

Urząd Miejski w Łomiankach

Wydział Geodezji,
Gospodarki Nieruchomościami
i Zagospodarowania Przestrzennego



ul. Warszawska 71, 05-092 Łomianki

tel. 22 768 62 33, faks 22 768 63 02

um@poczta.lomianki.pl

www.lomianki.pl



Łomianki, dnia 23 maja 2024 r.

WGG.6721.14.3.2024

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny
ul. Poznańska 129/133
05-850 Ożarów Mazowiecki

Zgodnie z art. 58 ust. 1 pkt 3) oraz w związku z art. 48 ust. 1 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. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) zwracam się z prośbą o **uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wiślana – róg Brzegowej”.

Uzasadnienie

Uzasadnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Wiślana – róg Brzegowej**” zawiera informacje o uwarunkowaniach, o których mowa w art. 49 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

1) Charakter przewidzianych działań

Obszar wyznaczony do sporządzenia planu ma powierzchnię ok. 0,67 ha. Położony jest w Łomiankach Dolnych u zbiegu ulic Wiślanej i Brzegowej. Obejmuje on działki nr ew. 716/1, 716/2, 717/2, 717/3, 1551, 1552, 1553, 1555 i 1556.

Zgodnie z założeniami, opracowanie planu miejscowego ma służyć m. in. wyznaczeniu terenów zabudowy usługowej. Co ważne, teren objęty planem już obecnie przeznaczony jest pod zabudowę, przy czym jest to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Procedura w istocie utrzyma więc budowlany charakter obszaru, a zmiana dotyczy wyłącznie typu zabudowy jaki będzie mógł na nim powstać. Nowo opracowywany plan wprowadzi możliwość realizacji usług, co przyczyni się do wzbogacenia tkanki urbanistycznej (w okolicy widoczne są braki usług). **Część obszaru opracowania jest przekształcona antropogenicznie (jest trakcie zabudowy), a część stanowi odłogowany grunt orny. Obszar nie posiada walorów przyrodniczo – krajobrazowych umożliwiających zakwalifikowanie go do terenów tworzących system przyrodniczy gminy. Jedyny teren o niskim stopniu przekształcenia położony jest w północnym krańcu obszaru opracowania – jest to odłogowany grunt orny, jednak nie posiada on cennych walorów przyrodniczych, czy krajobrazowych, w tym z uwagi na położenie u zbiegu dwóch dróg pełniących istotną funkcję w sieci transportowej gminy. Obszar położony jest w otoczeniu**

rozwijającej się tkanki urbanistycznej. Plan miejscowy umożliwi więc uzupełnienie rozwijającego się w tej części gminy osiedla mieszkaniowego o teren pod rozwój usług na potrzeby miejscowej ludności.

Lokalizacja obszaru MPZP "Wiślana - róg Brzegowej" na tle ortofotomapy



Rys. 1. Lokalizacja obszaru, dla którego trwa sporządzanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Analizowany obszar położony jest w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I – tekst jednolity ogłoszony Obwieszczeniem Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 21 grudnia 2023 r. Dz. Urz. Woj. Maz. z 2024 r. poz. 1377. Zgodnie z ww. planem, na przedmiotowym terenie funkcjonują obecnie następujące ustalenia szczegółowe planu:

