchni, a dla 30% planów w Polsce czas sporządzenia to więcej niż 3 lata¹⁰.

Rys. 8. Procedura sporządzania planów miejscowych



¹⁰ Źródło: Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2013 roku, PAN Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania, Warszawa 2015 r. Opracowanie wykonane dla Departamentu Polityki Przestrzennej Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju



Istotny wpływ na wydłużenie czasu niezbędnego do uchwalenia planu ma konieczność uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych bądź leśnych na inne cele. Analiza sporządzanych planów wedle kryterium konieczności uzyskania zgód rolnych lub leśnych wykazuje że:

- dla 8 planów konieczne jest wystąpienie o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Opracowanie wniosku i uzyskanie zgody ministra (z udziałem marszałka i izby rolniczej) trwa od 2 do 4 miesięcy, a w przypadku odmownej decyzji i skierowania wniosku o powtórne rozpatrzenie sprawy – ok. 6 miesięcy. Trzy projekty planów miejscowych przeszły przez tę procedurę (Dziekanów Polski), jeden jest w trakcie (Dziekanów Bajkowy), dla czterech sporządzane są wnioski (Kępa Kiełpińska, Łomianki Dolne, Dziekanów Nowy (2)).
- w granicach 6 planów występują grunty leśne, z czego przynajmniej trzy plany wymagają uzyskania zgód na dopuszczenie zabudowy na terenach lasów. Czas niezbędny na pokonanie procedury formalnoprawnej uzależniony jest od trzech czynników: posiadania aktualnych operatów leśnych – niezbędnych do sporządzenia wniosku, wystąpienia konieczności zdjęcia statusu ochronnego lasu przed wystąpieniem o zgodę zmiany przeznaczenia, posiadania wiarygodnych archiwalnych materiałów na temat wcześniej wydanych zgód leśnych, zgodności ewidencji gruntów i budynków (EGiB) ze stanem na gruncie.

Procedura obejmująca sporządzenie opisów taksacyjnych (z udziałem leśników), zdjęcie ochronności lasów (z udziałem właścicieli gruntów, rady gminy i Starosty) oraz uzyskanie zgody marszałka województwa (po zaopiniowaniu przez izby rolnicze) - jak praktyka wskazuje trwa od pół do 1,5 roku, a czasami i dłużej, ponieważ w procedurze, nie licząc właścicieli gruntów i specjalistów, wypowiedają się kolejno 4 organy.

W końcowej fazie procedury dopuszczenia zabudowy na gruntach leśnych jest jeden plan (Dziekanów Polski Pd-zach), dla dwóch planów (Dąbrowa Leśna, Rajska i Zachodnia) wykonano opisy i opracowane są wnioski, jeden plan jest na etapie sporządzania opisów taksacyjnych (Sierakowska Pd). W trzech planach nie planuje się zmiany przeznaczenia istniejących gruntów leśnych (Centrum Auchan, Kępa Kiełpińska, Prochownia-Buraków).

Okolicznością istotnie wpływającą na tempo prac nad 8 planami są równoległe prowadzone prace projektowe dotyczące Kościelnej Drogi - małej obwodnicy centrum Łomianek. Dotyczy to Prochowni-Burakowa, Jeziornej, Łomianek Dolnych (2), Kiełpina Poduchownego część B, Dziekanowa Polskiego (2) i Dziekanowa Nowego.



