

UCHWAŁA NR/...../.....
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia roku

w sprawie zmiany Uchwały Nr V/40/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) w związku z art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr V/40/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna, po § 1 dodaje się § 1a w brzmieniu:

„§ 1a. 1. Dopuszcza się sporządzanie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wskazanego w § 1 w trzech etapach zwanych:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna – etap I,
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna – etap II,
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna – etap III.

2. Wyznacza się granicę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna – etap I, przebiegającą: północno-wschodnią granicą działki 1/16, obręb ew. 4.0022, do przecięcia z przedłużeniem południowo-wschodniej granicy działki nr ew. 138, obręb ew. 4.0022, przedłużeniem południowo-wschodniej granicy działki nr ew. 138 w kierunku południowo-zachodnim, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 138, obręb ew. 4.0022, północno-wschodnią granicą działki nr ew. 139/16, obręb ew. 4.0022 w kierunku wschodnim, południowo-wschodnią granicą działek nr ew. 139/16, 139/17 obręb ew. 4.0022, północną granicą działki nr ew. 152/9, ew. ew. 4.0022, do przecięcia z przedłużeniem południowo-wschodniej granicy działki nr ew. 235/2, obręb ew. 4.0022, przedłużeniem południowo-wschodniej granicy działki nr ew. 235/2 przez działkę nr ew. 152/9, obręb ew. 4.0022, południowo-wschodnią granicą działek nr ew. 235/2, 235/1, obręb ew. 4.0022, północno-wschodnimi granicami działek o nr ew. 210, 211, 216, 217, 218, 219, obręb ew. 4.0022, północno-zachodnią granicą działki nr ew. 289, obręb ew. 4.0022, północno-wschodnią granicą działek nr ew. 289, 293, 296, obręb ew. 4.0022, przedłużeniem północno-wschodniej granicy działki nr ew. 296, obręb ew. 4.0022, przez działkę nr ew. 299/1 obręb ew. 4.0022, do północno-zachodniego wierzchołka działki 307/2, obręb ew. 4.0022, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 299/1, obręb ew. 4.0022, północno-wschodnią granicą działki nr ew. 497 obręb ew. 4.0022, do przecięcia z przedłużeniem północno-zachodniej granicy działki nr ew. 473/4, obręb ew. 4.0023, przedłużeniem północno-zachodniej granicy działki nr ew. 473/4, obręb ew. 4.0023, północno-zachodnią granicą działek nr ew. 473/4, 473/1, 473/4, 473/3 obręb ew. 4.0023, południowo-zachodnią granicą działek nr ew. 293/1, 293/3, 293/4, 293/3, obręb ew. 4.0023, przedłużeniem południowo-zachodniej granicy działki nr ew. 293/3, obręb ew. 4.0023, przez działkę 215/9, obręb ew. 4.0023 do południowo-zachodniego wierzchołka działki nr ew. 145/4, obręb ew. 4.0023, południowo-zachodnią granicą działek nr ew. 145/4, 145/3, 10/31, obręb ew. 4.0023, północno-zachodnią granicą

działki nr ew. 10/31, obręb ew. 4.0023, południowo-zachodnią i północno-zachodnią granicą działki nr ew. 10/30 obręb ew. 4.0023, północno-zachodnimi granicami działek nr ew. 10/25, 10/23, 10/22, 10/24, 10/19, 10/5, 10/13 obręb ew. 4.0023, południowo-zachodnią i północno-zachodnią granicą działki nr ew. 95 obręb ew. 4.0023, północno-zachodnią granicą działki nr ew. 6/2 obręb ew. 4.0023, południowo-zachodnimi granicami działek nr ew. 4/28, 4/26, 4/24, 4/29, 3/22, 3/21, 3/20, 3/19, 3/73, 3/70, 3/71 obręb ew. 4.0023, południowo-wschodnimi granicami działek nr ew. 3/14, 580, 1/2, 1/3 obręb ew. 4.0023 oraz działek nr ew. 2/4, 2/3, 2/4 obręb ew. 4.0022, południowo-zachodnią i północno-zachodnią granicą działki nr ew. 1/16 obręb ew. 4.0022.

