

**UZASADNIENIE**  
**UCHWAŁY NR ..../...../2016**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH**  
**z dnia ..... 2016 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**„Łomianki Prochownia”**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Prochownia” sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXIII/147/2012 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 20 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łomianki Prochownia”.

Zgodnie z uzasadnieniem do tejże uchwały:

- uchwalenie planu miejscowego przyczyniłoby się do zahamowania rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na tym terenie;
- powstanie planu miejscowego pozwoliłoby stworzyć warunki zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- w planie zawarte zostaną ustalenia wpływające na ochronę terenów położonych w Dolinie Łomiankowskiej;
- rozwiązania przyjęte w planie muszą przede wszystkim uwzględniać zasadę zrównoważonego rozwoju wobec uwarunkowań środowiskowych, społecznych i ekonomicznych.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

Obszar objęty planem położony jest w północno-wschodniej części miasta Łomianki. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 25,92 ha, co stanowi 0,67% powierzchni gminy. Około 75% terenu jest zurbanizowana – przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przemieszana z zabudową usługową i mieszkaniową wielorodzinną. W części południowo-wschodniej obszaru planu znajduje się teren dawnych Zakładów Drzewnych. Tereny otwarte związane ze starorzeczem Wisły (Strugą Dziekanowską) zajmują północno-wschodnią część terenu opracowania.

W granicach opracowania występują jedna forma ochrony przyrody – Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła). Cały obszar planu leży w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego. W obszarze planu występuje stanowisko archeologiczne o nr ewid. 54-65/16, a także drzewo wyróżniające się w krajobrazie (dąb), które objęto ochroną. Struga Dziekanowska z uwagi na wniosek WZMiUW zewidencjonowana została jako rów melioracyjny - urządzenie melioracji wodnych szczegółowych. Należy zaznaczyć, że Struga Dziekanowska, przynajmniej fragmentarycznie figuruje także w wykazie wód płynących jako „dopływ Wisły poprzez Jezioro Dziekanowskie”. Znaczna część obszaru planu położona jest w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat oraz obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną jest bardzo dobry – cały obszar planu (z wyjątkiem terenów starorzecza Wisły) uzbrojony jest w sieć wodociągową, kanalizacyjną i gazową. W granicach obszaru planu zlokalizowana jest stacja gazowa, do której doprowadzona jest sieć wysokiego ciśnienia DN 400, dla której wymagane jest wyznaczenie w planie strefy kontrolowanej.

Na potrzeby sporządzanego planu dokonano wizji terenowej obszaru objętego opracowaniem, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące

uwarunkowania, w tym ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz ruch budowlany. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wyżej wymienione analizy stały się podstawą do sporządzenia projektu planu.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki (zwanego dalej Studium), zatwierdzonego Uchwałą Nr IX/90/2015 z 13 sierpnia 2015 r. Rady Miejskiej w Łomiankach, obszar opracowania jest położony w granicach dwóch stref funkcjonalnych: nr 7 – Centralna wielofunkcyjna, oraz nr 4 – Dolina Łomiankowska – rekreacja i osadnictwo.

Dla strefy nr 4 Studium przewiduje:

– przeznaczenie terenu dominujące:

- zabudowa zagrodowa, w tym gospodarstwa agroturystyczne,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- tereny zabudowy usługowej sportu i rekreacji ;

– przeznaczenie terenu dopełniające:

- zabudowa pensjonatowa,
- tereny zieleni wzdłuż strugi Dziekanowskiej związane ze starorzeczem Wisły,
- rodzinne ogrody działkowe,
- zabudowa usługowa - obiekty użyteczności publicznej,
- zabudowa usługowa - usługi podstawowe,
- tereny rolnicze (w przypadku braku zgód rolnych);

– zasady zagospodarowania:

- przy lokalizowaniu nowej zabudowy, należy uwzględnić ryzyko powodziowe,
- usługi podstawowe, nieuciążliwe służące obsłudze ludności lokalnej, należy realizować w formie wolnostojącej przy publicznych drogach gminnych (z bezpośrednim dostępem do dróg gminnych),
- tereny starorzecza Wisły, wskazuje się do rewitalizacji jako ogólnodostępny układ terenów otwartych; granice układu terenów i szczegółowe zasady zagospodarowania zostaną ustalone w planach miejscowych przy czym należy uwzględnić:
  - uzyskanie i wzmocnienie ciągłości przyrodniczej układu, w szczególności budowę połączenia przyrodniczego w zastępstwie skanalizowanego (ujętego w podziemny rurociąg) fragmentu strugi Dziekanowskiej pomiędzy jeziorem Pawłowskim a Fabrycznym,
  - tereny z zakazem zabudowy obiektami kubaturowymi i rewitalizacja obejmuje pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 20 m od linii brzegowej po obu stronach Strugi Dziekanowskiej i jezior; delimitacja terenu powinna uwzględniać także rekultywację aktualnie zdegradowanych terenów starorzecza,
  - tam gdzie nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi, teren zostanie zagospodarowany jako teren zieleni urządzonej w tym rewitalizacja na park miejski terenu dawnego parku podworskiego w sąsiedztwie jeziora Fabrycznego,
  - poza granicami form ochrony przyrody i granicami siedlisk chronionych, dopuszcza się urządzenia dla obsługi turystyki i rekreacji (w tym sanitariaty, miejsca biwakowe i drogi rowerowe, trasy do jazdy konnej, ciągi piesze, place zabaw dla dzieci),
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa pensjonatowa wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej na dużych działkach,
- obszar wyłączony z lokalizowania zabudowy letniskowej.

Natomiast dla strefy nr 7 Studium przewiduje:

- przeznaczenie terenu dominujące:
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa,
  - zabudowa śródmiejska wielofunkcyjna,
  - zabudowa usługowa - usługi komercyjne (podstawowe i ponadlokalne),
  - zabudowa usługowa - obiekty użyteczności publicznej;
- przeznaczenie terenu dopełniające:
  - tereny zieleni urządzonej,
  - tereny sportu i rekreacji,
  - istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - zabudowa obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- zasady zagospodarowania:
  - w rejonie ulic Warszawskiej i Lwowskiej wskazuje się tereny do lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - zachować istniejącą zabudowę rzemiosła, produkcji, przetwórstwa i składów pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość obiektów zamyka się w granicach działki własnej, a w przypadku śródmieścia - w kubaturze budynku,
  - wyznacza się obszar funkcjonalny do rewitalizacji – liniowe miejskie centrum Łomianek, obejmujący tereny wzdłuż ulicy Warszawskiej o orientacyjnych granicach określonych na rysunku Studium,
  - w planowanym śródmieściu wzdłuż ulicy Warszawskiej uwzględnić należy:
    - część 1 - Brama Wschodnia - odcinek od ul. Brukowej do ul. Majowej/ Lwowskiej – z lokalnym centrum usługowym na terenach po zakładach drzewnych; dominujący udział zabudowy usługowej komercyjnej w układzie wolnostojącym lub ciągłej pierzei, uzupełnionej budynkami mieszkalnymi z usługami w parterze; podwyższony standard urządzania przestrzeni publicznej wnętrza urbanistycznego ulicy Warszawskiej,
    - część 2 - Centrum - od ul. Majowej/ Lwowskiej do ul. Wiosennej - budowa placu miejskiego z ratuszem lub układem placów miejskich, z preferencjami dla zabudowy usług centrotwórczych z budynkami użyteczności publicznej oraz zabudowy wielofunkcyjnej z usługami w parterze; regulacja linii zabudowy w celu uzyskania ciągłej pierzei z wjazdami bramowymi oraz stosowanie lokalnych dominant przestrzennych dla publicznych budynków użyteczności publicznej w celu ukształtowania identyfikatorów przestrzeni Centrum Łomianek; najwyższy standard urządzania przestrzeni publicznej wnętrza urbanistycznego ulicy i towarzyszących placów, terenów zieleni itp.