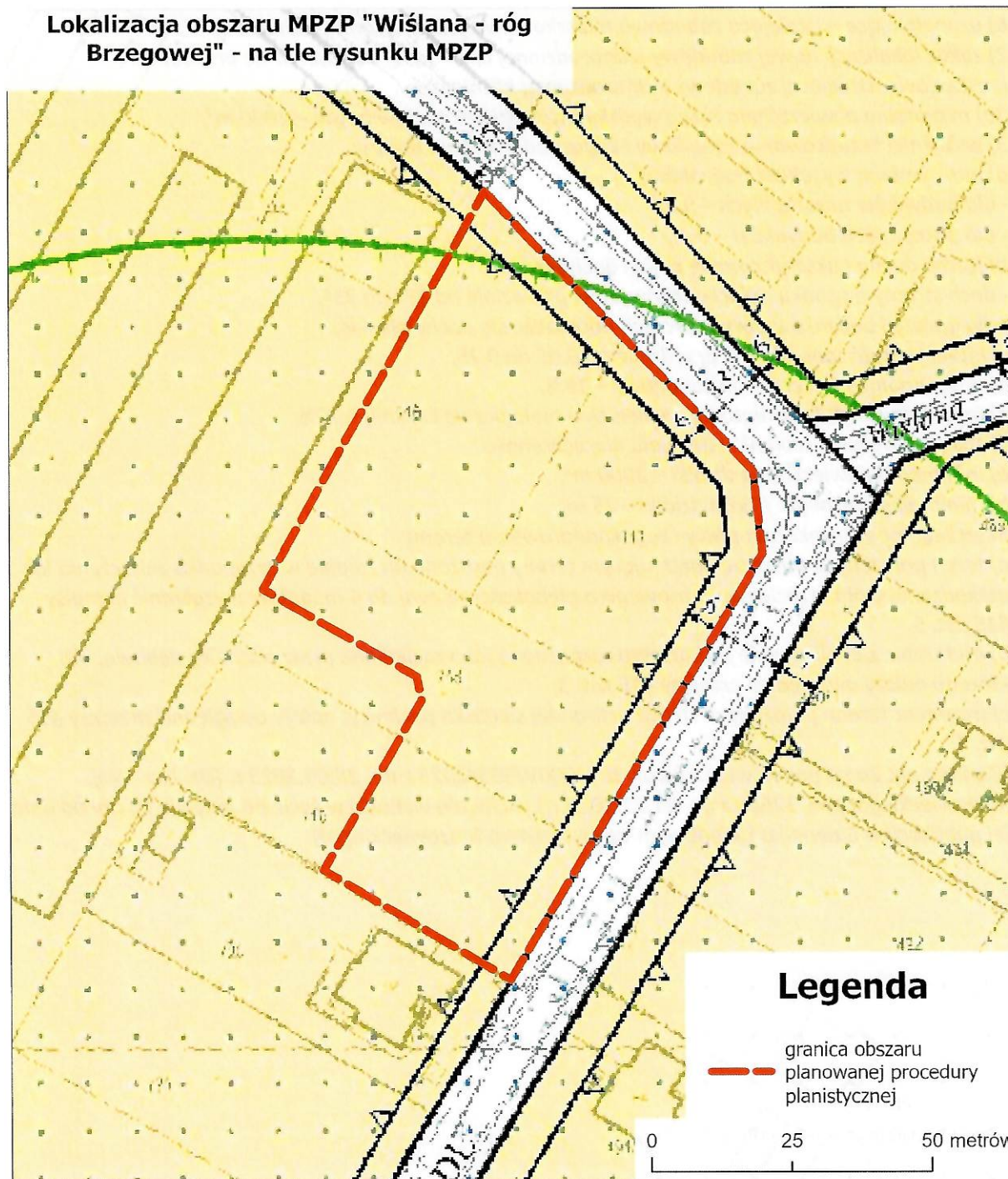
§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN8:

1) **przeznaczenie:**

a) **podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,**

- b) uzupełniająco – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej; dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość budynków:
- dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla pozostałych budynków – 6 m,
- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
- dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
 - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5,
- b) na terenie zlokalizowane jest drzewo rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową, dla którego należy uwzględnić przepisy §15 ust. 3,
- c) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.
- (Dodano pkt 2a na podstawie Uchwały nr LXXXIV/593/2023 z dn. 28.09.2023 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego, poz. 12560 z dn. 21.11.2023 r.), (Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego))

Lokalizacja obszaru MPZP "Wiślana - róg Brzegowej" - na tle rysunku MPZP



Rys. 2 Wrys z obowiązującego planu miejscowego wraz z lokalizacją obszaru dla którego sporządzany jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Przystąpienie do prac nad planem ma na celu zastąpienie obecnie obowiązującego planu miejscowego. Procedura planistyczna pozwoli przeznaczyć co najmniej część przedmiotowego terenu pod usługi nieuciążliwe lub funkcję mieszaną mieszkaniowo-usługową (np. z możliwością lokalizacji usług w parterze budynku). Dobór optymalnych rozwiązań planowany jest na etapie prac nad planem, w tym planowane jest, by zabudowa wpisywała się w lokalną tkankę urbanistyczną.

a) stopień, w jakim dokument ustala ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć, w odniesieniu do usytuowania, rodzaju i skali tych przedsięwzięć

Plan określi dopuszczone typy zabudowy, a także parametry jakie zabudowa ta powinna spełniać, a zatem będzie określał rodzaj i skalę przedsięwzięć jakie będą mogły być tam realizowane.

