

UZASADNIENIE
UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Zachodnia-Krokusa” część I

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Zachodnia-Krokusa” część I (zwana dalej „planem”). Plan został opracowany w związku z Uchwałą Nr XLVI/384/2021 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zachodnia-Krokusa” część I.

Projekt planu miejscowego wraz z niezbędną dokumentacją planistyczną został sporządzony zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w tym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 z 2025 r. poz. 527) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Obszar objęty sporządzeniem planu ma powierzchnię ok 2,5 ha. Położony jest w mieście Łomianki, na osiedlu Dąbrowa Zachodnia, pomiędzy ul. Zachodnią i ul. Krokusa.

Obszar projektu planu miejscowego położony jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna – etap I, przyjętego Uchwałą Nr XXXVII/427/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 14 grudnia 2017 r. Zgodnie z ww. obowiązującym planem, teren ten przeznaczony jest w większości pod zabudowę usługową oznaczoną symbolem U15, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolem MN10, a także w nieznacznym stopniu pod las oznaczony symbolem ZL1.

Teren objęty projektem planu miejscowego obecnie jest zagospodarowany. W jego granicach zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w dwóch formach: w części północnej przy ul. Krokusa i południowej przy ul. Zachodniej ekstensywna – budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące oraz w części zachodniej intensywna – budynki mieszkalne jednorodzinne szeregowe. W południowo- wschodniej części obszaru planu miejscowego znaczną powierzchnię terenu zajmuje wielofunkcyjny obiekt usługowy, w który m.in. mieści się lokal gastronomiczny, handlowy oraz magazyn. Także przy ul. Zachodniej powstał budynek usługowy.

Zgodnie z uchwałą intencyjną, głównym celem sporządzenia projektu planu miejscowego była regulacja ustaleń planistycznych dla działki o nr ew. 707/2, obszar 4.0021, położonej w pobliżu centralnej części obszaru planu miejscowego, do której Gmina Łomianki posiada prawo własności oraz dla innych działek sąsiadujących z tą nieruchomością. Zmiana planistyczna polega na wyodrębnieniu terenu przeznaczonego pod ciąg komunikacyjny (połączenie komunikacyjne składające się z dwóch odcinków: ciągu pieszo-jezdnego i ciągu pieszego) obsługujący osiedle Dąbrowa Zachodnia, zapewniający łączność ul. Krokusa z ul. Zachodnią. Dodatkowo, w stosunku do obowiązującego planu miejscowego w projekcie planu dokonano aktualizacji przeznaczenia wraz z wskaźnikami

zagospodarowania i zabudowy adekwatnie do obecnego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów. W zachodniej części obszaru objętego projektem planu miejscowego uwzględniono istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową, przyjmując wskaźniki i parametry zabudowy odzwierciedlające rzeczywisty stan zagospodarowania tych terenów.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki (zwana dalej „Studium”), zatwierdzonym Uchwałą Nr IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 sierpnia 2015 r., zmienioną Uchwałą Nr VI/60/2024 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 września 2024 r., obszar opracowania jest położony w strefie 6.3 – Mieszkaniowa ekstensywna i średnio intensywna. Dla tej strefy Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (powierzchnia działki nie mniej niż 1200m², udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60%), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (powierzchnia działki nie mniej niż 1200m², udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60%). Jako przeznaczenie dopełniające zostały wskazane: tereny zabudowy pensjonatowej (powierzchnia działki nie mniej niż 2500m², udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70%), tereny zabudowy usługowej – obiekty użyteczności publicznej (powierzchnia działki nie mniej niż 2000m², udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30%), tereny zabudowy usługowej (powierzchnia działki nie mniej niż 1200m², udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%) oraz tereny dla których nie została ustalona powierzchnia działki i udział powierzchni biologicznie czynnej: tereny sportu i rekreacji, istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny rolnicze, tereny lasów, tereny zieleni urządzonej w tym zieleni izolacyjnej. Projekt planu miejscowego spełnia wymogi art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy uwzględnieniu przepisów przejściowych ustawy, w zakresie zgodności z ustaleniami studium, projekt planu ogólnego jest w trakcie opracowania. Zgodnie ze Studium, w projekcie planu miejscowego zostały wyznaczone tereny MN1, MN4 przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą o minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej 1200m² i 60% minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej. Dla terenów MN2, MN3 przeznaczonych pod istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową nie została ustalona minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej (art. 15 ust.3 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, że w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych, w przypadku tych terenów działki zostały zagospodarowane i wydzielone niezależnie od obowiązującego planu miejscowego, nowe ewentualne podziały są warunkowane pozostałymi ustaleniami projektu planu miejscowego, nie ma zatem potrzeby określania powyższego wskaźnika). Wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej został ustalony na podstawie stanu istniejącego, wynosi dla terenu MN2 – 26 %, dla MN3 – 45%. Dla terenów U1, U2 przeznaczonych pod zabudowę usługową minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m², minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%, co wynika z założeń przyjętych w obowiązującym Studium dla strefy 6.3. Ponadto teren wzdłuż wschodniej granicy stanowiący użytek leśny został wskazany jako teren lasu oznaczony symbolem ZL. W obrębie granic planu miejscowego został wyznaczony układ komunikacyjny w skład, którego wchodzi ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem KPJ oraz ciąg pieszy KP.