3. Wyznacza się granicę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna – etap II, przebiegającą od północno-wschodniego wierzchołka działki nr ew. 1/16 obręb ew. 4.0022, południowo-wschodnimi granicami działkami nr ew. 1/16, 498/1, 498/2, obręb ew. 4.0022, dalej granicą administracyjną Gminy z m. st. Warszawa do przecięcia z przedłużeniem południowo-zachodniej granicy działki nr ew. 535/2, obręb ew. 4.0023, przedłużeniem południowo-zachodniej granicy działki nr ew. 535/2, obręb ew. 4.0023, przez działkę nr 536/1, obręb ew. 4.0023, dalej południowo-zachodnią granicą działki nr ew. 535/2, obręb ew. 4.0023, przedłużeniem południowo-zachodniej granicy działki nr ew. 535/2, obręb ew. 4.0023, przez działkę nr ew. 534, obręb ew. 4.0023 do południowo-wschodniego wierzchołka działki nr ew. 533/3, obręb ew. 4.0023, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 533/3, obręb ew. 4.0023, południowo-zachodnią granicą działki 519/3, obręb ew. 4.0023, przedłużeniem południowo-zachodniej granicy działki nr ew. 519/3, obręb ew. 4.0023, przez działkę nr ew. 503/3, obręb ew. 4.0023, do granicy z działką nr ew. 502/2, obręb ew. 4.0023, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 502/2, obręb ew. 4.0023, w kierunku południowo-zachodnim, północno-wschodnimi granicami działek nr ew. 503/3, 503/2, 503/1, obręb ew. 4.0023, przedłużeniem północno-wschodniej granicy działki nr ew. 503/1, obręb ew. 4.0023, do północno-wschodniego wierzchołka działki nr ew. 293/3 obręb ew. 4.0023, północno-zachodnimi granicami działek nr ew. 473/4, 473/1, 473/4 obręb ew. 4.0023, przedłużeniem północno-zachodniej granicy działki nr ew. 473/4, obręb ew. 4.0023, przez działkę nr ew. 66, obręb ew. 4.0023 i działkę nr ew. 497 obręb ew. 4.0022, do południowo-zachodniej granicy działki 331/8 obręb ew. 4.0022, dalej w kierunku północno-zachodnim, północno-wschodnią granicą działki 497 obręb ew. 4.0022, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 299/1, obręb ew. 4.0022 do północno-zachodniego wierzchołka działki nr ew. 307/2, obręb ew. 4.0022, przedłużeniem północnej granicy działki nr ew. 307/2, obręb ew. 4.0022, przez działkę nr ew. 299/1, obręb ew. 4.0022, do południowo-wschodniego wierzchołka działki nr ew. 292/2, obręb ew. 4.0022, południowo-zachodnimi granicami działek nr ew. 292/2, 592, 291/1, 290, 288, 287 obręb ew. 4.0022, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 533, obręb ew. 4.0022, południowo-zachodnimi granicami działek nr ew. 533, 286, 285, obręb ew. 4.0022, południowo-wschodnimi granicami działek nr ew. 235/1, 235/2, obręb ew. 4.0022, przedłużeniem południowo-wschodniej granicy działki nr ew. 235/2, obręb ew. 4.0022, do północno-wschodniej granicy działki nr ew. 152/9, obręb ew. 4.0022, północno-wschodnią granicą działki nr ew. 152/9, obręb ew. 4.0022, w kierunku wschodnim do południowo-zachodniego wierzchołka działki nr ew. 141 obręb ew. 4.0022, północno-zachodnimi granicami działek nr ew. 141, 140/1, obręb ew. 4.0022, przedłużeniem północno-zachodniej granicy działki nr ew. 140/1, obręb ew. 4.0022, do północno-wschodniej granicy działki nr ew. 1/16, obręb ew. 4.0022, północno-wschodnią granicą działki nr ew. 1/16, obręb ew. 4.0022, do jej północno-wschodniego wierzchołka.
4. Wyznacza się granicę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna – etap III, przebiegającą od północno-zachodniego wierzchołka