W związku z tym, że teren planu otoczony jest z dwóch stron drogami publicznymi, a w jego okolicy postępuje rozwój zagospodarowania, przewiduje się, że nowe przedsięwzięcia nie będą miały znacznego wpływu na tkankę urbanistyczną tego terenu – tzn. sporządzenie planu przyczyni się do zmiany jakościowej tej tkanki, uzupełniając ją o niezbędne w okolicy usługi (tereny zabudowy w Łomiankach Dolnych są dość homogeniczne przez dominację zabudowy mieszkaniowej i brak terenów usługowych). Weryfikując przeznaczenie gruntów na tym terenie, należy przyjąć, że zgodnie z postanowieniami zawartymi w obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, przyjętym Uchwałą Nr IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 sierpnia 2015 r., teren analizowany znajduje się w obszarze strefy 4 – Dolina Łomiankowska – rekreacja i osadnictwo:

Ustalenia Studium – strefa 4	Założenia projektu planu – usługi
w zakresie przeznaczenia terenów	
<p><u>dominujące:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) tereny rolnicze 2) tereny zabudowy zagrodowej, w tym gospodarstwa agroturystyczne 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 4) tereny zabudowy usługowej sportu i rekreacji (w tym turystyka) <p><u>dopełniające:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 5) tereny zabudowy pensjonatowej, 6) tereny zieleni urządzonej 7) tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej 8) tereny zabudowy usługowej - usługi podstawowe 9) tereny ogrodów działkowych (istniejących) 	<p>Dopuszczone wskaźniki zagospodarowania w obowiązującym Studium:</p> <p>tereny zabudowy zagrodowej (w tym gospodarstwa agroturystyczne)</p> <ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia działki - nie mniej niż 5000 m², - udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 85%. <p>tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej</p> <ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia działki - nie mniej niż 2000 m², - udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 70%. <p>tereny zabudowy pensjonatowej</p> <ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia działki - nie mniej niż 2500 m², - udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 70%. <p><u>tereny zabudowy usługowej</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>powierzchnia działki - nie mniej niż 2000 m²,</u> - <u>udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 70%</u> <p><u>tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>powierzchnia działki - nie mniej niż 2000 m²,</u> - <u>udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 60%.</u>

Co ważne, obecnie prowadzona jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, w tym w kierunku zmiany wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zabudowy usługowej – obiektów użyteczności publicznej. Podstawa prawna prowadzonej procedury to Uchwała Nr XXXV/309/2021 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 25 lutego 2021 roku. Istnieje więc prawdopodobieństwo, że plan miejscowy, którego dotyczy niniejszy wniosek będzie zatwierdzany na podstawie znowelizowanego już studium, co oznacza, że w przypadku ustalenia na przedmiotowym obszarze terenu usług – obiektów użyteczności publicznej, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej może być ustalony na poziomie nie 60% jak wskazano to wyżej, a 40%. Projekt studium został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska postanowieniem znak WPN-III.610.8.2024.ŁD z dnia 5 lutego 2024 r.

b) powiązania z działaniami przewidzianymi w innych dokumentach

Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, przyjętego uchwałą Nr XI/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z 13 sierpnia 2015 r., analizowany obszar znajduje się w strefie 4 – Dolina Łomiankowska – rekreacja i osadnictwo, w której przeznaczeniem dominującym jest:

dominujące:

- 1) tereny rolnicze
- 2) tereny zabudowy zagrodowej, w tym gospodarstwa agroturystyczne
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

