

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru szpitala dziecięcego w Dziekanowie Leśnym**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **obszaru szpitala dziecięcego w Dziekanowie Leśnym** został przygotowany w związku z Uchwałą Nr VII/68/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 21 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru szpitala dziecięcego w Dziekanowie Leśnym.

Według uzasadnienia do ww. uchwały przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego odbyło się na wniosek Dyrektora Kampinoskiego Parku Narodowego w związku z planowanymi przekształceniami własnościowymi terenu szpitala. Celem sporządzenia planu było między innymi zapewnienie ochrony wartości przyrodniczych parku w obliczu przewidywanych remontów, prac modernizacyjnych i ewentualnej rozbudowy obiektów. W planie miejscowym miały zostać określone w szczególności zasady dotyczące sposobu zagospodarowania terenu szpitala oraz warunki modernizacji i przebudowy istniejących obiektów budowlanych.

Podjęcie prac nad planem było ponadto elementem polityki władz Łomianek o wykonaniu planów zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru gminy.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

Obszar objęty planem ma powierzchnię 16,95 ha, położony jest w sołectwie Dziekanów Leśny, w wiejskiej części gminy Łomianki. Obszar planu w całości znajduje się w Kampinoskim Parku Narodowym oraz jednocześnie w granicach Obszaru Natura 2000 Puszcza Kampinoska.

Na potrzeby sporządzanego planu dokonano wizji terenowej obszaru objętego opracowaniem, przeanalizowano stan własności, ruch budowlany oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym w zakresie ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Na podstawie tych danych sporządzono „*Analizę i ocenę wejściowych materiałów zastanych, w szczególności analizę wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o pozwoleniu na budowę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru szpitala dziecięcego w Dziekanowie Leśnym*” oraz „*Założenia do wariantowania koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru szpitala dziecięcego w Dziekanowie Leśnym*” (IGPiM-2015). Wyżej wymienione analizy stały się podstawą do sporządzenia projektu planu.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki*, zatwierdzonym Uchwałą Nr IX/90/2015 z 13 sierpnia 2015 r. Rady Miejskiej w Łomiankach, obszar opracowania jest położony w strefie funkcjonalnej nr 2 - Kampinoski Park Narodowy i jednostce przestrzennej 2.2 - tereny zabudowane szpitala, dla której Studium przewiduje:

- przeznaczenie terenu: dominujące - zabudowa usługowa - opieka zdrowotna, nauka, oświata; dopełniające - zabudowa mieszkaniowa zamieszkania zbiorowego,
- zasady zagospodarowania: modernizacja i przebudowa istniejącej zabudowy pod warunkiem, że ewentualna zmiana użytkowania odbędzie się w ramach usług opieki zdrowotnej, usług oświaty, usług nauki,

- adaptację istniejącej zabudowy z utrzymaniem wskaźników powierzchni zabudowy i udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- dopuszczenie zwiększenia istniejącego wskaźnika intensywności zabudowy o 5%.

Projekt planu jest zgodny z kierunkami polityki przestrzennej gminy wyrażonych w Studium. Obszar planu został podzielony na tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania z uwzględnianiem ich faktycznego aktualnego użytkowania, intensywności obecnego zagospodarowania oraz postanowień studium. Układ komunikacyjny oparto na istniejących drogach wewnętrznych z uwzględnieniem wydzielenia ogólnodostępnych dróg dla zabudowy mieszkaniowej i usług edukacji (przedszkola). Ustalając przeznaczenia terenów i określając szczegółowe warunki ich zagospodarowania wzięto pod uwagę zarówno potrzebę ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego i Obszaru Natura 2000 Puszcza Kampinoska, jak i interes publiczny, jakim jest stworzenie warunków do dalszej działalności szpitala dziecięcego, jako przeznaczenia dominującego z uwzględnieniem niezbędnych robót modernizacyjnych w tym istniejącej infrastruktury oraz funkcji uzupełniających - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz obiektów usług edukacji.

Mając to na uwadze oczywistym jest fakt, że sporządzony plan w dużej mierze sankcjonuje aktualny stan zagospodarowania terenu z niewielką korektą wskaźników zabudowy. W planie, zgodnie z postanowieniami Studium zwiększono wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy o 5% w stosunku do stanu istniejącego. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźniki maksymalnej powierzchni zabudowy ustalono zgodnie ze stanem istniejącym. Ponadto zachowano lasy i grunty leśne oraz wskazano ograniczenia dla terenu usług zdrowia UZ1 w miejscu wartościowego drzewostanu. Przepisy planu chronią obszar opracowania przed nadmiernym przyrostem zabudowy, co jest szczególnie ważne w kontekście położenia obszaru planu w całości w granicach wcześniej wymienionych form ochrony przyrody. Ustalenia planu uwzględniają ponadto wnioski i wytyczne Dyrektora Kampinoskiego Parku Narodowego złożone w toku prac nad planem.

