

UCHWAŁA NR XXV / 311 / 2017
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia 27 kwietnia 2017 roku

w sprawie zmiany Uchwały Nr V/45/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków

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/45/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków, po § 1 dodaje się § 1a w brzmieniu:

„§ 1a.

1. Dopuszcza się sporządzanie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wskazanego w § 1 w dwóch etapach zwanych:
 - 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków – etap I,
 - 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków – etap II.
2. Wyznacza się granicę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków – etap I, przebiegającą: południowo – wschodnimi granicami działek 394/7, 384/17 obręb ew. 4.0006, następnie przedłużeniem przez działkę 384/40 obręb ew. 4.0006, do południowo-wschodniej granicy działki 384/15 obręb ew. 4.0006, południowo-zachodnią, południowo-wschodnią i północno-wschodnią granicą działki 338 obręb ew. 4.0006, dalej granica przebiega południowo-wschodnimi granicami działek 328 i 327 obręb ew. 4.0006, przedłużeniem przez działkę 189 obręb ew. 4.0006 do południowo-zachodniej granicy działki 660, obręb ew. 5.0010, północno-wschodnią granicą działki 189 obręb ew. 4.0006, przedłużeniem przez działkę 189 obręb ew. 4.0006 do południowo-wschodniej granicy działki 381/1 obręb ew. 4.0006, południowo-wschodnimi granicami działek 381/1, 382/3, 382/4 obręb ew. 4.0006, północno-wschodnią i południowo-wschodnią granicą działki 383/2 obręb ew. 4.0006, przedłużeniem przez działkę 417 obręb ew. 4.0006 i działkę 1 obręb ew. 4.0001 w kierunku południowo-wschodnim do północnego wierzchołka działki 85/10 obręb ew. 4.0001, następnie południowo-wschodnią granicą działki 1 obręb ew. 4.0001 do granicy z działką 540/2 obręb ew. 4.0001, a następnie północno-wschodnią granicą działki 540/2 obręb ew. 4.0001 do zachodniej granicy działki 133 obręb ew. 4.0001, południowa granicą działki 133 do przecięcia z przedłużeniem południowo-zachodniej granicy działki 540/1 obręb ew. 4.0001, południowo-zachodnią granicą działki 540/1 oraz jej przedłużeniem do południowo-zachodniego wierzchołka działki 141 obręb

ew. 4.0001, dalej północno-wschodnią granicą działki 540/2 obręb ew. 4.0001, do północnego wierzchołka działki 545/11 obręb ew. 4.0001, następnie północno-wschodnimi i północnymi granicami działek 545/11, 545,4, 545/11 obręb ew. 4.0001 oraz północno-wschodnią granicą działki 1/16 obręb ew. 4.0022 do przedłużenia z południowo-wschodnim wierzchołkiem granicy działki 764 obręb ew. 4.0004, następnie granica biegnie w kierunku północno-wschodnim przez działkę 76/13 obręb ew. 4.0004, południowo-wschodnią granicą działki 764 obręb ew. 4.0004, przedłużeniem przez działkę 1/9 obręb ew. 4.0004 i działkę 418/2 obręb ew. 4.0006 do południowo-zachodniego wierzchołka działki 277 obręb ew. 4.0006, północno-wschodnią granicą działki 418/2 obręb ew. 4.0006 do południowo-wschodniego wierzchołka granicy działki 394/7 obręb ew. 4.0006.

3. Wyznacza się granicę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków – etap II”, przebiegającą: południowo-zachodnimi granicami działek 3/4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13/2, 16, 17, 18, 19/1, 19/2, 30, 31, 32/2, 713, 36, 708, 42/1, 533, 43, obręb ew. 4.0001, południowo-wschodnią granicą działki 43 obręb ew. 4.0001, południowo-zachodnimi granicami działek 45/3, 45/4, 45/5, 60/3, 64/5 obręb ew. 4.0001, południowymi granicami działek 64/5 i 215 obręb ew. 4.0001, przedłużeniem przez działkę 222/1 obręb ew. 4.0001 do zachodniego narożnika działki 224/1 obręb ew. 4.0001, północno-wschodnią granicą działki 222/1 obręb ew. 4.0001, północną granicą działki 264 obręb ew. 4.0001, zachodnią granicą działki 240 obręb ew. 4.0001, południowymi granicami działek 110, 709, 692, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, obręb ew. 5.0010, wschodnią granicą działki 701 obręb ew. 5.0010, południowymi granicami działek 704, 706/2 obręb ew. 5.0010, zachodnią a następnie południową granicą działki 707 obręb ew. 5.0010, wzdłuż granicy administracyjnej Gminy z m. st. Warszawa do południowo-wschodniej granicy działki 545/11 obręb ew. 4.0001, dalej granica biegnie przedłużeniem w kierunku północno-wschodnim przez działkę 545/10 obręb ew. 4.0001 do południowo-zachodniej granicy działki 352 obręb ew. 4.0001, południowo-zachodnią granicą działki 352 obręb ew. 4.0001, północno-wschodnią i północną granicą działki 545/11, dalej północno-wschodnią granicą działki 540/2 obręb ew. 4.0001 oraz jej przedłużeniem do północno-zachodniego wierzchołka działki 141 obręb ew. 4.0001, południowo-zachodnią granicą działki 540/1 obręb ew. 4.0001, przedłużeniem przez działkę 540/2 obręb ew. 4.0001 do przecięcia z południową granicą działki 133 obręb ew. 4.0001, północno-wschodnią granicą działki 540/2 obręb ew. 4.0001 do granicy z działką 1 obręb ew. 4.0001, następnie południowo-wschodnią granicą działki 1 obręb ew. 4.0001 do zachodniego wierzchołka 3/4 obręb ew. 4.0001.
4. Sporządzenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków – 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.
5. Sporządzenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków – 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.
6. Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały przedstawia w sposób graficzny granice Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków – etap I oraz granice Miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków – etap II.”