W myśl art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed podjęciem uchwały ws. przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, we wrześniu 2021 r. została opracowana Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zachodnia – Krokusa” część I oraz został ustalony niezbędny zakres prac planistycznych. Na podstawie wizji w terenie, przy pomocy narzędzi GIS oraz danych przestrzennych

zgrupowanych 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.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ww. ustawy projekt planu miejscowego sporządzony został wraz z uzasadnieniem, w którym zawarto w szczególności:

- sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Stosowanie do art. 16 ust. 1 ww. ustawy plan miejscowy został wykonany w skali 1: 1000, w układzie PUWG 2000, strefa 7, z wykorzystaniem mapy zasadniczej pozyskanej w postaci wektorowej z powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Ożarowie Mazowieckim.

Zgodnie z art. 48 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 projekt planu miejscowego uzyskał uzgodnienie na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Stwierdzono bowiem, że sporządzony plan miejscowy nie będzie wyznaczał ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na obszary Natura 2000, w rozumieniu art. 46 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy. Nie było zatem przesłanek do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w tym sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym:

- 1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w sporządzonym planie miejscowym zostało wprowadzonych szereg ustaleń, które wpływają korzystnie na jakość przestrzeni osiedla Dąbrowa Zachodnia. Są one spójne z przyjętymi zasadami urbanistyki i architektury stosowanymi w dokumentach planistycznych gminy. Dla terenu objętego planem zostały ustalone funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i szeregowej oraz usług wraz z określeniem wskaźników i parametrów pozwalających na harmonijne wpisanie nowych obiektów w tkankę miejską. W przypadku nowych inwestycji ustalenia planistyczne zapewniają właściwe relacje przestrzenne i funkcjonalne tych inwestycji z najbliższym otoczeniem, poprzez m.in.: wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu na terenach sąsiadujących oraz w odniesieniu do pierzei istniejących budynków zlokalizowanych przy drogach. Także wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów MN1, MN4, U1, U2 zostały ustalone na zasadach określonych w studium dla terenu 6.3. W przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej MN2, MN3 uwzględniono intensywny sposób zagospodarowania.
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – sporządzony plan miejscowy wspiera rozwój gospodarczy i społeczny gminy przy jednoczesnym poszanowaniu środowiska naturalnego. W zakresie rozwoju

społecznego i gospodarczego, w wykształconej strukturze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedla Zachodnia plan miejscowy wzbogaca funkcjonalnie tego terenu o obiekty usługowe. Wyznaczając tereny KPJ i KP, jednoznacznie przesądza o przebiegu połączenia komunikacyjnego między ul. Zachodnią i ul. Krokusa, co znacznie zwiększa dostępność i polepsza komfort użytkowania mieszkańców osiedla Dąbrowa Zachodnia. Pod względem gospodarowania przestrzenią utrzymuje wypracowane od lat racjonalne zasady zagospodarowania dla tej części miasta Łomianki, nie dopuszczając do zagęszczenia zabudowy zachowuje wyłącznie dotychczasowy charakter tej przestrzeni.