Studium dopuszcza, by w planach miejscowych rozstrzygano o zabudowie działek o parametrach znacznie odbiegających od standardów określonych w Studium, uwzględniając wydane prawomocne (ostateczne) decyzje o warunkach zabudowy lub prawomocne (ostateczne) pozwolenia na budowę (str. 63 pkt 3).

Plan respektuje kierunki polityki przestrzennej gminy wyrażone w ww. dokumencie. Wyjątkiem są 2 niewielkie kwartały zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej w granicach strefy 4, które to przeznaczenie ustalono uwzględniając ostateczne decyzje oraz konieczność utrzymania korytarza ekologicznego starorzecza Wisły. Mając na uwadze zastrzeżenie zawarte na stronie 63 pkt 3 Studium, odstępstwo od standardu ustalonego Studium ze względu na stan istniejący jest jednym z dopuszczalnych przypadków. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium.

Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, a także ważąc potrzeby interesu publicznego oraz ograniczenia wynikające z prawa

własności, w planie w znacznym zakresie zaakceptowano istniejący stan zagospodarowania terenu. Największa część terenów (49,3% powierzchni planu) przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wzdłuż ulicy Warszawskiej wyznaczone zostały tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej śródmiejskiej, zajmujące 10,9% powierzchni planu, teren obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, stanowiący 6,2% powierzchni planu, oraz teren zieleni urządzonej, zajmujący zaledwie 0,1% powierzchni planu. Wyodrębnione zostały również: teren istniejącej zabudowy wielorodzinnej (0,5% powierzchni planu) oraz teren zamieszkania zbiorowego – dom zakonny ojców Salezjanów (3,8% powierzchni planu). Kompleks Uniwersytetu Kardynała Stefana Wyszyńskiego przeznaczony został pod teren zabudowy usługowej edukacji stanowiący 2,9% powierzchni planu. Niemalą część obszaru planu (18,0%) stanowią tereny zielone związane z dawnym starorzeczem Wisły – tereny zieleni w chronionym krajobrazie i tereny zieleni w chronionym krajobrazie ze zbiornikami wodnymi (11,7% powierzchni planu) oraz tereny zabudowy usługowej sportu i rekreacji (6,3% powierzchni planu). Wydzielony został również teren infrastruktury technicznej, na którym znajduje się istniejąca stacja gazowa (0,6% powierzchni planu). Układ komunikacyjny tworzą publiczne drogi klasy dojazdowej. Istniejące zagospodarowanie było istotnym ograniczeniem w ustaleniu układu dróg publicznych, których udział w powierzchni planu wynosi ostatecznie 7,8%. Podstawą tworzenia ustaleń dla poszczególnych terenów były walory architektoniczne i krajobrazowe tej części miasta, a także walory ekonomiczne przestrzeni.

Uwzględniając obowiązek ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wynikający z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (zwanej dalej ustawą o ochronie zabytków) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej ustawą o planowaniu), w planie ustalono ochronę stanowiska archeologicznego w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Istnienie stanowiska archeologicznego na działce nie oznacza zablokowania możliwości inwestycyjnych na tej nieruchomości. Realizacja zabudowy musi być poprzedzona badaniami archeologicznymi zgodnie z wymaganiami art. 31 i art. 32 ustawy o ochronie zabytków. Plan nie nakłada na właścicieli nieruchomości, na której zlokalizowane są stanowiska, żadnych dodatkowych obowiązków poza tymi wynikającymi z przepisów odrębnych.

Mając na względzie przepisy ustawy o planowaniu, a także ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (zwanej dalej Prawem wodnym), w planie ustalone zostały zasady zagospodarowania terenów położonych w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Plan nie wprowadza zakazu zabudowy na tych terenach, jednakże biorąc pod uwagę bezpieczeństwo ludzi oraz mienia nakazuje uwzględnienie ryzyka powodziowego (szczegółowo opisanego na mapach zagrożeń i ryzyka powodziowego opracowanych przez Regionalną Zarząd Gospodarki Wodnej) przy planowaniu zabudowy i zagospodarowania terenu.

Z uwagi na obowiązek ochrony urządzeń melioracji wodnych wskazanych w Prawie wodnym, w planie uwzględniono ochronę rowu melioracyjnego A (Struga Dziekanowska). Plan dopuścił przebudowę istniejącego rowu, pod warunkiem przestrzegania wskazanych w planie zasad, m.in. zapewnienia szerokości 1 m dna rowu i 4 m koryta rowu górą, zakazu zabudowy rowu.

Zgodnie z wymogami art. 15 ustawy o planowaniu plan zawiera ustalenia w następującym zakresie:

- przeznaczenia terenów;
- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustalono:

- zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury w granicach planu;
- granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu;
- liczby stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ponieważ ustalenia w tym zakresie zawarte są w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

Mając na względzie cel sporządzenia planu, oraz nienaruszalność postanowień Studium przez ustalenia planu, po uwzględnieniu uwarunkowań istniejącego sposobu zagospodarowania terenu, a także interesów osób prywatnych z terenów objętych planem, nie znaleziono alternatywnych rozwiązań, w stosunku do przyjętych w planie.

Procedura sporządzania planu przebiegała zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (zwana dalej ustawą o udostępnianiu informacji).

Pierwszym krokiem procedury było podjęcie uchwały przez Radę Miejską w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu w dniu 20 marca 2012 r. W dniu 7 maja 2012 r. w Gazecie Łomiankowskiej ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie [bip.lomianki.pl](http://bip.lomianki.pl) obwieszczenie informujące o podjęciu Uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, do 4 czerwca 2012 r., na ręce Burmistrza złożonych zostało 6 wniosków, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Łomianek.

Równoległe zawiadomiono organy opiniujące i uzgadniające o podjęciu Uchwały i poproszono o złożenie wniosków. Na pismo Burmistrza odpowiedziało jedenaście organów, które zgłosiły swoje wnioski bądź udzieliły informacji.

Pismem z dnia 10 stycznia 2013 r. Burmistrz wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. W wyznaczonym terminie swoje uzgodnienie przesłał jedynie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska.

Po opracowaniu przez zespół autorski firmy Budplan projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, Burmistrz Łomianek skierował go do Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z prośbą o wydanie opinii. Na posiedzeniu w dniu 23 maja 2013 r. Komisja zgłosiła szereg uwag i uznała za zasadne zwołanie kolejnego posiedzenia. W dniu 3 czerwca 2013 r. odbyło się drugie posiedzenie, na którym Komisja stwierdziła uwzględnienie większości (ok. 90%) zgłoszonych uwag. Ostatecznie w dniu 4 lipca 2013 r. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna wydała opinię, w której pozytywnie oceniła opracowanie pod warunkiem doprowadzenia do zgodności parametrów planowanej zabudowy ze Studium.

W dniu 15 lipca 2013 r. projekt planu został przesłany do pozostałych organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii. Swoje odpowiedzi przesłało trzynaście organów, w tym odpowiedzi pozytywne udzieliło dwanaście z nich. Brak zajęcia stanowiska w wyznaczonym terminie przez pozostałe organy zostało uznane zgodnie z art.106 §6 KPA jako uzgodnienie projektu planu w przedłożonym brzmieniu.

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków wniósł o korektę zapisów dotyczących stanowisk archeologicznych polegającą na wyznaczeniu strefy ochronnej konserwatorskiej zabytku archeologicznego. Polskie Sieci Elektroenergetyczne – Centrum S.A. wnioskowało o wpisanie do projektu planu wytycznych dotyczących użytkowania terenu w pasie technologicznym istniejącej linii 400 kV. Operator Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A. poprosił o wprowadzenie zapisu o konieczności opiniowania lokalizacji obiektów budowlanych w odległości 40 m od osi gazociągu DN400 przez operatora gazociągu przesyłowego.

Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych nie uzgodnił projektu planu z powodu braku odniesienia do obowiązujących przepisów Prawa wodnego, którego przepisy obowiązują w odniesieniu do rowu melioracyjnego szczegółowego. Po wprowadzeniu odpowiednich zmian projekt planu został przesłany do ponownego uzgodnienia. Tym razem organ uzgodnił przedłożony projekt bez uwag.

W wyniku analizy ewidencji gruntów i budynków nie stwierdzono gruntów leśnych na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę lub komunikację, dla których niezbędne byłoby uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych dla gruntów rolnych zlokalizowanych w granicach administracyjnych miast nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W związku z wątpliwościami dotyczącymi zgodności ustaleń projektu planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki w grudniu 2013 r. Burmistrz podjął decyzję o zawieszeniu prac nad projektem planu do czasu przeprowadzenia zmiany Studium. Konsekwencją podjęcia tej decyzji była rozwiązanie umowy (za porozumieniem stron) z firmą Budplan, która opracowywała projekt planu.

W dniu 13 sierpnia 2015 r. Rada Miejska uchwaliła Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, dzięki czemu możliwe było wznowienie prac nad projektem planu. Pracami nad projektem planu zajęł się zespół projektowy składający się z urzędników zatrudnionych w Referacie Gospodarki Przestrzennej Wydziału Ładu Przestrzennego Urzędu Miejskiego w Łomiankach, którzy spełniają wymagania art. 5 ustawy o planowaniu (6 osób).

Po aktualizacji zapisów projektu planu, wynikającej przede wszystkim z wydanych ostatecznych decyzji o warunkach zabudowy lub pozwoleń na budowę, uwzględnienia map zagrożeń i ryzyka powodziowego (przekazanych Gminie Łomianki w 2015) roku oraz zmian obowiązującego prawa, konieczna była aktualizacja prognozy oddziaływania na

środowisko. Zgodnie z metodologią przyjętą przez specjalistów z dziedziny ocen oddziaływania na środowisko, do opracowanej prognozy sporządzony został aneks, w którym poddano ocenie zmiany wprowadzone w projekcie planu.

W związku ze zmianami wprowadzonymi w projekcie planu, a także zmianą ustawy o planowaniu, niezbędne było uzupełnienie opinii i uzgodnień. Zaktualizowany projekt planu przesłano do ponownego zaopiniowania i uzgodnienia do Regionalnego Dyrektora Gospodarki Wodnej, Geologa Wojewódzkiego, Starosty Warszawskiego Zachodniego, Gaz-Systemu S.A., Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego oraz Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego. W wyznaczonym przez Burmistrza terminie dwa organy przysłały pozytywne odpowiedzi.

W dniu 18 grudnia 2015 r. w Gazecie Łomiankowskiej ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie [bip.lomianki.pl](http://bip.lomianki.pl) obwieszczenie informujące o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu, a co za tym idzie o możliwości zapoznania się z projektem, dokumentacją oraz możliwością zgłoszenia uwag. (ogłoszenie na [bip.lomianki.pl](http://bip.lomianki.pl) z powodów technicznych ukazało się z pewnym opóźnieniem) W trakcie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna (dnia 14 stycznia 2016 r.), na której zostały omówione i przedyskutowane z zebranymi mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu. W wyznaczonym terminie, do 7 marca 2015 r., wpłynęło 313 uwag, (głównie do redakcji uchwały), które zostały rozpatrzone przez Burmistrza w terminie 21 dni od zakończenia okresu przewidzianego na składanie uwag.

Wprowadzenie zmian w projekcie planu wynikających z uwzględnienia uwag (zarówno tych, które kwestionowały ustalenia przyjęte w projekcie planu jak i formę redakcji tych ustaleń) spowodowało konieczność opracowania kolejnego aneksu do prognozy oddziaływania na środowisko, Aneksu nr 2.

W związku z wprowadzonymi w projekcie planu zmianami pismem z dnia 11 kwietnia 2016 r. Burmistrz przesłał poprawiony dokument do organów opiniujących i uzgadniających (z wyłączeniem Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jako organu doradczego Burmistrza) z prośbą o ponowne uzgodnienie i zaopiniowanie. W wyznaczonym przez Burmistrza terminie swoje odpowiedzi (pozytywne) przesłało dwanaście organów. Polskie Sieci Elektroenergetyczne zwróciły uwagę na szerokości pasa technologicznego istniejącej linii 400 kV na 60 m.

Z uwagi na znaczny zakres zmian w uchwale oraz niebezpieczeństwo naruszenia art.17 pkt 9 ustawy o planowaniu (w zakresie 7 dniowego terminu publikacji na [bip.lomianki.pl](http://bip.lomianki.pl) ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu) Burmistrz, jako sporządzający plan, uznał konieczność ponownego zapoznania mieszkańców gminy z projektem planu. Burmistrz skierował projekt planu (w pełnym zakresie) do ponownego wyłożenia do wglądu publicznego.

W dniu 6 czerwca 2016 r. w Gazecie Łomiankowskiej ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie [bip.lomianki.pl](http://bip.lomianki.pl) obwieszczenie informujące o ponownym wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu, a co za tym idzie o możliwości zapoznania się z projektem, dokumentacją oraz możliwością zgłoszenia uwag. W trakcie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna (dnia 7 lipca 2016 r.), na której zostały omówione i przedyskutowane z zebranymi mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu. W wyznaczonym terminie, do 27 lipca 2016 r., wpłynęło 240 uwag, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza w terminie 21 dni od zakończenia okresu przewidzianego na składanie uwag.

W trakcie prac nad planem zapewniony został udział społeczeństwa. Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu oraz ustawy o udostępnianiu informacji, społeczeństwo ma możliwość wypowiedzenia się w sprawie opracowywanych planów miejscowych na dwóch etapach procedury. Pierwsza możliwość następuje w momencie przystąpienia do

sporządzania planu, kiedy to przy pomocy ogłoszeń i obwieszczeń Burmistrz informuje o przystąpieniu do prac nad planem i zbiera wnioski od mieszkańców, które stanowią podstawą do opracowania projektu planu. Drugą możliwością następuje na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Społeczeństwo ma wtedy możliwość zapoznania się z przygotowanym projektem dokumentu (i prognozą oceny oddziaływania projektu dokumentu na środowisko). Projekt dokumentu jest wówczas po fazie opiniowania i uzgodnień. Zgodnie z art. 18 ustawy o planowaniu, każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, ma prawo złożenia w tej sprawie uwag. Dodatkowo w czasie trwania wyłożenia do wglądu publicznego organizowana jest dyskusja publiczna, której celem jest z jednej strony objaśnienie przyjętych rozwiązań w projekcie planu a z drugiej strony poznanie opinii mieszkańców.

W momencie przystąpienia do opracowania projektu planu Burmistrz jako organ sporządzający plan, ogłosił i obwieścił o możliwości zgłoszenia wniosków. Na tym etapie wpłynęło 6 wniosków. W terminie rozpatrzenia (czerwiec 2012 r.) sporządzający plan postanowił 2 wnioski nie uwzględnić, a pozostałe 4 wnioski postanowił uwzględnić. W związku ze zmianami wprowadzonymi w projekcie planu w toku procedury planistycznej ostatecznie należy uznać 3 wnioski za uwzględnione, 1 wniosek za uwzględniony częściowo, a 2 wnioski za nieuwzględnione.

W planie uwzględnione zostały wnioski dotyczące przeznaczenia działek zajmowanych przez dawne Zakłady Drzewne pod obiekty handlowo-usługowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, z zamiarem stworzenia lokalnego ośrodka usług.