Zgodnie z wymogami art. 15 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 788, z późn. zm.) – zwanej dalej ustawą o planowaniu, plan zawiera ustalenia w następującym zakresie:

- przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- szczegółowych zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami,
- stawki procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających wprowadzenie takich przepisów, w planie nie ustalono:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu,

- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich przestrzeni w granicach planu,
- granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie takich terenów w granicach planu,
- sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Sporządzanie planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 788, z późn. zm.) z uwzględnieniem przepisów odrębnych ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2016, poz. 353, z późn. zm.).

Po podjęciu w dniu 21 maja 2015 uchwały przez Radę Miejską w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, w dniu 10 lipca 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 podjęciu Uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, do 31 lipca 2015 r., nie wpłynęły wnioski.

Równoległe o podjęciu Uchwały zawiadomiono organy opiniujące i uzgadniające wyznaczając termin na złożenie wniosków do planu. Na pismo Burmistrza odpowiedziały cztery organy, które zgłosiły swoje wnioski bądź udzieliły informacji.

Pismem z dnia 9 października 2015 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 – zwanej dalej prognozą ooś. W wyznaczonym terminie swoje uzgodnienie przesłał jedynie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska.

Projekt planu powstawał we współpracy wyłonionego w przetargu publicznym zespołu autorskiego Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa oraz zespołu pracowników urzędu spełniających wymagania art. 5 ustawy o planowaniu. Mając na względzie cel sporządzenia planu, oraz nienaruszalność postanowień Studium przez ustalenia planu, po uwzględnieniu uwarunkowań istniejącego sposobu zagospodarowania terenu, a także interesów osób prawnych z terenów objętych planem, nie znaleziono alternatywnych rozwiązań, w stosunku do przyjętych w planie.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Wydanie opinii poprzedziło posiedzenie Komisji z udziałem przedstawicieli zewnętrznego wykonawcy, które odbyło się 14 kwietnia 2016 r. i podczas którego członkowie komisji złożyli swoje uwagi.

Następnie projekt planu wraz z prognozą ooś został przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii. Swoje odpowiedzi przesłało 12 organów. Odpowiedzi te były pozytywne. Brak zajęcia stanowiska w wyznaczonym terminie przez pozostałe organy zostało uznane zgodnie z art.106 §6 KPA jako uzgodnienie projektu planu w przedłożonym brzmieniu.

W dniach od 12 września 2016 roku do 3 października 2016 roku, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 15 września 2016 roku odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. W dyskusji poruszono następujące zagadnienia dotyczące planu:

- uwzględnienie dla terenu usług edukacji (przedszkola) jako funkcji uzupełniającej istniejących mieszkań,
- uwzględnienie dla terenu usług edukacji (przedszkola) wystarczającej liczby miejsc do parkowania,

W wyznaczonym terminie, od 12 września 2016r. do 17 października 2016r. do projektu planu złożono 15 uwag, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza w terminie 21 dni to jest do 7 listopada 2016 r. Burmistrz w całości uwzględnił 3 uwagi, resztę uwag - 12, uwzględnił częściowo.

Burmistrz uwzględnił 3 uwagi dotyczące zachowania jako funkcji uzupełniającej istniejących mieszkań i lokali mieszkalnych w ramach terenów oznaczonych symbolami UZ2 i UO.

Burmistrz uwzględnił częściowo uwagi dotyczące zachowania (jako funkcji uzupełniającej) istniejących garaży zlokalizowanych na terenie oznaczonym UZ2 i użytkowanych przez osoby prywatne. Uwagi w odniesieniu do zapewnienia planem wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu umożliwiające pełne korzystanie z istniejących garaży (11 uwag) uwzględniono w zakresie, w jakim nie jest to sprzeczne z położeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej zgodnie z przepisami odrębnymi w odległości 12 metrów od lasu. 11 osób prywatnych, które zgłosiły uwagi dotyczące zachowania garaży, powoływały się na swoje oczywiste prawa do tych budynków, niemniej jednak do uwag nie zostały dołączone dowody posiadania jakiegokolwiek tytułu prawnego do garaży lub nieruchomości, na której garaże są zlokalizowane. Przeprowadzona analiza własnościowa nieruchomości, na której garaże są zlokalizowane wykazała, że nieruchomość jest własnością Skarbu Państwa we władaniu KPN.