działki nr ew. 5/26 obręb ew. 4.0023, północno-wschodnimi granicami działek nr ew. 5/26, 5/2, 5/35, 5/37, 5/38 obręb ew. 4.0023, południowo-wschodnimi granicami działek nr ew. 5/38, 5/4/2, 91/27, 91/28 obręb ew. 4.0023, północno-wschodnimi granicami działek nr ew. 96, 97 obręb 4.0023, południowo-wschodnimi granicami działek nr ew. 97, 98/1, 98/2, 99/1, 99/2, 100, 102, 104, 105/1, 105/2, 107 obręb ew. 4.0023, północno-wschodnią oraz południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 109/4 obręb ew. 4.0023, południowo-zachodnimi granicami działek nr ew. 10/31, 145/3, 145/4 obręb ew. 4.0023, przedłużeniem południowo-zachodniej granicy działki nr ew. 145/4 obręb ew. 4.0023, przez działkę o nr ew. 215/9, obręb ew. 4.0023, do północno-zachodniego wierzchołka działki nr ew. 293/3 obręb ew. 4.0023, południowo-zachodnimi granicami działek nr ew. 293/3, 293/4, 293/3, 293/1 obręb ew. 4.0023, dalej w kierunku północno-wschodnim północno-zachodnimi granicami działek nr ew. 473/3, 473/4 obręb ew. 4.0023, do północno-wschodniego wierzchołka działki nr ew. 293/3 obręb 4.0023, przedłużeniem północno-wschodniej granicy działki 293/3 obręb 4.0023, przez działkę nr ew. 473/4 obręb ew. 4.0023, do północno-zachodniego wierzchołka działki nr ew. 503/1 obręb 4.0023, północno-wschodnimi granicami działek nr ew. 503/1, 503/2, 503/3, obręb ew. 4.0023, do południowo-wschodniego wierzchołka działki nr ew. 502/2 obręb ew. 4.0023, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 502/2, do przecięcia z przedłużeniem północno-wschodniej granicy działki nr ew. 519/2 obręb ew. 4.0023, dalej przez działkę nr ew. 503/3 obręb ew. 4.0023 przedłużeniem północno-wschodniej granicy działki 519/2, obręb ew. 4.0023, północno-wschodnimi granicami działek 519/2, 533/2 obręb ew. 4.0023, dalej przez działkę nr ew. 534, obręb 4.0023, przedłużeniem północno-wschodniej granicy działki nr ew. 535/3 obręb 4.0023, północno-wschodnią granicą działki nr ew. 535/3 obręb ew. 4.0023, następnie przedłużeniem północno-wschodniej granicy działki nr ew. 535/3 przez działkę nr ew. 536/1 obręb ew. 4.0023 do granicy administracyjnej Gminy Łomianki z m. st. Warszawa, dalej na południe granicą administracyjną Gminy Łomianki z m. st. Warszawa oraz na północny-zachód granicą administracyjną Gminy Łomianki z Gminą Izabelin, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 125/9 obręb ew. 4.0023, północno-wschodnimi granicami działek nr ew. 125/10, 125/7, 314/3, 124/3, 123/3, 94/3 obręb ew. 4.0023, północno-wschodnią granicą działki 274/2 obręb ew. 5.0002, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 1/3 obręb ew. 4.0023 do północno-zachodniego wierzchołka działki nr ew. 91/5 obręb ew. 4.0023, południowo-zachodnią i południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 5/17 obręb 4.0023, południowo-wschodnimi granicami działek nr ew. 5/40, 5/39, 5/13, 5/11, 5/9 obręb ew. 4.0023 do północno-zachodniego wierzchołka działki nr ew. 5/26 obręb ew. 4.0023.

5. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna – etap I na obszarze określonym w ust. 2 i uchwalenie nastąpi odrębnie, oddzielną uchwałą Rady Miejskiej w Łomiankach w trybie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
6. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna – etap II na obszarze określonym w ust. 3 i uchwalenie nastąpi odrębnie, oddzielną uchwałą Rady Miejskiej w Łomiankach w trybie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
7. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna – etap III na obszarze określonym w ust. 4 i uchwalenie nastąpi odrębnie, oddzielną uchwałą Rady Miejskiej w Łomiankach w trybie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
8. Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały przedstawia w sposób graficzny granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna –

etap I. granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna – etap II oraz granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna – etap III.”

§ 2. Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zastępuje załącznik nr 1 do Uchwały Nr V/40/2015 Rady Miejskiej w Lomiankach z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna.

§ 3. Pozostałe postanowienia zawarte w uchwale Nr V/40/2015 Rady Miejskiej w Lomiankach z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna nie ulegają zmianie.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lomianek.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Z up. BURMISTRZA ŁOMIANEK

Piotr Rusiecki
ZASTĘPCA BURMISTRZA

Kancelaria Rady Miejskiej
ul. Wolności 17, 05-110 Lomianki

Kamil Preis
Aplikant adwokacki

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

w sprawie zmiany Uchwały Nr V/40/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), na podstawie Uchwały Nr V/40/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prace nad planem miejscowym przebiegały zgodnie z określoną w wyżej wymienionej ustawie procedurą formalno-prawną. W trakcie prac nad planem miejscowym zapewniony został udział społeczeństwa. Od 20 marca 2017r. do 10 kwietnia 2017 r. projekt planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu, a uwagi były zbierane do 28 kwietnia 2017r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 90 uwag. Po analizie i rozpatrzeniu uwag, sporządzający plan stwierdził, że uzasadnione jest uchwalenie powyższego planu miejscowego w trzech etapach:

- etap I, obejmujący obszar położony ograniczony ulicami Wiślaną, Kolejową, Dolną, Żwirową, Długą, Graniczną, Akacją Grzybową i Konwaliową
- etap II, obejmujący obszar na zachód od ul. Brukowej ograniczony ulicami Akacją, Graniczną Długą, Żwirową, Dolną i ul. Kolejową,
- etap III, obejmujący obszar na południe od ulicy Akacyjowej do granicy gminy oraz pomiędzy ul. Brukową i ul. Wiślaną.

