

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH**
z dnia

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy
Kielpińskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr L/413/2021 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 21 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kielpińskiej, Rada Miejska w Łomiankach uchwała, co następuje:

§1. Stwierdza się, iż zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kielpińskiej nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, przyjętego Uchwałą Nr IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 sierpnia 2015 r.

§2. W uchwale Nr XL/471/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 8 marca 2018 r. wprowadza się następujące zmiany:

- 1) § 6 otrzymuje brzmienie:
„§ 6.
1. Sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.
2. Zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne na jednej działce budowlanej.”;
- 2) w § 19 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m².”;
- 3) w § 20 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m².”;
- 4) w § 21 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m².”;
- 5) w § 22 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m².”;
- 6) w § 23 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m².”;
- 7) w § 24 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m².”;
- 8) w § 25 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m².”;
- 9) w § 26 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m².”;
- 10) w § 27 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m².”;

- 11) w § 28 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;”;
- 12) w § 29 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;”;
- 13) w § 30 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;”;
- 14) w § 31 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;”;
- 15) w § 32 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;”;
- 16) w § 33 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;”;
- 17) w § 34 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;”;
- 18) w § 35 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;”;
- 19) w § 36 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;”;
- 20) w § 37 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;”;
- 21) w § 38 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;”;
- 22) w § 39 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;”;
- 23) w § 40 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;”;
- 24) w § 41 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;”;
- 25) w § 42 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;”;
- 26) w § 43 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;”;
- 27) w § 44 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1200 m²;”;
- 28) w § 45 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;”;
- 29) w § 46 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;”;

- 30) w § 47 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;”;
- 31) w § 48 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;”;
- 32) w § 49 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;”;
- 33) w § 50 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;”;
- 34) w § 51 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;”;
- 35) w § 52 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;”;
- 36) w § 53 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;”;
- 37) w § 54 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;”.

§3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisane w formie elektronicznej.

§4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

§5. Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Łomianki.

§6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Załącznik nr 1 do uchwały
 Nr Rady Miejskiej w Łomiankach
 z dnia

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
 Kępy Kiełpińskiej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza, Rada Miejska w Łomiankach postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, wnoszących uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Zał. do Uchwały Nr XXXII/287/2020		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	19.052023	*	Zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej na poziomie 1200 m2 dla obszar, na którym położone są działki.	dz. nr 79, 90, 91 ob. 5.0090	MN24, MN26 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X		X	

* - W związku z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe

Załącznik nr 2 do uchwały
Nr Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Zgodnie z uchwałą Nr L/413/2021 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 21 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej zakres zmian wprowadzonych w uchwale Nr XL/471/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 8 marca 2018 r. ograniczony został do:

- 1) zmiany brzmienia § 6;
- 2) dodania w § 19-54 ust. 2a.

W związku z powyższym w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I, nie zostały zapisane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a co za tym idzie nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie ich realizacji oraz o zasadach ich finansowania.

Załącznik nr 3 do uchwały
Nr Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia

Dane przestrzenne

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), przygotowane zostały dane przestrzenne dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia r.
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (zwana dalej „zmianą planu”) została opracowana w związku z Uchwałą Nr L/413/2021 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 21 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (zwaną dalej „uchwałą w sprawie przystąpienia”).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej przyjęty został uchwałą Rady Miejskiej w Łomiankach Nr XL/471/2018 z dnia 8 marca 2018 r.

Zmiana planu podyktowana jest potrzebą zapobiegania intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – powstawanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego (zazwyczaj dwulokalowego) na działce budowlanej, w wyniku czego ostatecznie jeden lokal mieszkalny (odbierany w przestrzeni jako jeden segment zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej) zlokalizowany jest na działce o dużo mniejszej powierzchni niż wynika to z ustaleń planu.

Zgodnie z dyspozycją § 1 ust. 2 i 3 uchwały w sprawie przystąpienia zmiana planu dotyczy wyłącznie części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (§ 6 oraz § 19-54), a rysunek planu pozostaje bez zmian.

Rozwiązania przyjęte w zmianie planu spełniają założenia uchwały w sprawie przystąpienia. W celu ograniczenia intensyfikacji zabudowy zmiana planu:

- wprowadza ograniczenie realizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
- wprowadza ustalenie w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych dla poszczególnych terenów zabudowy.