Częściowo uwzględniony został wniosek dotyczący zakresu i sposobu tworzenia ustaleń dla obszaru objętego projektem planu:

- przeznaczenie pod budownictwo mieszkaniowe wyłącznie jednorodzinne wolnostojące lub szeregowe, z zachowaniem standardów zagospodarowania terenu określonych w Studium;
- dopełnieniem mają być funkcje związane z obsługą mieszkańców, w zakresie określonym w Studium;
- przy planowaniu zagospodarowania osiedla Prochownia szczególną uwagę należy zwracać na uwarunkowania wynikające z układu komunikacyjnego.

W planie uwzględniona została kwestia przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej lub szeregowej, dla której wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały zapisane zgodnie z ograniczeniami zawartymi w Studium. W związku z uchwaleniem zaktualizowanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki możliwe było przeznaczenie terenów w granicach planu zarówno pod funkcje usługowe związane z obsługą mieszkańców (terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej śródmiejskiej) jak i wyznaczenie terenu obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Kwestia właściwego ukształtowania układu drogowego obszaru planu oraz jego połączenia z układem komunikacyjnym miasta i gminy była jednym z powodów przedłużenia przebiegu ulic Lwowskiej i Polnej przez teren starorzecza Wisły ze Struga Dziekanowska. W ten sposób zapewniony został alternatywny wyjazd z obszaru planu (od strony północnego wschodu), z możliwością włączenia do tzw. Małej obwodnicy Łomianek – zwanej też Kościelną Drogą.

W planie nie można było uwzględnić wniosków o przeznaczenie działki o nr ew. 308 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, ze względu na sprzeczność z ustaleniami Studium.

Wraz z informacją o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, Burmistrz poinformował o możliwości zgłaszania uwag. W wyznaczonym terminie złożonych zostało



313 uwag. Rozpatrując uwagi Burmistrz postanowił uwzględnić 37 uwag, a 276 uwag nie uwzględniać.

Chociaż większość złożonych uwag została przez Burmistrza nieuwzględniona, jednak fragmenty uwag stanowiły inspirację do dokonania zmian. Niekiedy uwagi świadczyły również o niezrozumieniu planu przez wnoszącego uwagę, dlatego zmianom uległa niekiedy redakcja ustaleń.

W związku ze zmianami wprowadzonymi w projekcie planu w toku ponawianej procedury planistycznej, a także zmiany podejścia w rozpatrywaniu uwag, zgłoszone uwagi poddano ponownej analizie i ostatecznie uznano 104 uwagi za uwzględnione, 126 uwag za nieuwzględnione, a 83 za pozostawione bez rozpatrzenia.

W ostatecznym edycji planu uwzględnione zostały uwagi dotyczące:

- zmiany wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, m.in. minimalnej liczby miejsc do parkowania, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości budynku, minimalnej powierzchni działki
- przesunięcia linii zabudowy;
- przedłużenia ulicy Lwowskiej do ul. Kościelna Droga;
- zmiany warunków ochrony cennego drzewa;
- wprowadzenia oddzielnych jednostek redakcyjnych dla każdego z terenów;
- usunięcia obowiązku zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- ograniczenia możliwości lokalizowania lokali usługowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wyłącznie w parterze budynku;
- określenia skali, w jakiej może być realizowane przeznaczenie uzupełniające;
- uzupełnienia ustaleń dla dróg o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej;
- wprowadzenia informacji czy drogi są istniejące i publiczne;
- usunięcia infrastruktury technicznej z przeznaczenia podstawowego dla terenów dróg;
- doprecyzowania zapisów odnoszących się do możliwości lokalizowania zabudowy w ostrej granicy;
- usunięcia dopuszczenia lokalizowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią nieruchomością lub w odległości 1,5 m od niej;
- usunięcia zakazu lokalizacji budynków w odległości min. 4 od granicy dojazdów niewyznaczonych;
- usunięcia zakazu lokalizacji obiektów tymczasowych;
- rozważenia, które z funkcji są funkcjami celu publicznego;
- dopuszczenia realizacji przepustów przez rów melioracyjny;
- usunięcia zapisów umożliwiających poszerzenie ul. Lalkowej do 8 m;
- usunięcia zapisu umożliwiającego budowę stacji paliw;
- usunięcia z treści uchwały słów: billboard, totem reklamowy;
- usunięcia zapisu dotyczącego braku w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- usunięcia słowa „ewentualna” z definicji usług nieuciążliwych;
- przeznaczenia ciągów pieszo-jezdnych pod drogi publiczne klasy dojazdowej;
- usunięcia wyrażen „ustala się” i „oznaczone” z §6 pkt 1;
- usunięcia zapisu dotyczącego zachowania istniejącej zabudowy zlokalizowanej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą;
- przeredagowania zapisów uchwały w celu doprowadzenia do zgodności z zasadami języka polskiego (składni, formy) lub obowiązujących przepisów prawa;

- wykasowanie sformułowań „a w przypadku” oraz „nie może” w ustaleniu dotyczącym łącznie powierzchni tablic i urządzeń reklamowych;
- wyjaśnienia oraz usunięcia nieostrości lub wieloznaczności zapisu „nakaz zharmonizowania kompozycji”;
- usunięcia słowa „należy” w ustaleniu dotyczącym ograniczeń wynikających z położenia działki w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- usunięcia sformułowania „obowiązują ograniczenia” w ustaleniu dotyczącym ograniczeń w zagospodarowaniu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej oraz strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia;
- usunięcia sformułowań „pod warunkiem” i „w przypadku” w ustaleniu dopuszczającym realizację dojazdów niewyznaczonych;
- usunięcia słowa „należy” w ustaleniu dotyczącym zasad obsługi parkingowej;
- usunięcia sformułowania „w pierwszej kolejności” z ustalenia dotyczącym wskazania terenów pod budowę i rozbudowę systemów infrastruktury technicznej;
- usunięcia ustalenia dotyczącego zamiany sieci elektroenergetycznych napowietrznych na kablowe;
- wykasować słowo „należy” w ustaleniu dotyczącym gospodarki odpadami;
- wybrania jednej formy zabudowy przeznaczenia podstawowego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- usunięcia lokali usługowych nieuciążliwych z przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- usunięcia zapisów:
  - „symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi”;
  - „ograniczeń nie wprowadza się dla dachów niewidocznych z terenów ogólnodostępnych”;
  - „dla elewacji budynków widocznych z terenów ogólnodostępnych dopuszczone barwy to”;
  - „ograniczeń nie wprowadza się w przypadku zastosowania okładzin z niebarwionych materiałów pochodzenia naturalnego”;
  - „w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery”;
  - „gdzie odległość od pnia drzewa oznacza odległość od okręgu odwzorowującego obwód pnia drzewa zmierzonego na wysokości 1,5 m od poziomu terenu”;
  - „obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych”;
  - „gdzie minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub szeregowej oznacza minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki dla każdego segmentu oddzielnie, (będącego w rozumieniu przepisów budowlanych odrębnym budynkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej)”;
  - „gdzie minimalny front nowo wydzielanej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub szeregowej oznacza minimalny front nowo wydzielonej działki dla każdego segmentu oddzielnie (będącego w rozumieniu przepisów budowlanych odrębnym budynkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej)”;
  - „dopuszcza się prowadzenie sieci poza wymienionymi w ust. 2 terenami pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi”;
  - „będącego w rozumieniu przepisów budowlanych odrębnym budynkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;

Z uwagi na sprzeczność postulatów zawartych w uwagach z: ustaleniami Studium, istniejącym stanem zagospodarowania, obowiązującymi przepisami prawa, metodyką tworzenia planów miejscowych, postulatami zawartymi we wnioskach i uwagach uwzględnionych przez Burmistrza, w planie nieuwzględnione zostały uwagi dotyczące się:

- ograniczenia ilości terenów zielenie towarzyszących Strudze Dziekanowskiej;
- umożliwienia lokalizowania zabudowy na terenach rekreacyjnych towarzyszących Strudze Dziekanowskiej;
- zmiany przeznaczenia terenów rekreacyjnych towarzyszących starorzeczu Wisły pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- sprzeciwu wobec dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej na terenach położonych poniżej skarpy tarasu nadzalewowego;
- wprowadzenia zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej;
- rozdzielenia zabudowy mieszkaniowej i usługowej na terenach wzdłuż ul. Warszawskiej;
- wykreślenia zakazu zabudowy rowu melioracyjnego;
- zmiany wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu na wartości niezgodne z przyjętą polityką przestrzenną;
- uwzględnienia wydanych decyzji o warunkach zabudowy;
- zmiany przebiegu linii zabudowy;
- poszerzenia dróg do 10 m;
- odrzucenie możliwości przedłużenia ul. Lwowskiej w kierunku ul. Kościelna Droga;
- przedłużenia ul. Dębowej przez tereny starorzecza Wisły;
- stworzenia połączeń komunikacyjnych pomiędzy ul. K. K. Baczyńskiego a ul. Dębową oraz pomiędzy ul. Łąkową i ul. Polną;
- wyznaczeniu drogi publicznej wzdłuż projektowanej zieleni izolacyjnej na terenie UC;
- sprzeciwu wyznaczenia terenu pod sklep wielkopowierzchniowy;
- usunięcia z uchwały ustaleń służących naliczeniu renty planistycznej;
- usunięcia z uchwały dojazdów niewyznaczonych i zapisów dotyczących ich realizacji;
- wyznaczenia dróg wewnętrznych w miejsce dojazdów niewyznaczonych;
- wprowadzenia definicji i wyjaśnień szeregu pojęć, m.in. „infrastruktury technicznej”, „zabudowy rzemiosła”, „urządzenia melioracji szczegółowych”;
- usunięcia z uchwały sformułowania „symbole literowe”;
- szeregu zmian sposobu zapisu ustaleń planu.

Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Burmistrz (...) rozpatruje uwagi dotyczące projektu planu” oraz art. 18 tejże ustawy „Uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)”, dlatego też ostatecznie uznano za pozostawione bez rozpatrzenia uwagi, które:

- nie dotyczyły ustaleń dokonanych w planie miejscowym:
  - przeprowadzenie modernizacji Wału,
  - wykreślenie zapisów umożliwiających lokalizowanie zabudowy na terenie oznaczonym symbolem MLs6 (w planie nie było takiego terenu);
  - zarzut braku profesjonalizmu w pracach firmy Budplan Sp. z o.o.,
  - zarzut wywierania na zespół projektowy niedozwolonej presji przez organ sporządzający,
  - zarzut niedotrzymania przez Burmistrza ustawowego obowiązku, zgodnie z art. 21 oraz art. 128 i 129 ust.1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku (...), poprzez nie umieszczenie informacji na stronie bazy danych ocen oddziaływania na środowisko, prowadzonej przez GDOŚ,

- brak informacji o autorach planu na rysunku planu,
- wniosek o zmianę uzasadnienia uchwały;
- dotyczyły procedury planistycznej:
  - zarzut nie spełniania przez wyłożenie do wglądu publicznego wymogów formalno-prawnych,
  - zarzut pominięcia wielu wymaganych ustawowo opinii i uzgodnień,
  - prośba o niezwłoczne wycofanie projektu uchwały z obiegu prawnego i ponowne przeprowadzenie procedury tworzenia planu,
  - zarzut niedotrzymanie przez Burmistrza ustawowego obowiązku wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu w terminie co najmniej 21- dniowego terminu składania uwag,
  - prośba o ponowienie uzgodnień i opiniowania w pełnym zakresie do wszystkich organów,
  - prośba o powtórzenie wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego;
- odnosiły się do oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko:
  - przeprowadzenie całościowej aktualizacji prognozy oddziaływania na środowisko,
  - ponowne przekazania prognozy oddziaływania na środowisko,
- miały zbyt ogólny charakter i brakowało im konkretnego postulatu do rozpatrzenia:
  - istnienie w planie rozwiązań planistycznych sprzecznych z aktualnie obowiązującym Studium,
  - usunięcie z tekstu uchwały wszystkich słów nie będących słowami polskimi i w ich miejsce zastosować słowa pochodzące z języka polskiego,
  - usunięcie z całego tekstu planu słowa „powinno”.

Jako nierozpatrzone postanowiono uznać uwagi, które w pierwotnym rozpatrzeniu były nieuwzględnione przez Burmistrza, stanowiły jednak bodziec do wprowadzenia zmian w planie, a w stosunku do uchwalanego planu straciły na aktualności, gdyż ustalenia, do których się odnosiły, zostały usunięte bądź w znacznym stopniu zmodyfikowane. Uwagi te dotyczyły:

- uzupełnienia przeznaczenia stacji paliw na terenie UC o punkty ładowania samochodów elektrycznych z wyłączeniem dystrybucji benzyny i ropy;
- zmiany zapisu przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- zmiany ciągów pieszo-jezdnych na ciągi pieszo-jezdne celu publicznego;
- uznania terenów zieleni parkowej oraz drogi rowerowej za inwestycję celu publicznego;
- zmiany zapisu dotyczącego lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji na terenach ZR;
- ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów ZR;
- sprzeciwu wobec wyznaczenia ścieżki rowerowej na przedłużeniu ul. Polnej;
- wprowadzenia definicji pojęć i sformułowań: „oraz podobne”, „zabudowa rzemiosła”, „przezierna”, „totem”, „uciążliwości zapachowych”, „drzewo wyróżniające się w krajobrazie”, „wszelkie”, „plac miejski”, „poziom ryzyka powodziowego”, „sieci napowietrznych”, „działek budowlanych inwestycji”, „obiekty infrastruktury technicznej”, „w pierwszej kolejności”, „z dojazdów niewyznaczonych utwardzonych”, „ewentualnie napowietrznych”, „ewentualne wewnętrznych”, „terenowych urządzeń sportu i rekreacji”, „walorów krajobrazowych”, „naturalnego ukształtowania terenu i szaty roślinnej”

- rozwinięcia zdania „na elewacji budynku powyżej stropu pomiędzy parterem a pierwszym piętrzem budynku” do formy bardziej zrozumiałej dla przykładowego odbiorcy;
- wykreślenia lub rozdzielenia zapisu dotyczącego ochrony drzewa wyróżniającego się w krajobrazie;
- wyznaczenia na rysunku planu placu miejskiego;
- wykreślenia sformułowań „w przypadku zmiany przebiegu gazociągu” i „w przypadku zmiany sieci napowietrznych”;
- wykreślenia słowa „należy” w ustaleniach dotyczących stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Wraz z informacją o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, Burmistrz poinformował o możliwości zgłaszania uwag. W wyznaczonym terminie złożonych zostało 240 uwag. Rozpatrując uwagi Burmistrz postanowił uwzględnić 32 uwagi, 97 nie uwzględnić, a 111 pozostawić bez rozpatrzenia.