11. Wieloletni program sporządzania i uchwalania planów miejscowych

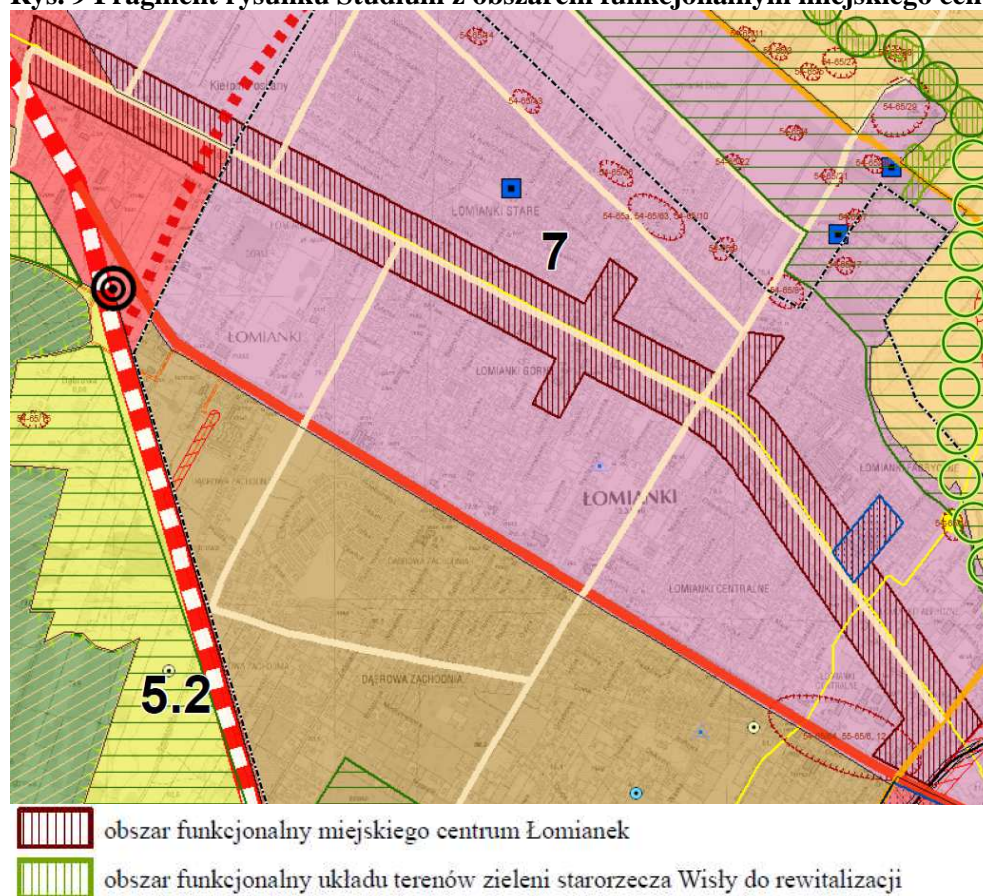
Niezależnie od prac związanych z prowadzeniem procedury formalno-prawnej 25 planów będących w toku, należy się liczyć z koniecznością przystąpienia do sporządzania lub zmiany¹¹ planów obowiązujących, nieobjętych aktualnie pracami planistycznymi. Ponieważ przystąpienie do sporządzenia planu związane jest z koniecznością wykonania prac przygotowawczych, o których mowa w art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu, priorytetem powinno być zakończenie procedur będących w toku, a dopiero potem rozpoczynanie nowych.

W celu rewitalizacji terenów wzdłuż ulicy Warszawskiej i ukształtowania śródmieścia z placem miejskim i rozbudową urzędu miejskiego (ratusza), Studium przewiduje zmiany lub sporządzenie nowych planów w rejonie orientacyjnie wyznaczonego obszaru funkcjonalnego.

Ponadto Studium wskazuje obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji oraz obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym. Część z tych obszarów objęta jest aktualnie planami miejscowymi, a część położona jest w granicach planów będących w trakcie opracowania. Nie można wykluczyć, że w granicach tych obszarów znajdzie konieczność dostosowania ustaleń planów obowiązujących do ustaleń planów aktualnie sporządzanych, czy to za sprawą zmiany planu czy też sporządzenia nowego planu.

Biorąc pod uwagę wejście w życie ustawy o rewitalizacji oraz uczestniczenie Łomianek w Zintegrowanych Inwestycjach Terytorialnych (ZIT) WOF, należy się liczyć z koniecznością zmiany obowiązujących planów w rejonie ulicy Warszawskiej oraz w rejonie Starorzecza Wisły w celu spełnienia wymagań przewidzianych powszechnie obowiązującymi przepisami lub zobowiązaniami wynikającymi z podpisanych przez Gminę umów w tym umowy partnerskiej związanej z ZIT.

Rys. 9 Fragment rysunku Studium z obszarem funkcjonalnym miejskiego centrum Łomianek



¹¹ Zmiana planu w rozumieniu niniejszej analizy jest zmiana tekstu planu bez zmiany załącznika graficznego – rysunku planu.



W zależności od wyników diagnozy¹², o której mowa w art. 4 Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777), może dojść do wyznaczenia granicy obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, a następnie do opracowania i przyjęcia gminnego programu rewitalizacji (GPR). W przypadku gdy ustalenia GPR będą niezgodne ze Studium, niezbędna będzie aktualizacja (zmiana) Studium, w celu dostosowania go do GPR. Po uchwaleniu GPR, na podstawie art. 37f ustawy o planowaniu, Rada Miejska może uchwalić dla obszaru rewitalizacji (lub jego części), miejscowy plan rewitalizacji, który jest szczególną formą planu miejscowego.