Obszar objęty zmianą planu ma powierzchnię 268,13 ha, położony jest w wiejskiej części gminy, w granicach czterech obrębów ewidencyjnych: Kępa Kiełpińska (wg. TERYT 143205_5.0090), Kiełpin (wg. TERYT 143205_5.0008), Kiełpin Poduchowny (wg. TERYT 143205_5.0007) oraz Dziekanów Leśny (wg. TERYT 143205_5.0004).

Podobnie jak cała gmina obszar zmiany planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, a ponadto znajduje się w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215. W granicach opracowania występują trzy formy ochrony przyrody - Obszar Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły PLB140004, Obszar Natura 2000 – Kampinowska Dolina Wisły PLH140029 oraz Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła). Południowe krańce obszaru zmiany planu wchodzą w obszar korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym, utworzonego przez dolinę starorzecza Wisły, którego osią jest ciek wodny zwany lokalnie Strugą Dziekanowską. W granicach zmiany planu zostały ponadto zidentyfikowane i zinventaryzowane drzewa rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową.

Większość obszaru zmiany planu położona jest w granicach obszarów obejmujących tereny narażane na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Głębokość potencjalnego zalewu jest zróżnicowana od 0,5 m do ponad 4 m. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, do których zalicza się: obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat oraz obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, znajduje się jedynie niewielka część obszaru objętego projektem planu obejmująca wał przeciwpowodziowy. Północną i północno-wschodnią granicę obszaru zmiany planu stanowi wał przeciwpowodziowy a południową Struga Dziekanowska.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki* (zwanym dalej studium), zatwierdzonym Uchwałą Nr IX/90/2015 z 13 sierpnia 2015 r. Rady Miejskiej w Łomiankach, obszar opracowania jest położony w granicach trzech stref funkcjonalnych: nr 4 – Dolina Łomiankowska – rekreacja i osadnictwo, nr 3 – Dolina Łomiankowska – rolnictwo i rekreacja, oraz nr 1 – Korytarz ekologiczny Wisły.

Dla strefy nr 1 studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: tereny wód powierzchniowych śródlądowych, formy ochrony przyrody, obszary bezpośrednio zagrożone powodzią. Jako przeznaczenie dopełniające: tereny sportu i rekreacji - turystyka krajoznawcza i specjalistyczna związana z rekreacją wodną i edukacją przyrodniczą (w szczególności: wędrówki piesze, rowerowe, wędkarstwo, żegluga) - na warunkach wynikających z przepisów odrębnych w tym ochrony przyrody i Prawa wodnego. Strefa ta wyłączona jest z zabudowy.

Dla strefy nr 3 Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: tereny objęte formami ochrony przyrody, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny rolnicze oraz tereny zabudowy zagrodowej - w tym gospodarstwa agroturystyczne. Jako przeznaczenie dopełniające przewidziano: tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji (w tym turystyki oraz tereny zabudowy usługowej (obiekty użyteczności publicznej), z tym że tereny sportu i rekreacji oraz tereny zabudowy usługowej dopuszczone zostały wyłącznie w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Kiełpin Poduchowny".

Studium określa także standardy zagospodarowania terenu poprzez ustalenie następujących wskaźników zagospodarowania: tereny zabudowy zagrodowej (w tym gospodarstwa agroturystyczne) – powierzchnia działki nie mniej niż 5000 m², udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 85%, tereny zabudowy usługowej (obiekty użyteczności publicznej) - powierzchnia działki nie mniej niż 2000 m², udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60%.

Natomiast dla strefy nr 4 Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: tereny zabudowy zagrodowej - w tym gospodarstwa agroturystyczne, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz tereny zabudowy usługowej sportu i rekreacji. Jako przeznaczenie dopełniające przewidziano: zabudowę pensjonatową, tereny zieleni wzdłuż strugi Dziekanowskiej związane ze starorzeczem Wisły, rodzinne ogrody działkowe, tereny zabudowy usługowej (obiekty użyteczności publicznej), tereny zabudowy usługowej (usługi podstawowe) oraz tereny rolnicze (w przypadku braku zgód rolnych).

