projekt 2025-12-08

UZASADNIENIE
UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia .....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Brzegowa – Szkoła”

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Brzegowa – Szkoła” (zwany dalej „planem”). Plan został opracowany w związku z Uchwałą Nr XCIV/652/2024 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Brzegowa - Szkoła”.

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, 680).

Plan miejscowy obejmuje obszar działek o nr ew. 223/25, 223/36 i 224/2 położnych w obrębie 5.0010 Łomianki Dolne, o łącznej powierzchni ok 3,71 ha. Położony jest w części wiejskiej Łomianek, w Łomiankach Dolnych przy ul. Brzegowej.

Obszar projektu planu miejscowego położony jest w granicach obwiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I, przyjętego Uchwałą nr XXXIII/378/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 2 października 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 2875 z dnia 21 marca 2018 r.), częściowo unieważnionego Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Mazowieckiego znak LEX-I.4131.289.2017.RM z dnia 30 października 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 9969 z dnia 7 listopada 2017 r.), zmienionego Uchwałą Nr LXXXIV/593/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12560 z dnia 21 listopada 2023 r.), ujednoliconego Obwieszczeniem Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 1377 z dnia 30 stycznia 2024 r.).

Teren objęty projektem planu miejscowego obecnie jest niezagospodarowany, stanowi teren otwarty. Zachodnia część terenu (działki o nr ew. 223/26. 223/36, obręb 5.0010 Łomianki Dolne) stanowi własność Gminy Łomianki. Działka nr ew. 224/3, obręb 5.0010 Łomianki Dolne, położona w części wschodniej, jest we własności Powiatu Warszawskiego Zachodniego.

Zgodnie z uchwałą intencyjną, głównym celem planu miejscowego jest określenie zapisów planistycznych, które umożliwią realizację inwestycji związanych z zadaniami własnymi gminy. Zakres zmian w planie miejscowym dotyczy przeznaczenia terenów, wskaźników i parametrów zabudowy, a

także doprecyzowania jakościowego obowiązujących przepisów, co wynika z Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Łomianki w latach 2016-2019.

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 planu miejscowego położony jest w strefie 4 – Dolina Łomiankowska – rekreacja i osadnictwo. Dla tej strefy Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: tereny rolne, tereny zabudowy zagrodowej, w tym gospodarstwa agroturystyczne, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, tereny zabudowy usługowej sportu i rekreacji (w tym turystyka). Przeznaczeniem dopełniającym są: tereny zabudowy pensjonatowej, tereny zieleni urządzonej, tereny zabudowy usługowej – obiekty użyteczności publicznej, tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne oraz tereny ogrodów działkowych (istniejących). Dla terenów zabudowy usługowej – obiekty użyteczności publicznej została przyjęta powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m^2 oraz 40% minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Zgodnie ze Studium w planie miejscowym wyodrębniony został teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji UE-US. Ustalono wskaźniki: nadziemnej intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2 oraz 50% maksymalny udział powierzchni zabudowy, 40% minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Wysokość budynków usługowych przeznaczenia podstawowego nie może przekraczać 16 m.

W myśl art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed podjęciem uchwały ws. przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, w styczniu 2024 r. została opracowana Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Brzegowa – Szkoła" 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, poddano analizie i ocenie uwarunkowania środowiska, w tym przyrodnicze, wartości dziedzictwa kulturowego i zabytki, walory architektoniczne i krajobrazowe. 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 plan miejscowy 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.

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 planie miejscowym wprowadzono ustalenia, które wpłyną korzystnie na jakoś przestrzeni Łomianek Dolnych. Są one spójne z przyjętymi zasadami urbanistyki i architektury stosowanymi w dokumentach planistycznych gminy.
2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – sporządzony plan miejscowy wspiera rozwój gospodarczy i społeczny Łomianek Dolnych, umożliwiając budowę obiektów usług publiczny w tej części gminy.
3) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – ustalenia zawarte w planie miejscowym wspierają kształtowanie estetycznej, spójnej oraz wartościowej przestrzeni Łomianek, poprzez odpowiednie wytyczne w zakresie kubatury, formy i typu pokrycia dachu 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 – plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska. W szczególności wskazuje, iż cały obszar planu znajduje się w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła), 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 40% 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. Obszar objęty planem miejscowym narażona jest na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego, w związku z czym w planie miejscowym wprowadzony został nakaz uwzględnienia ryzyka powodziowego przy zabudowie oraz zakaz wykonywania kondygnacji podziemnej.
7) prawo własności – zachodnia część obszaru objętego planem miejscowym jest własnością Gminy Łomianki, wschodnia część należy do Powiatu Warszawskiego Zachodniego.
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 – realizacja planu miejscowy będzie służyć mieszkańcom Łomianek.
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 terminie od 9 maja 2024 r. do 31 maja 2024 r. W dniach od 22 września 2025 r. do 24 października 2025 r. zostały przeprowadzone konsultacje społeczne, podczas których w terminie od 22 września 2025 r. do 24 października 2025 r. zbierane były uwagi, przeprowadzone zostało spotkanie otwarte w dniu 30 września 2025 r. oraz dyżur projektanta w dniu 2 października 2025 r. Aktualnie projekt planu miejscowego został skierowany do ponownych konsultacji społecznych.

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 stanowiący odłogowany grunt rolny.

Obszar planu posiada dostępność komunikacyjną z dróg lokalnych.

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 dna 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.