Burmistrz uwzględnił uwagi dotyczące:

- zmiany maksymalnej wysokości masztów i słupów na 12 m;
- zmiany łącznej powierzchni tablic i urządzeń reklamowych na jednej nieruchomości na nie więcej niż 0,08% powierzchni nieruchomości;
- zmiany łącznej powierzchni szyldów na jednej nieruchomości na terenie UC na 10 m<sup>2</sup>;
- zmiany maksymalnej wysokości zabudowy na terenie UC na 12 m w przypadku budynku bez garażu podziemnego i 13,5 m w przypadku budynku z garażem podziemnym;
- zmiany minimalnej szerokości działki budowlanej na terenie MN8 na 8,5 m;
- dopuszczenia możliwości stosowania dachu płaskiego na terenie MN8;
- zmniejszenia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej dla terenu MN8 na 50%;
- zmniejszenia minimalnej powierzchni działek budowlanych dla terenu MN8 na 200 m;
- usunięcia rozbieżności tekstu planu z częścią graficzną w zakresie przeznaczenia i szerokości drogi KDD2;
- podłączenia do Małej Obwodnicy Łomianek ul. Polnej i ul. Baczyńskiego;
- uzupełnienia definicji linii zabudowy oraz usunięcia stwierdzenia „wskazanych planem budowli na powierzchni”;
- usunięcia sprzeczności definicji zabudowy usługowo-mieszkaniowej śródmiejskiej z ustaleniami dla terenów UM;
- ustalenia liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- uszczegółowienia zasad i sposobu lokalizacji zabudowy w ostrej granicy;
- uzupełnienia zapisu §8 pkt 2 lit a o słowo „zabudowy”;
- wykreślenia zapisu „dla istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym o intensywności mniejszej niż ustalona planem, w przypadku gdy wszystkie lub część pozostałych parametrów różni się od ustalonych planem - dopuszcza się rozbudowę (w tym nadbudowę) do parametrów ustalonych planem dla terenu”;
- usunięcia stwierdzenia „liczbę kondygnacji” z §8 pkt 3;
- uzupełnienia zapisów §17 o ustalenie minimalnej długości frontu działki pod wydzielenia działki pod infrastrukturę;
- uzupełnienia zapisów §17 ust. 1 pkt 3 o określenie parametru odstępstw kąta położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego;

- dopuszczenia realizacji punktów ładowania samochodów elektrycznych na całym obszarze planu;
- usunięcia normy otwartej ustalenia „tam gdzie to jest technicznie i ekonomicznie uzasadnione, dopuszcza się linie napowietrzne i stacje transformatorowo-rozdziałcze słupowe”;
- nie wprowadzania alternatywnego ustalenia „dachy skośne lub płaskie”;
- doprecyzowania zapisu dla terenu MN19, iż zakaz lokalizacji zabudowy usługowej nie dotyczy rozbudowy i przebudowy;
- dopuszczenia przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach UM;
- określenia skali (sposobu), w jakiej może być realizowane przeznaczenie uzupełniające;
- doprecyzowania ustalenia dotyczącego kształtu dachu dla terenów US;
- zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy w przypadku realizacji kondygnacji podziemnych;
- uzupełnienia ustaleń dla dróg publicznych o przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- wykreślenia w całym planie odniesienia „na budynek o funkcji podstawowej”.

Pierwszą grupę uwag nieuwzględnionych w planie przez Burmistrza stanowią uwagi dotyczące sprzeczności przeznaczenia terenów MN8 i MN12 z ustaleniami obowiązującego Studium. Teza ta nie znajduje potwierdzenia w świetle postanowień Studium ze str. 63 „(...) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: 1) rozstrzygną o lokalizacji i wyborze rekomendowanych przez Studium funkcji dopełniających oraz określą sposób uwzględnienia standardów wyznaczonych przez przeznaczenie dominujące określone dla stref funkcjonalnych”. Dla terenu MN8 wydane zostało pozwolenie na budowę, natomiast dla terenu MN12 została wydana decyzja o warunkach zabudowy.

Kolejną grupę uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza stanowiły uwagi sugerujące wykroczenie poza kompetencje sporządzania planu miejscowego poprzez wyznaczenie elementów układu komunikacyjnego o skali ponadlokalnej. Drogi klasy dojazdowej są inwestycjami celu publicznego i służą obsłudze komunikacyjnej obszaru planu. Zgodnie z art. 4 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozmieszczenie inwestycji celu publicznego następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Natomiast zgodnie z art. 9 ust. 4 tejże ustawy ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Na str. 63 obowiązującego Studium w pkt 2 lit. b ustalono, iż „miejscowe plany (...) rozstrzygną o lokalizacji (...) terenów z (...) z funkcjami (...) realizowanymi jako inwestycje celu publicznego - (...) drogi i place publiczne o znaczeniu lokalnym (drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne) (...) - które mogą być lokalizowane na całym obszarze gminy (...)”. Wyznaczenie dróg dojazdowych nie jest także sprzeczne z postanowieniami rozdziału 2.3.7.1 Kierunki rozwoju układu komunikacji drogowej w szczególności (...), gdzie na str. 76 stwierdzono: „W celu zapewnienia (...) obsługi istniejących i planowanych terenów zabudowy, w procesie sporządzania planów miejscowych należy: 1) określić dostępność do dróg zbiorczych; 2) wyznaczyć niezbędny układ dróg gminnych dojazdowych”.

Nieuwzględniona została również grupa uwag dotyczących poszerzenia wszystkich dróg do szerokości 10 m. Planem objęty jest teren w znacznym stopniu już zagospodarowany, uwzględnienie uwag pociągnęłoby za sobą znaczące skutki finansowe dla budżetu gminy. Zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenia z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie w wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub

istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości ulic niż podane w ust. 1 tego paragrafu, czyli wnoszone w uwagach 10 m. Na potrzeby planu została wykonana analiza dróg istniejących w celu oceny, czy przy wyznaczonych planem liniach rozgraniczających pasa drogowego, drogi publiczne mogą należycie spełniać wszystkie przypisane im przepisami funkcje.

Następną grupę uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza stanowiły sprzeciwy wobec przedłużenia ul. Lwowskiej i ul. Polnej. Planowane przedłużenie ulic Lwowskiej i Polnej służy zapewnieniu alternatywnego (od północnego wschodu) dojazdu do obszaru objętego planem z wykorzystaniem małej obwodnicy Łomianek. Rozwiązanie to służyć ma odciążeniu ul. Warszawskiej. Jest też zgodne z zapisami Studium, gdzie na str. 76 wskazano, iż w celu zapewnienia odpowiedniej obsługi istniejących i planowanych terenów zabudowy, w procesie sporządzania planów miejscowych należy: określić dostępność do dróg zbiorczych oraz wyznaczyć niezbędny układ dróg gminnych dojazdowych o parametrach dostosowanych do prognozowanego ruchu oraz zapewniających bezpieczeństwo wszystkich użytkowników, w szczególności pieszych i rowerzystów z uwzględnieniem stosowania zieleni towarzyszącej i izolacyjnej oraz ograniczenia stosowania dróg bez przelotu. Schemat funkcjonowania układu drogowego po realizacji planu został przedstawiony mieszkańcom na dyskusji publicznej.

Burmistrz nie uwzględnił uwag dotyczących:

- niewyodrębnienia liniami rozgraniczającymi rowu melioracyjnego „A”,
- wyznaczenia linii rozgraniczających dla rowu melioracyjnego „A”,

gdyż rów nie stanowi odrębnej funkcji, a jedynie funkcję uzupełniającą. Jest to obiekt budowlany oraz urządzenie w rozumieniu prawa wodnego i jako taki został wskazany na rysunku planu.

Nie było możliwe uwzględnienie uwag, w których postulowano o wykreślenie zapisów: §18 pkt 3 lit. f c, §12 pkt 3, §9 pkt 3 z uwagi na fakt, iż ustalenia te doprecyzowują i uzupełniają inne ustalenia planu.

Burmistrz postanowił nie uwzględnić uwag dotyczących:

- dopuszczenia przebudowy gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 zgodnie z warunkami technicznymi zarządcy gazociągu,
- przeznaczenia części działek o nr ew. 316, 320, 315, 310, 188/10 na przebudowę gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400,

z uwagi na fakt, iż na etapie opiniowania i uzgodnień (pomimo dwukrotnego wystąpienia) zarządca sieci nie wniósł stosownej uwagi w tym zakresie, a cytowane w uwadze warunki techniczne utraciły termin ważności.