- 3) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – ustalenia zawarte w sporządzonym planie miejscowym wspierają kształtowanie estetycznej, spójnej oraz wartościowej przestrzeni miasta, poprzez odpowiednie wytyczne w zakresie kubatury, formy i typu pokrycia dachu, stosowanych materiałów i kolorystyki oraz ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy.
- 4) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszanie podatności na zmianę klimatu – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska, w szczególności wskazuje, iż cały obszar planu znajduje się w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych na 215, określa zasady gospodarowania wodami opadowymi, modernizacji, rozbudowy i budowy systemu wodociągowego i kanalizacji. Utrzymując dla nowo realizowanej zabudowy wymóg zapewnienia 60% powierzchni biologicznie czynnej wzmacnia możliwości lokalnej retencji wody, co jednocześnie służy poprawie mikroklimatu. Plan miejscowy daje również wsparcie dla rozwoju efektywnej energetyki. Dla obszaru planu miejscowego nie są wymagane zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne. Teren nie jest objęty ochroną w związku z występowaniem na tym terenie lub w jego otoczeniu złóż kopalin.
- 5) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie brak jest obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 6) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – w planie miejscowym zostały wprowadzone ustalenia zapewniające zachowanie właściwego stanu i jakości środowiska, w tym zapewniające ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wprowadzono zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii. Sformułowano wytyczne planistyczne, które stanowią ramy prawne do podejmowania działań minimalizujących uciążliwości hałasu, zanieczyszczenia powietrza lub wody. Znaczna część obszaru objętego planem miejscowym narażona jest na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego, w związku z czym w planie miejscowym prowadzony został nakaz uwzględnienia ryzyka powodziowego przy zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu.
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym, w dopuszczalnym zakresie, uwzględniono wnioski właścicieli gruntów.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Teren planu miejscowego nie jest obszarem o znaczeniu obronnym państwa, dlatego też nie są w nim ujęte szczególne ustalenia w powyższym zakresie.
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego, realizacja ustaleń planistycznych w zakresie ciągu komunikacyjnego KPJ i KP będzie służyć lokalnej społeczności.

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.
- 11) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków. W dniach od 17 września 2024 r. do 14 października 2024 r. projekt planu miejscowego został poddany konsultacjom społecznym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 12) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Rejestrze Urbanistycznym w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz stronie internetowej Gminy.
- 13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. W planie miejscowym zostały ustalone zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej. W planie miejscowym zostały ujęte wskazania obowiązku ochrony głównych zbiorników wód podziemnych.
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – w planie miejscowym zostały ujęte odpowiednie zapisy chroniące przed potencjalnym wystąpieniem poważnych awarii oraz ograniczające powstanie skutków tych awarii. Nie zostały wprowadzone funkcje, które mogłyby wiązać się z powstaniem ewentualnego zagrożenia.
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – plan miejscowy obejmuje obszar niestanowiący gruntów użytkowanych rolniczo.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projekt planu obejmuje częściowo działki zainwestowane, położone w zasięgu infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej i gazowej. Obszar planu posiada dostępność komunikacyjną z dróg lokalnych i ponadlokalnych.

3. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Łomianki

Sporządzanie planu miejscowego jest zgodne z wynikami Analizy dotyczącej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która została przyjęta Uchwałą Nr XXXII/286/2020 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 17 grudnia 2020 r.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały. Uchwalenie planu powinno mieć korzystny wpływ na budżet gminy. W

sposób szczegółowy skutki finansowe uchwalenia planu oszacowane zostały w prognozie skutków finansowych.