Obszerną uwagę zgłosił Marszałek Województwa Mazowieckiego i dotyczyła ona następujących zagadnień:

- zrezygnowanie z wyznaczania nieprzekraczalnych linii zabudowy dla poszczególnych budynków/zespołów budynków na terenach oznaczonych symbolami UZ1 i UZ2. Uwzględnienie uwagi naruszałoby postanowienia Studium, które przewiduje możliwość adaptacji istniejącej zabudowy z zachowaniem dotychczasowego wskaźnika powierzchni zabudowy i udziału powierzchni biologicznie czynnej, dopuszczając zwiększenie istniejącego wskaźnika intensywności zabudowy o 5%. Linie zabudowy wyznaczono tak, aby umożliwić ewentualne niezbędne przekształcenia i jednocześnie zachować istniejący układ zabudowy,
- zrezygnowanie z zapisu §15 ust. 7 pkt 2, zakazującego stosowania urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz umożliwienia w pozostałych zapisach planu lokalizacji proekologicznych urządzeń na obiektach szpitala. Uwzględnienie uwagi naruszałoby postanowienia Studium, które na obszarze Łomianek nie przewiduje lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW. W dalszej części uwaga nieuzasadniona, ponieważ planu nie wyklucza lokowania urządzeń proekologicznych, wykorzystujących odnawialne źródła ciepła (§14 ust. 7 pkt 1),
- utrzymanie dotychczasowej funkcji komunikacyjnej terenu ZL1. Zgodnie z ewidencją gruntów, teren w całości jest użytkiem Ls – lasy i grunty leśne. W ustaleniach szczegółowych planu zaznaczono, że teren jest użytkowany jako droga leśna, a więc dotychczasowa funkcja została utrzymana,
- przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie UZ2 od strony zachodniej. Wskazana linia zabudowy została wyznaczona na podstawie § 271 ust. 8 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zgodnie z którym, budynki od granicy lasu należy sytuować w odległości min. 12 m,
- zrezygnowanie z wyznaczenia strefy ograniczeń w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem UZ1 ze względu na potrzebę zlokalizowania w tym rejonie parkingów. Strefa została ustanowiona w celu ochrony istniejącego wartościowego drzewostanu. Należy mieć na uwadze fakt, iż cały obszar objęty projektem planu znajduje się w graniach

Kampinoskiego Parku Narodowego oraz Obszaru Natura 2000 Puszcza Kampinoska. Ponadto, zgodnie ze Studium, należy wzmacniać osłabione struktury przyrodnicze, do których można zaliczyć teren szpitala. Wśród działań ochronnych wymienia się m. in. wzmocnienie bioróżnorodności poprzez ochronę istniejących zadrzewień. Uwzględnienie uwagi byłoby także wbrew zasadzie ustanowionej Studium dla terenu, że na dotychczasowym poziomie zachować należy wskaźniki zabudowy terenu oraz wskaźnik udziału w powierzchni biologicznie czynnej;

- wyznaczenie strefy technicznej umożliwiającej utrzymanie istniejącej tlenowni. Uwagę uwzględniono częściowo, w ramach ustalonego w projekcie planu przeznaczenia terenu, możliwe jest korzystanie z istniejącej tlenowni, która kwalifikuje się jako obiekt niezbędny do prawidłowego funkcjonowania nieruchomości. Przeznaczenie planu jest wiążące dla nowej zabudowy.

Uwzględnienie uwag wymagało dokonania odpowiednich zmian w tekście planu. Umożliwiono przebudowę i remont istniejącej zabudowy. Ponadto dla terenów oznaczonych symbolem UZ2 i UO dodano przeznaczenie uzupełniające, które umożliwia zachowanie istniejących mieszkań i lokali mieszkalnych, a na terenie UZ2 także istniejącej zabudowy garażowej.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2013, poz. 1235, z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie oraz terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego 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. Wytyczne wynikające z oceny aktualności Studium wskazują na konieczność uchwalenia planów miejscowych (w tym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru szpitala dziecięcego w Dziekanowie Leśnym) dla terenów, które nie są nimi objęte w jak najkrótszym czasie w celu zapobiegania rozprzestrzeniania się funkcji, które są niezgodne z ustaleniami Studium, a brak jest podstaw prawnych do wydania odmownej decyzji o warunkach zabudowy.

Ponadto „Prognoza skutków finansowych uchwalania przedmiotowego planu” wykazała, iż uchwalenie planu nie będzie miało znaczącego wpływu na dochody bądź wydatki z budżetu Gminy Łomianki. Ewentualne korzyści mogą pojawić się w przypadku wykorzystania zwiększonej o 5% w stosunku do stanu istniejącego intensywności zabudowy, ponieważ wtedy zwiększy się wielkość pobieranego podatku od nieruchomości. Reasumując, plan nie generuje znaczących dochodów i wydatków z budżetu Gminy Łomianki, ale za to kompleksowo reguluje zasady zagospodarowania przestrzennego tej części gminy.

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

NACZELNIK  
Wydziału Ładu Przestrzennego  
*Dorota Gadomska*  
mgr inż. Dorota Gadomska