Uwagi, w których:

- wskazano niezgodność przeznaczenia terenów ZN i ZNw z definicją terenów zieleni podaną w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- wskazano niezgodność zapisów §51 pkt 4 lit. b, §52 pkt 1 lit. b, §53 pkt 1 lit. b, §54 pkt 1 i §55 pkt 1 z postanowieniami studium,
- stwierdzono, iż teren ZN3 nie jest terenem publicznym i nie może stanowić terenu zieleni,

zostały nieuwzględnione ponieważ wskazane przeznaczenia są zgodne z definicją zawartą w art. 5 pkt 21 ustawy: „tereny zieleni - tereny urządzone wraz z infrastrukturą techniczną i budynkami funkcjonalnie z nimi związanymi, pokryte roślinnością, pełniące funkcje publiczne, a w szczególności parki, zieleńce, promenady, bulwary, ogrody botaniczne, zoologiczne, jordanowskie i zabytkowe, cmentarze, zieleń towarzysząca drogom na terenie zabudowy, placom, zabytkowym fortyfikacjom, budynkom, składowiskom, lotniskom, dworcom kolejowym oraz obiektom przemysłowym”. Poza tym tereny przeznaczone są docelowo do pełnienia funkcji publicznych, zgodnie z definicją terenów zieleni, a ustalone

przeznaczenia mieszczą się w granicach władztwa planistycznego określonego w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na istniejące uwarunkowania. Przeznaczenia są również zgodne z postanowieniami Studium, m.in. na str. 63 w pkt 4 ustalono, iż plany miejscowe wyznaczają tereny z zakazem zabudowy w granicach stref przeznaczonych pod rozwój zainwestowania w przypadku gdy będzie to uzasadnione istniejącym zagospodarowaniem (np. zadrzewienia, siedliska chronione), rzeźbą terenu (np. skarpy, wzniesienia wydmowe), niekorzystnymi warunkami gruntowo-wodnymi (sezonowe lub stałe zbiorniki i ciekły wodne, zagłębienia bezodpływowe, występujące podtopienia), ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Burmistrz postanowił nie uwzględnić uwag dotyczących zmniejszenia minimalnej szerokości dna rowu melioracyjnego na 0,7 m, gdyż szerokość ustalona w planie jest zgodna z operatem wodnoprawnym z 2015 r. sporządzonym na potrzeby Projektu przebudowy rowu melioracji szczegółowych – rów „A” oraz przebudowy istniejących przepustów na jego trasie na terenie gminy Łomianki (umowa Nr RZP.272.05.2015 z dn. 02.04.2015), wykonanego i podpisanego przez projektanta posiadającego stosowne uprawnienia.

Nie uwzględnione zostały uwagi, w których wyrażono brak zgody na drogę KDD5 z uwagi na niezgodność parametrów planowanej drogi z przepisami ustawowymi. Zgodnie z §7 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie w wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości ulic niż podane w ust. 1 tego paragrafu (10 m).

Uwagi dotyczące zmiany przeznaczenia terenu KDD6 na drogę wewnętrzną nie zostały uwzględnione, gdyż wskazana droga publiczna poza obsługą komunikacyjną blisko 20 nieruchomości, jest niezbędna dla realizacji infrastruktury stanowiącej zadania własne gminy.

Burmistrz nie uwzględnił uwag o zmianę przeznaczenia działek o nr ew. 118/10, 310, 315, 320, 322, 323/8, 324/7 uwzględniającą prawomocną decyzję o warunkach zabudowy. Ustalone przeznaczenie mieści się w granicach władztwa planistycznego określonego w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na istniejące uwarunkowania. Przeznaczenia są również zgodne z postanowieniami Studium, m.in. na str. 63 w pkt 4 ustalono, iż plany miejscowe wyznaczają tereny z zakazem zabudowy w granicach stref przeznaczonych pod rozwój zainwestowania w przypadku gdy będzie to uzasadnione istniejącym zagospodarowaniem (np. zadrzewienia, siedliska chronione), rzeźbą terenu (np. skarpy, wzniesienia wydmowe), niekorzystnymi warunkami gruntowo-wodnymi (sezonowe lub stałe zbiorniki i ciekły wodne, zagłębienia bezodpływowe, występujące podtopienia), ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych. Wobec decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt 2 - Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy (...) stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Nieuwzględnione zostały uwagi odnoszące się do działek o nr ew. 323/8 i 324/7 w zakresie ustalenia od strony południowej przeznaczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, jak dla terenu MN18, gdyż ustalone dla działek przeznaczenie i wskaźniki zagospodarowania uwzględniają ograniczenia i zakazy określone dla Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Uwagi o wykreślenie z §53 pkt 3 lit. f zakazu zabudowy rowu melioracyjnego nie zostały uwzględnione, ponieważ zakaz ten jest zgodny z operatem wodnoprawnym z 2015 r. sporządzonym na potrzeby Projektu przebudowy rowu melioracji szczegółowych – rów „A” oraz przebudowy istniejących przepustów na jego trasie na terenie gminy Łomianki



(umowa Nr RZP.272.05.2015 z dn. 02.04.2015) podpisanego przez projektanta posiadającego stosowne uprawnienia.

Sprzeczność postulatu zawartego w uwadze z ustaleniami Studium była powodem nieuwzględnienia uwagi o zmianę minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na 15% dla terenu UC. Studium przewiduje minimalny wskaźnik 25% i taki został ustalony w planie.

Burmistrz nie uwzględnił uwagi o zmianę definicji pojęcia powierzchni biologicznie czynnej ponieważ powierzchnia biologicznie czynna nie jest tym samym co przytoczona w uwadze definicja terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w §3 pkt 22 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Nieuwzględniona została uwaga, w której stwierdzono, iż w planie nie ujęto kwestii odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych, a także zagrożeń powodziowych, ponieważ plan zawiera ustalenia dotyczące sposobu odprowadzania wód roztopowych (§ 19 ust. 4) oraz określa zagrożenie powodziowe (§ 15 ust. 4).

Uwaga dotycząca poszerzenia ul. Lwowskiej do szerokości 8 m wzdłuż terenu MN8 została nieuwzględniona gdyż na tym odcinku ul. Lwowska planowana jest na szerokość 10 m.

Nieuwzględniona została uwaga o objęcie terenu MN11 tymi samymi ustaleniami co teren MN8 ponieważ nie wpłynęła uwaga z analogicznymi postulatami od właścicieli nieruchomości z terenu MN11.

Uwaga dotycząca przeznaczenia terenów Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu pod tereny rekreacji została nieuwzględniona w zakresie terenów dróg publicznych oraz terenów MN1, MN4, MN9, MN12, MN13, MN14, MN15, MN18, z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną, gdzie wskaźniki zagospodarowania ustalono mniej intensywne niż na terenach poza granicami WOChK. W zakresie terenów US, ZN i ZNw uwaga została uwzględniona.

Burmistrz postanowił nie uwzględniać uwagi o ustalenie dla terenu dawnych Zakładów Drzewnych współczynnika zabudowy terenu na poziomie ok. 40 %. Ustalony dla terenu UC wskaźnik zabudowy jest zgodny z wnioskiem i uwagą osoby prawnej mającej tytuł prawny do dysponowanie tym terenem.

Nie było możliwe uwzględnienie uwagi dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu KDD2 na MN1, gdyż oznaczałoby to nieprzedłużanie ul. Lwowskiej w kierunku północno wschodnim. Przedłużenie ul. Lwowskiej i ul. Polnej służy zapewnieniu dojazdu do obszaru objętego planem z wykorzystaniem małej obwodnicy Łomianek, co pozwoli na odciążenie ul. Warszawskiej.