W miejscowym planie rewitalizacji, poza elementami wymienionymi w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu, określa się w zależności od potrzeb:

- zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą;
- ustalenia dotyczące charakterystycznych cech elewacji budynków;
- szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzania i sytuowania zieleni, koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekrojów ulic;
- zakazy i ograniczenia dotyczące działalności handlowej lub usługowej;
- maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalną liczbę;
- zakres niezbędnej do wybudowania infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali.

Na potrzeby uchwalenia albo zmiany miejscowego planu rewitalizacji można sporządzić wizualizacje projektowanych rozwiązań tego planu, składające się co najmniej z koncepcji urbanistycznej obszaru objętego planem, modelu struktury przestrzennej tego obszaru oraz widoków elewacji.

Mając na uwadze analizę przedstawioną w tabeli 20, wskazania Studium oraz zobowiązania i okoliczności, które miały miejsce już po uchwaleniu Studium, wskazuje się następujące obszary, dla których w pierwszej kolejności należy rozważyć zmianę obowiązującego planu (lub sporządzić nowy w miejsce obowiązującego):

1. tereny mpzp obszaru Sadowej Południe, w szczególności część położona w granicach strefy 5.1 Studium;
2. tereny wzdłuż ulicy Warszawskiej;
3. tereny Starorzecza Wisły (dolina Strugi Dziekanowskiej).

¹² Umowa na wykonanie diagnozy została podpisana 10 maja br.



Spis rysunków

Rys. 1 Schemat podziału Łomianek na podstawowe strefy funkcjonalne	8
Rys. 2 Obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	15
Rys. 3 Ujednolicone przeznaczenie terenów według obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	16
Rys. 4 Przestrzenne rozmieszczenie terenów, dla których złożone zostały wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu.....	21
Rys. 5 Obszary objęte projektami lub zmianami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (stan 31 grudnia 2015 r.)	29
Rys. 6 Przestrzenne rozmieszczenie terenów, dla których wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy.....	35
Rys. 7 Przestrzenne rozmieszczenie nowopowstałej, zmienionej i rozebranej zabudowy w latach 2009-2015	40
Rys. 8. Procedura sporządzania planów miejscowych.....	48
Rys. 9 Fragment rysunku Studium z obszarem funkcjonalnym miejskiego centrum Łomianek	50

Spis tabel

Tab. 1 Bilans poszczególnych stref funkcjonalnych według obowiązującego studium.....	9
Tab. 2 Analiza stopnia wykorzystania rezerw terenów przeznaczonych pod zabudowę.....	11
Tab. 3 Analiza pokrycia planami miejscowymi obszaru miasta i gminy Łomianki	12
Tab. 4 Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	13
Tab. 5 Bilans terenów poszczególnych przeznaczeń według obowiązujących miejscowych planów	17
Tab. 6 Analiza aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - analiza sporządzona na dzień 31.12.2015 r.....	18
Tab. 7 Liczba złożonych wniosków w latach 2009-2015	20
Tab. 8 Analiza zgłoszonych wniosków w latach 2009-2015 na terenie poszczególnych sołectw i osiedli	22
Tab. 9 Analiza złożonych wniosków w latach 2009-2015 w rozbiciu na ich treść.....	23
Tab. 10. Wykaz złożonych wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w okresie od 1.01.2009 r. do 31.12.2015 r.....	24
Tab. 11. Plany miejscowe, które obejmują obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	28
Tab. 12 Ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2009-2015.....	30
Tab. 13 Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2009-2015 na terenie poszczególnych sołectw i osiedli.....	30
Tab. 14 Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2009-2015 na terenie poszczególnych obszarów objętych sporządzeniem miejscowych planów	32
Tab. 15 Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2009-2015 w rozbiciu na poszczególne funkcje.....	34
Tab. 16 Liczba wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2009-2015	36
Tab. 17 Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2009-2015 w rozbiciu na poszczególne funkcje	36
Tab. 18 Analiza zmian w zabudowie na terenie poszczególnych sołectw i osiedli	37
Tab. 19 Analiza zmian w zabudowie w latach 2009-2015 na terenie poszczególnych obszarów planów miejscowych	39
Tab. 20. Ocena aktualności i zakresu wymaganych zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	43



Literatura

- Śleszyński P., Komornicki t., Deręgowska A., Zielińska B., 2015, *Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2013 roku*, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN na zlecenie Departamentu Polityki Przestrzennej Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju, Warszawa, 121 s.
- Śleszyński P. 2015. *Błędy polskiej polityki przestrzennej i krajobrazowej oraz propozycje ich naprawy. Problemy Ekologii Krajobrazu. Tom XL: 27 – 44.*