Rozdzielenie prac planistycznych na trzy obszary, a co za tym idzie zakończenie prac w różnych terminach jest przede wszystkim następstwem rozpatrzenia uwag, które wpłynęły w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu planu obszaru osiedla Dąbrowa Leśna. Do ustaleń planu dla terenów z obszaru oznaczonego jako Etap I zgłoszono najmniej, bo jedynie 10 uwag z czego większość nie kwalifikowała się do uwzględnienia ze względu na niezgodność z zasadami techniki prawodawczej. W ocenie sporządzającego plan, sposób rozpatrzenia uwag nie narusza interesu mieszkańców, właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w tym obszarze oraz osób trzecich, nie wprowadza istotnych zmian oraz nie powoduje konieczności ponowienia procedury planistycznej w żadnym zakresie. Wobec powyższego projekt planu po wprowadzeniu zmian wynikających z rozpatrzenia uwag może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Łomiankach do uchwalenia. Pozostałe uwagi związane były z ustaleniami planu obszarów oznaczonych jako Etap II i Etap III.

Uwagi złożone do ustaleń dla terenów z obszaru oznaczonego jako Etap II dotyczą głównie układu dróg publicznych zaprojektowanych na bazie istniejących prywatnych dróg wewnętrznych, w szczególności położenia linii rozgraniczających w przypadku poszerzenia istniejących dróg do szerokości 6 m. Część uwag kwalifikowała się do uwzględnienia. Ponadto złożone uwagi dotyczyły parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy m.in. wysokości zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy oraz przebiegu wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy na poszczególnych terenach. Ta grupa uwag została również częściowo uwzględniona. Skala oraz zakres zmian wynikających z rozpatrzenia uwag, według sporządzającego plan, powoduje konieczność ponowienia procedury planistycznej w zakresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Obszar oznaczony na załączniku nr 1 jako Etap III tworzą tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a także pojedyncze użytki leśne oraz zwarte ich kompleksy.

Jest to cenny przyrodniczo obszar w skali gminy (grunty leśne, chronione ukształtowanie terenu – wydmy). Część z nieruchomości zawierających w swych granicach użytki oznaczone w ewidencji gruntów jako lasy i grunty leśne, objęta była zgodami na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne, w procedurach planistycznych w latach 1993 - 99:

Będącej w posiadaniu Urzędu dokumentacji brak jest informacji o zgodzie na zmianę przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne dla pozostałych nieruchomości z lasami i gruntami leśnymi, znajdujących się w obszarze Etap III. W związku z powyższym Burmistrz Łomianek wystąpił do Marszałka Województwa Mazowieckiego z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele zabudowy mieszkaniowej oraz inwestycje celu publicznego. Wobec braku zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zawartej w decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego nr 20/2017 z 03 lutego 2017r. wprowadzono do projektu planu tereny z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową na działkach leśnych oraz pod tereny lasów, ustalając w obydwu przypadkach zakaz zabudowy gruntów leśnych i odpowiednie nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające z art. 271 ust. 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki oraz ich usytuowanie (Dz. U. z 2015r. poz. 1422). W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu powyższe ustalenia spotkały się z licznymi uwagami mieszkańców. Wraz z uwagami mieszkańcy złożyli również dokumenty, które wymagają przeanalizowania. Wobec ujawniających się niejasności co do procedury sporządzenia i skutków realizacji ustaleń uprzednio obowiązujących planów miejscowych, powstaje konieczność pogłębienia analiz stanu faktycznego w celu usunięcia zgłoszonych wątpliwości. Wymaga to uzyskania opinii prawnych, skierowania próśb o wyjaśnienia do organów odpowiadających za ochronę gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa. W tym stanie rzeczy sporządzający plan stwierdził, że niemożliwe jest na tym etapie skierowanie projektu planu dla obszaru oznaczonego jako Etap III do uchwalenia.

Podsumowując, optymalnym rozwiązaniem jest podział obszaru wyznaczonego w uchwale Rady Miejskiej w Łomiankach nr V/40/2015 z dnia 12 marca 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Dąbrowa Leśna na trzy mniejsze obszary - etapy oraz prowadzenie dalszych prac planistycznych oddzielnie dla poszczególnych etapów.

NACZELNIK
Wydziału Ładu Przestrzennego
Andrzej Sles
mgr inż. Dorota Ładomska