Studium określa także standardy zagospodarowania terenu poprzez ustalenie następujących wskaźników zagospodarowania: tereny zabudowy zagrodowej (w tym gospodarstwa agroturystyczne) – powierzchnia działki nie mniej niż 5000 m², udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 85%, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - powierzchnia działki nie mniej niż 2000 m², udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70%, tereny zabudowy pensjonatowej – powierzchnia działki nie mniej niż 2500 m², udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70%, tereny zabudowy usługowej - powierzchnia działki nie mniej niż 2000 m², udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70%, tereny zabudowy usługowej (obiekty użyteczności publicznej) - powierzchnia działki nie mniej niż 2000 m², udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60%.

Studium ponadto wskazuje do uwzględnienia w planach miejscowych następujące kierunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizowaniu nowej zabudowy, należy uwzględnić ryzyko powodziowe,
- 2) usługi podstawowe, nieuciążliwe służące obsłudze ludności lokalnej, należy realizować w formie wolnostojącej przy publicznych drogach gminnych (z bezpośrednim dostępem do dróg gminnych),
- 3) 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 jeziorka 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),

- 4) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa pensjonatowa wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej na dużych działkach,
- 5) obszar wyłączony z lokalizowania zabudowy letniskowej.

Zmiana planu respektuje kierunki polityki przestrzennej gminy wyrażone w ww. dokumencie, które obowiązywały również w dniu podejmowania przez Radę Miejską w Łomiankach uchwały nr XL/471/2018 z dnia 8 marca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej.

Mając na względzie fakt, iż zmiana planu dotyczy wyłącznie części tekstowej planu miejscowego, a co za tym idzie z góry założono, że nie ma możliwości zmiany struktury funkcjonalno-przestrzennej określonej na rysunku planu, nie rozważano alternatywnych rozwiązań.

Na potrzeby sporządzanego planu dokonano licznych wizji terenowych. Przy pomocy narzędzi GIS oraz danych przestrzennych zgromadzonych w Systemie Informacji Przestrzennej Łomianek, przeanalizowano stan własności, ruch budowlany oraz poddano ocenie uwarunkowania ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe w tym urozmaiconą rzeźbę terenu i warunki geotechniczne posadowienia budynków. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Należy zaznaczyć, iż obszar opracowania jest obszarem gdzie występuje zagrożenie powodziowe.

Z uwagi na dyspozycję § 1 ust. 2 i 3 uchwały w sprawie przystąpienia zmiana planu zawiera ustalenia wyłącznie w zakresie:

- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

Sporządzanie planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie o planowaniu, z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko według 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 (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 1094 ze zm.).

Po podjęciu uchwały przez Radę Miejską w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu, w dniu 28 grudnia 2021 r. w Biuletynie Informacyjnym Miasto i Gmina Łomianki ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.lomianki.pl - obwieszczenie, informujące o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu. W wyznaczonym terminie, do 31 stycznia 2022 r., złożono 13 wniosków (w ramach 5 pism). Burmistrz postanowił 1 wniosek uwzględnić, a pozostałe wnioski nie uwzględnić.

Uwzględniony wniosek wyrażał poparcia proponowanych kierunków zmian mających na celu zapobieżenie intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej w obszarze Kępy Kiełpińskiej. Nieuwzględnione wnioski dotyczyły:

- rozszerzenia planowanych zmian o: możliwość wytyczenia drogi na około rezerwatu, zgodę na zabudowę mieszkaniową na terenie R4,
- poprawienia błędu braku konsultacji w sprawie wykreślenia z planu drogi 312/3 przy zatwierdzeniu tego planu w 2018 r.,
- przywrócenia do MPZP Kępy Kiełpińskiej drogi istniejącej w geodezji po działce 312/3 ob. 5.0008 do klasy KPJ lub większej KDD (6-10 m) jako dojazd do działki 351 i 352 i dalszych działek w kierunku bazy KMŁ,
- zmiany terenu rolniczego (R4) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- drogi KDD1 w kierunku zajezdni KMŁ, która musi omijać rezerwat i nie może do działce 37 do niego prowadzić,
- zmiany przeznaczenia działek nr ew. 72 i 73 (obr. 5.0090) z terenów zabudowy usługowej sportu i rekreacji (US4) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zmiany przeznaczenia działki nr ew. 66/2 (obr. 5.0090) z terenu zabudowy zagrodowej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- wykreślenia z planu Legionowskiej Trasy Mostowej,
- podjęcia prac i działań w kierunku budowy większych dróg i poprawienia ciągów komunikacyjnych służących lokalnej społeczności Łomianek i okolicy,
- przekształcenia obszarów oznaczonych w obowiązującym planie symbolami MR5 i MR6 jako terenów zabudowy zagrodowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Pismem z dnia 2022 r. Burmistrz Łomianek zawiadomił odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu obszaru Kępy Kiełpińskiej. Na pismo Burmistrza w wyznaczonym terminie odpowiedziało osiem organów. Swoje wnioski zgłosiło pięć organów. Po wyznaczonym terminie wpłynęła odpowiedź jednego organu, który zgłosił swoje wnioski.

