

UZASADNIENIE
UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia

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

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Zachodnia-Krokusa” część II (zwana dalej „planem”). Plan został opracowany w związku z Uchwałą Nr XLVI/385/2021 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zachodnia-Krokusa” część II.

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 3,5 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 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą oznaczoną symbolami MN7, MN8, zieleni urządzonej parkową oznaczoną symbolem ZP1, las oznaczony symbolem ZL1 oraz drogi publiczna dojazdowa oznaczona symbolem KDD4.

Teren objęty projektem planu miejscowego w znacznym stopniu jest już zagospodarowany. W południowej części projektu planu miejscowego zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. W części północno-zachodniej powstały budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej i bliźniaczej. Z kolei w części zachodniej, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza granicami planu przy ul. Mickiewicza i ul. Irysa, zostały zrealizowane budynki mieszkalne w formie szeregowej i bliźniaczej. Część wschodnia i środkowa objęta planem miejscowym jest wolna od zabudowy, z czego jej południowy fragment stanowi kompleks leśny.

Zgodnie z uchwałą intencyjną, plan miejscowy sporządzany jest „w odpowiedzi na wnioski właścicieli gruntów i ma na celu wypracowanie kompromisowej wersji dokumentu planistycznego. Procedura planistyczna może dać szansę wypracowania planu, który w pewnym stopniu uwzględni każde z sprzecznych dążeń właścicieli nieruchomości, przyczyniając się ostatecznie do podniesienia poziomu zaspokojenia potrzeb mieszkańców wyrażanych we wnioskach. Przystąpienie do zmiany planu miejscowego pozwoli nie tylko podjąć próbę pogodzenia postulatów właścicieli gruntów, ale także pozwoli podjąć próbę modyfikacji układu komunikacyjnego.”. Dodatkowo, w projekcie planu dokonano

aktualizacji przeznaczenia wraz z wskaźnikami zagospodarowania i zabudowy adekwatnie do obecnego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów. Dotyczy to terenów położonych w zachodniej części planu miejscowego, na których niezależnie od ustaleń obowiązującego planu miejscowego (Uchwała Nr XXXVII/427/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 14 grudnia 2017 r.) została zrealizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa. W projekcie planu miejscowego uwzględniono istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną 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 pod zabudowę:

- teren MN1 przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub bliźniaczą o minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej 1200m², dla zabudowy bliźniaczej 1000m² oraz 60% minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej,
- tereny MN3, MN4 przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą o minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej 1200m², i 60% minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej,
- tereny MN2, MN5, MN6 przeznaczone pod istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową, dla których 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– 36 %, dla MN5 – 50%, MN6 – 29 %.

Ponadto teren w centralnej i wschodniej części, stanowiący użytek leśny został wskazany jako teren lasu oznaczony symbolem ZL. W obrębie granic planu miejscowego został wyznaczony układ komunikacyjny w skład, którego wchodzi droga publiczna klasy dojazdowej KDD, będąca

przedłużeniem ul. Michałowicza wraz z ciągiem pieszo-jezdnym KPJ. Wzdłuż wschodniej granicy planu został wyznaczony teren ciągu pieszego 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 II oraz został ustalony niezbędny zakres prac planistycznych. Na podstawie wizji w terenie, 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.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ww. ustawy projekt planu miejscowego sporządzany 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 sporządzany 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 formie wolnostojącej, bliźniaczej, istniejącej szeregowej wraz z określeniem wskaźników i parametrów pozwalających na harmonijne wpisanie nowych obiektów w strukturę przestrzenną osiedla Dąbrowa Zachodnia. 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. Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów MN1, MN3, MN4 zostały ustalone na zasadach określonych w studium dla terenu 6.3. W przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej MN2, MN5, MN6 uwzględniono intensywny sposób zagospodarowania.

- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – sporządzony plan miejscowy wspiera rozwój gospodarczy i społeczny gminy przy jednoczesnym poszanowaniu środowiska naturalnego. Na terenach dotychczas niezagospodarowanych plan miejscowy umożliwia uzupełnienie wykształconej już struktury osiedla Dąbrowa Zachodnia o nową zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub bliźniaczą, jednocześnie nie dopuszczając do jej zagęszczenia, a także zapewniając mieszkańcom połączenie komunikacyjne między ul. Zachodnią i ul. Krokusa (wzdłuż wschodniej granicy tereny planu miejscowego zostały wyznaczony ciąg pieszy) oraz zachowując teren lasu.
- 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 system zieleni miasta oraz zapewnia możliwość lokalnej retencji wody, co jednocześnie służy poprawie mikroklimatu i ogranicza emisję zanieczyszczeń. Plan miejscowy daje również wsparcie dla rozwoju efektywnej energetyki. W granicach planu miejscowego brak jest gruntów rolno III objętych prawną ochroną. Istniejący kompleks leśny został zachowany. 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 uciążliwość 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 pieszego 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.
- 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 powstania 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 objęty planem 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.