§ 2.

Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zastępuje załącznik nr 1 do Uchwały Nr V/45/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków.

§ 3.

Pozostałe postanowienia zawarte w uchwale Nr V/45/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków nie ulegają zmianie.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Łomiankach
Tadeusz Krystecki
Tadeusz Krystecki

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR XXV / 311 / 2017
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia 27 kwietnia 2017 roku

w sprawie zmiany Uchwały Nr V/45/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 roku

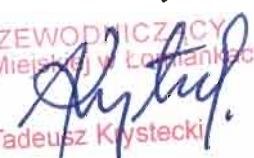
Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), na podstawie Uchwały Nr V/45/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prace nad planem miejscowym przebiegały zgodnie z określoną w ww. ustawie procedurą formalno-prawną. W trakcie prac nad planem miejscowym zapewniony został udział społeczeństwa. Od 20 stycznia 2017 r. do 10 lutego 2017 r. projekt planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu, a uwagi były zbierane do 24 lutego 2017r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 84 uwagi. Po analizie i rozpatrzeniu uwag, sporządzający plan stwierdził, że uzasadnione jest uchwalenie powyższego planu miejscowego w dwóch etapach:

- etap I, obejmujący obszar położony na zachód od ul. Brukowej oraz na północny-zachód od ul. Warszawskiej,
- etap II, obejmujący obszar na wschód od ul. Brukowej i na południowy – wschód od ul. Warszawskiej.

Rozdzielenie prac planistycznych na dwa obszary, a co za tym idzie zakończenie prac w różnych terminach jest następstwem rozpatrzenia uwag, które wpłynęły w związku z wyłożeniem planu do publicznego wglądu. Do części zachodniej wpłynęło mniej uwag – 23 z 84 ogółem złożonych uwag. W części zachodniej planu, gdzie dominują duże nieruchomości, uwagi złożone przez właścicieli możliwe były do uwzględnienia bez ryzyka naruszenia interesu osób trzecich. Znaczna liczba uwag ze względu na sprzeczność z postanowieniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Łomianek nie może być uwzględniona. Zmiany jakie następują w części zachodniej (etap I) są zgodne z oczekiwaniami właścicieli gruntów a tym samym brak przesłanek do powtórzenia wyłożenia tej części planu do publicznego wglądu.

Odminną sytuację wywołało rozpatrzenie uwag w części wschodniej. Uwzględnienie licznych uwag dotyczących zmiany przeznaczenia terenów z zabudowy usługowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, ze względu na postanowienia Studium powoduje konieczność istotnej zmiany wskaźników zabudowy, w szczególności wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, czego składający uwagi mogli nie brać pod uwagę. Analiza rozkładu przestrzennego nieruchomości, których właściciele złożyli uwagi wskazuje, że istnieje ryzyko, iż nie wszystkie osoby mające tytuł prawny do nieruchomości są tego samego zdania co do zmiany przeznaczenia terenu, z proponowanej dotychczas planem zabudowy usługowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i taką zmianę niektórzy mogą uznać dla siebie za niekorzystną, zwłaszcza, że wskaźniki zabudowy terenu znacznie się różnią dla obu funkcji. Niezbędne jest więc powtórne wyłożenie do publicznego wglądu tej części planu i poznanie opinii właścicieli nieruchomości.

Kolejną przesłanką do powtórzenia etapu wyłożenia wschodniej części planu do publicznego wglądu jest wniosek jaki wpłynął do Urzędu o objęcie ochroną zachowanych elementów przedwojennego Osiedla Wrzosów, w szczególności parcelacji i zachowanych budynków. Ochrona zachowanego dziedzictwa kulturowego gminy – Osiedla Wrzosów - może się wiązać z nałożeniem na właścicieli nieruchomości pewnych ograniczeń, których pierwotna wersja planu nie przewidywała. Należy więc stworzyć możliwość wypowiedzenia się właścicieli tych nieruchomości na temat nowych ustaleń planu.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Łomiankach

Tadeusz Krystecki