Pismem z dnia 13 stycznia 2022 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 żaden z organów nie przedstawił swojego uzgodnienia. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska swoje stanowisko przedstawił w piśmie z dnia 7 czerwca 2022 r.

Projekt planu wraz z prognozą ooś, został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Wydanie opinii poprzedziło posiedzenie Komisji, które odbyło się 1 grudnia 2022 r. i podczas którego członkowie komisji złożyli swoje uwagi.

W dniu 30 grudnia 2022 r. projekt zmiany planu wraz z prognozą ooś został przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii. Swoje odpowiedzi przesłało dwanaście organów, w tym odpowiedzi pozytywne udzieliło dziesięć z nich. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie oraz Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich umorzili postępowania w sprawie uzgodnienia projektu zmiany planu.

Mając na względzie fakt, iż zmiana planu dotyczy wyłącznie części tekstowej planu miejscowego, a co za tym idzie nie dokonano zmiany struktury funkcjonalno-przestrzennej określonej na rysunku planu, nie zachodziła konieczność wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, bowiem stosowna zgoda była wydana w toku procedury planistycznej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej. Występujące w granicach obszaru zmiany planu grunty leśne pozostały w użytkowaniu leśnym.

W dniach od 15 maja do 5 czerwca 2023 r. projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu zmiany planu odbyła się publiczna dyskusja (dnia 17 maja 2023 r.), na której zostały omówione i przedyskutowane z zebranymi mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu. Uwagi do projektu zmiany planu można było składać do dnia 19 czerwca 2023 r. W wyznaczonym terminie do projektu zmiany planu wpłynęła jedna uwaga, którą Burmistrz postanowił nie uwzględnić.

Nieuwzględniona uwaga dotyczyła zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej na poziomie 1200 m² dla terenów oznaczonych symbolami MN24 i MN26. Proponowana w uwadze wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej jest niezgodna z postanowieniami Studium, które dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w granicach strefy 4) ustaliło powierzchnię działki nie mniej niż 2000 m². Z tego powodu uwaga nie mogła być uwzględniona.

Procedura sporządzania zmiany 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. Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie oraz terminie określonych ww. ustawą. Podczas wyłożenia projektu planu i prognozy do publicznego wglądu, do prognozy nie zgłoszono uwag.

W wyniku przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono, że obowiązujące plany miejscowe, w tym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej, mogą przyczyniać się do rozpraszania zabudowy oraz pogłębić uwidoczniiony problem wyprzedzającej realizacji zabudowy w stosunku do budowy infrastruktury technicznej i drogowej, w szczególności w sołectwach Kępa Kiełpińska, Łomianki Dolne oraz Dziekanów Polski. Zauważono również, iż chłonność terenów, na których możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi) znacznie przewyższa potrzeby wynikające z prognoz demograficznych. Dodatkowo wieloletni program sporządzania i uchwalania planów miejscowych zakłada sporządzenie zmian planów miejscowych uchwalonych po 2016 r. w niezbędnym zakresie.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu nie było więc sprzeczne z uchwałą nr XXXII/286/2020 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Z uwagi na zakres zmian określony uchwałą w sprawie przystąpienia w zmianie planu nie zostały zapisane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a co za tym idzie nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie ich realizacji oraz o zasadach ich finansowania. Skutki finansowe uchwalenia zmiany planu oszacowane zostały w prognozie skutków finansowych.

Zgodnie z wymogiem art. 67a ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzający plan stworzył dane przestrzenne dla zmiany planu, które stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.