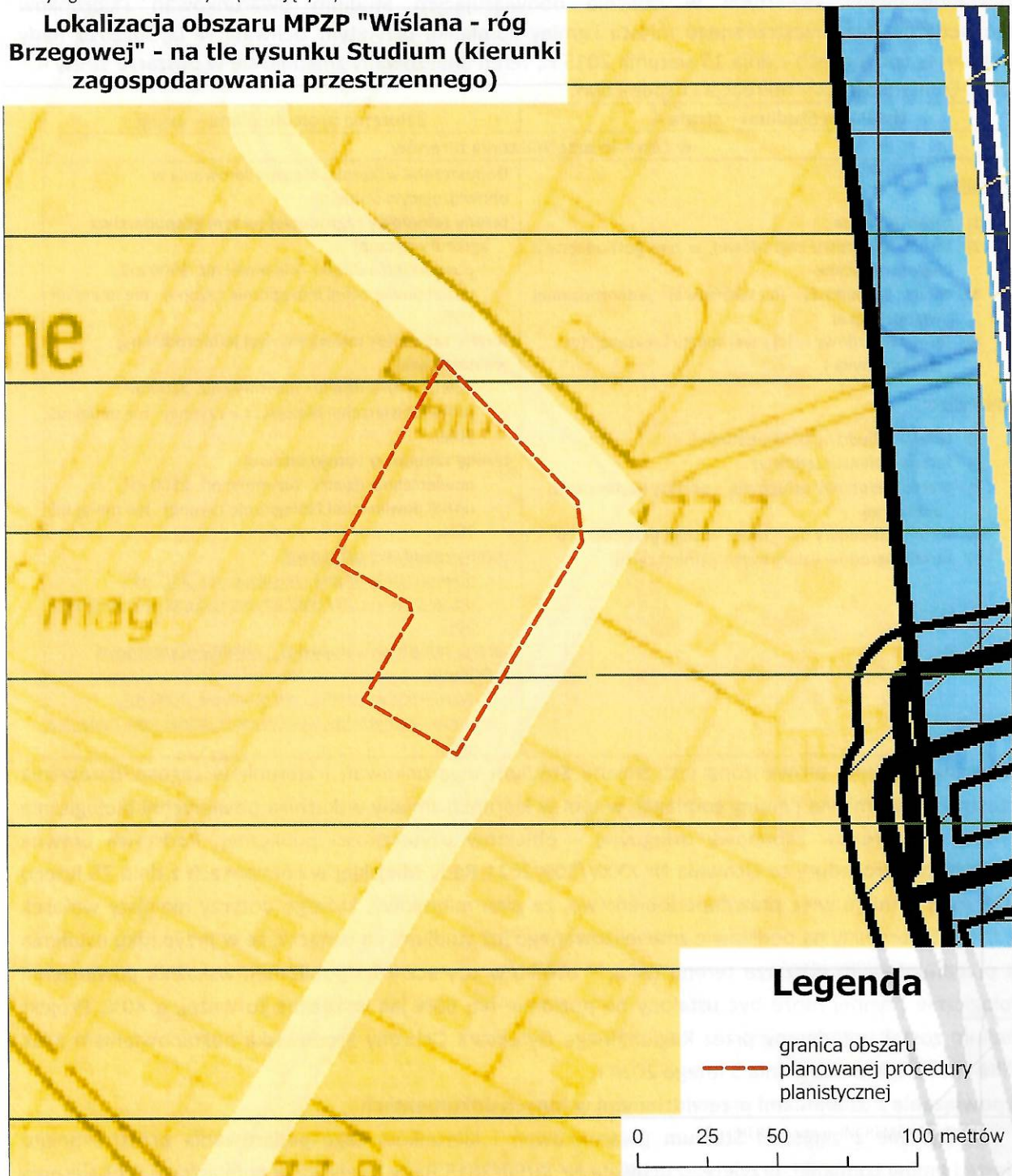
- 4) tereny zabudowy usługowej sportu i rekreacji (w tym turystyka)

dopełniające:

- 5) tereny zabudowy pensjonatowej,
6) tereny zieleni urządzonej
7) tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej
8) tereny zabudowy usługowej - usługi podstawowe

tereny ogrodów działkowych (istniejących)

Lokalizacja obszaru MPZP "Wiślana - róg Brzegowej" - na tle rysunku Studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego)



Rys. 3 Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki

Procedowany plan nie zmienia, ani nie narusza polityki przestrzennej gminy, wpisuje się on w dotychczas przyjęte rozwiązania.

c) przydatność w uwzględnieniu aspektów środowiskowych, w szczególności w celu wspierania zrównoważonego rozwoju, oraz we wdrażaniu prawa wspólnotowego w dziedzinie ochrony środowiska

Zmiana planu miejscowego realizuje politykę zrównoważonego rozwoju i pośrednio nawiązuje do założeń środowiskowych wspólnej polityki środowiskowej Unii Europejskiej na poziomie lokalnym. Objawia się to m. in. tym, że planowane do wdrożenia zagospodarowanie może być realizowane w ramach istniejącej już struktury urbanistycznej, bez potrzeby przeznaczania na ten cel nowych gruntów rolnych, czy leśnych. Z uwagi na położenie terenu w istniejącej tkance urbanistycznej, nowe zagospodarowanie uzupełni luki w zabudowie, co jest zgodne z ideą miasta zwartej. Realizując procedurę planistyczną, gmina nie wyznacza nowych obszarów inwestycyjnych na otwartych terenach (a więc kosztem świata przyrody), a jedynie dokonuje zmian w przestrzeni już poddanej antropopresji, częściowo zabudowanej. Jednocześnie, z uwagi na położenie w obszarze zabudowanym, zmiana planu miejscowego nie wygeneruje potrzeb rozbudowy infrastruktury technicznej, ani nie przyczyni się do zwiększenia transportochłonności układu urbanistycznego. Można wręcz stwierdzić, że plan przyczyni się do obniżenia transportochłonności, gdyż zapewni miejscowym mieszkańcom dostęp do wybranych usług blisko ich miejsca zamieszkania, bez konieczności wyjazdu poza obszar Łomianek Dolnych.