Uwaga dotycząca potrzeby połączenia drogi KDD7 z drogą KDD5 nie została uwzględniona z uwagi na fakt, iż prześwit między domami jest zbyt mały. Poza tym są to tereny zagospodarowane, więc uwzględnienie uwagi pociągnęłoby za sobą znaczące skutki finansowe dla budżetu gminy na odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości, na których wskazany jest w uwadze przebieg drogi.,

Nie uwzględniono uwagi o wprowadzenie nakazu realizacji wszelkich reklam i szyldów jedynie w postaci lamp neonowych ponieważ uwaga jest nieprecyzyjna i zawiera błąd merytoryczny - reklamy i szyldy nie mogą mieć postaci lamp neonowych, lampy neonowe mogą być elementem tablic i urządzeń reklamowych.

Z uwagi na niejasność czy uwaga o wprowadzenie nakazu realizacji rond na każdym skrzyżowaniu w obszarze planu dotyczy ustaleń planu czy też jego realizacji, nie uwzględniono także tej uwagi. Dodatkowo nie znaleziono wystarczająco silnych argumentów do rezerwowania dodatkowych terenów pod realizację skrzyżowań w postaci rond, ponieważ tego typu skrzyżowanie stosuje się w przypadku skrzyżowań dróg

o wyższych kategoriach (lokalnych, zbiorczych), które nie występują w granicach obszaru objętego planem.

Nieuwzględnienie uwagi dotyczącej wprowadzenia pasa terenu, o minimalnej szerokości 20 m, przeznaczonego pod zieleń parkową wokół terenu UC, wynika z faktu, iż przeznaczenie terenu UC nie rodzi konieczności zastosowania zieleni izolacyjnej, ponieważ zgodnie z §12 pkt 2 w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000. Uwzględnienie uwagi pociągnęłoby za sobą konieczność wywłaszczenia kilkunastu nieruchomości prywatnych oraz wyburzenia ok. 10 budynków.

Uwaga dotycząca dostosowania granic terenu UC do zgodności z ustaleniami studium nie mogła zostać uwzględniona ponieważ przebieg tejże granicy nie jest sprzeczny z postanowieniami Studium, bowiem Studium określa maksymalny zasięg obszaru, na którym możliwe jest lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. W planie możliwe jest więc wyznaczenie mniejszego teren UC niż zostało określone w Studium.

Z powodu błędnego przywołania ustaleń planu (zły numer punktu) nieuwzględniona została uwaga dotycząca zmiany opisu kąta położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego.

Z uwagi na niejasną treść, nieuwzględniona została uwaga dotycząca „ustalenia % PBC zgodnie z WOH”.

Uwaga dotycząca dopuszczenia lokalizowania infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg została nieuwzględniona ponieważ byłoby to sprzeczne z przepisami dotyczącymi posiadania prawa własności do nieruchomości, na której planowana jest realizacja inwestycji. Nie dotyczy to już istniejącej infrastruktury.

Mając na względzie przepis art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz postanowił, by bez rozpatrzenia pozostały uwagi, które:

- nie dotyczyły ustaleń przyjętych w planie miejscowym:
  - informacja o zmianie numeru działek,
  - brak informacji o autorach planu,
  - brak analizy symulacji ruchu,
  - nieuwzględnienie w prognozie skutków finansowych budowy ul. Lwowskiej na odcinku od działek o nr ew. 251/2 do KDD10,
  - prośba o wprowadzenie do planu niedotrzymanego pozytywnego rozpatrzenia uwagi z pierwszego wyłożenia dotyczącej braku na załączniku nr 1 informacji o autorach planu,
  - prośba o wprowadzenie do planu niedotrzymanego pozytywnego rozpatrzenia uwagi z pierwszego wyłożenia dotyczącej wyłożenia do wglądu publicznego w terminie co najmniej 21-dniowego składania uwag,
  - zamieszczenie informacji, że planowane drogi publiczne mogą być węższe niż 10 m,
  - sugestia objęcia granicami planu działki o nr ew. 384/18;
- nie dotyczyły obszaru objętego planem – wykonanie obwodnicy Łomianek z wyjazdem w Burakowie;
- dotyczyły etapu realizacji ustaleń planu – realizacja wszystkich dróg zaproponowanych na rysunku planu w czasie wyłożenia;
- dotyczyły procedury planistycznej;

- ponowienie etapu opiniowania i uzgodnień,
- brak wielu wymaganych ustawowo opinii i uzgodnień,
- powtórzenie wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego,
- prośba o należyte wyjaśnienie i uzasadnienie uwag rozpatrzonych do pierwszego wyłożenia oraz do drugiego,
- prośba o należyte i wyczerpujące informacje i wyjaśnienia w Wykazie i sposobie rozpatrzenia uwag (...) w kolumnie Uwagi,
- prośby o ponowne przeprowadzenie dyskusji publicznej wraz z opcją nagrywania oraz rzetelnego spisanie wypowiedzi uczestników,
- naruszenie procedury sporządzania planu poprzez nie podanie przed rozpoczęciem dyskusji informacji o ograniczeniu czasowym jej trwania do 60 minut,
- naruszenie art. 54 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (...) w zakresie wyznaczonego terminu trwania wyłożenia do wglądu publicznego,
- naruszenie art. 39 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (...) w zakresie wyznaczonego terminu składania uwag,
- odnosiły się do oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko:
  - sporządzenie nowej oceny oddziaływania na środowisko,
  - pominięcie kwestii związanych z zagrożeniami jakie niesie za sobą funkcjonowanie wielkopowierzchniowego obiektu handlowego,
  - nie opracowanie planu zarządzania ryzykami jakie mogą wystąpić na tym terenie,
  - brak kompleksowej prognozy oddziaływania na środowisko dla drogi KDD2;
- miały zbyt ogólny charakter i brakowało im konkretnego postulatu do rozpatrzenia:
  - zaplanowany układ komunikacyjny nie rozwiązuje problemów komunikacyjnych,
  - § 12 pkt 2 i 3 nie jest zgodny z art. 24 i art. 33 ustawy o ochronie przyrody;

Uchwalenie planu jest zgodne z uchwałą nr XVII/214/2016 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w której to realizowane projekty planów (w tym także plan obszaru „Łomianki Prochownia”) postanowiono doprowadzić do uchwalenia w jak najkrótszym terminie. W wyniku przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Łomianki w okresie 2009-2015, przyjęto bowiem priorytet dla opracowania planów dla terenów gdzie ich aktualnie nie ma, co pozwoli na ograniczenie rozmiaru strat w ładzie przestrzennym w tym w krajobrazie kulturowym Łomianek związanych z realizacją inwestycji prowadzonych na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, często niezgodnie z uchwalonymi przez Radę Miejską kierunkami rozwoju przestrzennego określonymi przez Studium.

Uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy. Potencjalne obciążenia finansowe, które może ponieść gmina w związku z uchwaleniem planu będą miały różny charakter i zakres oraz będą się ujawniać w różnym czasie i rozmiarze. W szczególności będą to wydatki wynikające z:

- wykupu terenu pod realizację celów publicznych;
- kosztów budowy infrastruktury;
- kosztów obsługi procesów inwestycyjnych;
- roszczeń wynikających z ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości (zmniejszenia wartości nieruchomości).

Prawdopodobnymi źródłami dochodów, które może uzyskać gmina w związku z uchwaleniem zmiany planu miejscowego są:

- opłaty planistyczne;

- dochody z podatku od nieruchomości - zmiana podatku rolnego na podatek od nieruchomości oraz podatki od budynków wybudowanych na terenach objętych granicami planu;
- inne dochody – m.in. z podatków od działalności gospodarczej, z podatków od czynności cywilno-prawnych dochody związane z obrotem nieruchomościami.

Ponadto „Prognoza skutków finansowych uchwalania planu” wykazała, iż uchwalenie planu pociągnie za sobą znaczne skutki finansowe, a ostateczne saldo wydatków i dochodów będzie kwotą dodatnią.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

  
NACZELNIK  
Wydziału Ładu Przestrzennego  
mgr inż. Dorota Gadomska