d) powiązania z problemami dotyczącymi ochrony środowiska

Zmiana funkcji na tym terenie nie wpłynie niekorzystnie na życie i zdrowie mieszkańców pobliskiej zabudowy, zwłaszcza że plan nie zmienia budowlanego charakteru terenu, a jedynie zmienia typ zabudowy jaki może na nim powstać. Nie powinny również zmienić się warunki klimatyczne, znacznie pogorszające stan powietrza atmosferycznego oraz wszelkie uciążliwości akustyczne związane z prowadzoną działalnością na tym terenie. Ustalenia planu wyeliminują istniejące i potencjalne czynniki wpływające niekorzystnie warunki życia. Do głównych ustaleń planu miejscowego chroniących okoliczną zabudowę przed negatywnym oddziaływaniem działalności usługowej będzie ustalenie katalogu dopuszczalnych usług (na bazie ustalenia katalogu w oparciu o Polską Klasyfikację Wyrobów i Usług), a także nakaz, by wszelkie oddziaływania zamykały się w granicach nieruchomości do której prowadzący działalność gospodarczą ma tytuł prawny. Z uwagi na lokalizację obszaru, nie przewiduje się również negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej gwarantowany jest zapisami Studium.

2) Rodzaj i skalę oddziaływania na środowisko, w szczególności:

a) prawdopodobieństwo wystąpienia, czas trwania, zasięg, częstotliwość i odwracalność oddziaływań

Ze względu na znaczne zainwestowanie terenu oraz ukierunkowanie prac planistycznych na ustalenie przeznaczeń w wysokim stopniu tożsamy z obecnymi, nie przewiduje się, by ewentualne nowe inwestycje przyczyniły się do wystąpienia negatywnych czynników wpływających na środowisko. Oddziaływanie będzie miało charakter krótkotrwały, związany z prowadzeniem ewentualnych robót budowlanych. Natomiast w perspektywie wieloletniej, realizacja zamierzeń projektu planu nie powinna przyczynić się do pogorszenia stanu i funkcjonowania środowiska. Obszar dla którego sporządzany jest projekt planu miejscowego stanowi tereny przekształcone antropogenicznie.

b) prawdopodobieństwo wystąpienia oddziaływań skumulowanych lub transgranicznych

Realizacja ustaleń planu miejscowego będzie miała zasięg lokalny, w związku, z czym nie przewiduje się oddziaływań skumulowanych lub transgranicznych.

c) prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka dla zdrowia ludzi lub zagrożenia dla środowiska

Podjęte zamierzenia inwestycyjne wynikające z ustaleń projektu planu nie spowodują wystąpienia zagrożeń dla zdrowia ludzi ani dla środowiska.

3) Cechy obszaru objętego oddziaływaniem na środowisko, w szczególności:

a) obszary o szczególnych właściwościach naturalnych lub posiadające znaczenie dla dziedzictwa kulturowego, wrażliwe na oddziaływania, istniejące przekroczenia standardów jakości środowiska lub intensywne wykorzystywanie terenu

Na terenie objętym projektem planu miejscowego nie występują obszary o szczególnych właściwościach naturalnych lub posiadających znaczenie dla dziedzictwa kulturowego.

b) formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz obszary podlegające ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym.

Teren objęty planem miejscowym znajduje się w strefie ochronnej (otulinie) Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Brak jest pozostałych form ochrony przyrody podlegających ochronie w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody oraz obszarów podlegających ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym. W odległości ok. 3050 m znajduje się Kampinoski Park Narodowy. Obszar Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004 – ok. 170 m, Obszar Natura 2000 Puszcza Kampinowska PL140001 – ok. 3050 m. Rezerwat przyrody Jezioro Kiełpińskie położone jest w odległości ok. 1700 m, rezerwat ławice Kiełpińskie – ok. 300 m.

Jednocześnie pragnę poinformować, że od niedawna obowiązujące MPZP oraz przystąpienia do sporządzenia MPZP udostępnione są na <https://lomianki.e-mapa.net/>.

Z up. BURMISTRZA ŁOMIAŃEK
Naczelnik Wydziału Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami
i Zagospodarowania Przestrzennego

Piotr Kowalski

Załączniki:

Uchwała Nr XCIV/653/2024 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 29 lutego 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wiślana – róg Brzegowej”

GŁÓWNY SPECJALISTA
DS. PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
Wydział Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami
i Zagospodarowania Przestrzennego

Damian Siembida

ŁOMIANKI

miasto możliwości