Załącznik nr 4
do Uchwały Nr ……
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia ……. 2020 r.

OPINIA GMINNEJ KOMISJI URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ W ŁOMIANKACH W SPRAWIE ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY ŁOMIANKI W OKRESIE 2016-2019

Niniejsza opinia została sporządzona na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz Regulaminu działania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Łomiankach (Zał. nr 1 do Zarządzenia Burmistrza Gminy Łomianki nr WAO.0050.47.2019 z dnia 7 marca 2019 r.).

Komisja opiniuje opracowanie p.t. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY ŁOMIANKI W OKRESIE 2016-2019, zwane dalej "*Analizą*", wykonane przez zespół w składzie: mgr inż. arch. Karolina Ciulkin i mgr inż. arch. kraj. Dorota Gadomska, przy współpracy Łukasza Fabrowicza, Agnieszki Jaworskiej, Piotra Kowalskiego, Renaty Laszczki, Katarzyny Pawłowskiej, Justyny Przedpełskiej oraz Krzysztofa Zgierskiego, z następującymi uwagami.

I. UWAGI OGÓLNE

1. *Analiza* sprawia wrażenie dobrze przygotowanego materiału, opracowanego na bazie nowoczesnych narzędzi systemu informacji przestrzennej oraz bogatej bazy danych zgromadzonych w Urzędzie Miasta Łomianki. Materiał poddany analizie jest bardzo obszerny i składa się w dużej części z cytowanych baz danych i rejestrów utworzonych w toku prac planistycznych realizowanych przez pracowników Urzędu Miasta Łomianki oraz częściowo z opracowań zewnętrznych.
2. W niektórych rozdziałach *Analizy*, w szczególności w podsumowaniu, brakuje wniosków, którymi da się uzasadnić postanowienia zawarte w projekcie Uchwały Rady Miejskiej *w sprawie aktualności Studium i planów miejscowych*. Wnioski powinny jednoznacznie wynikać z *Analizy* i być z nią spójne, a treść Uchwały powinna z kolei być spójna z wnioskami, zarówno w jej postanowieniach jak i w uzasadnieniu.
3. Zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przy podjęciu Uchwały Rada bierze pod uwagę w szczególności zgodność Studium oraz planów miejscowych z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy, czyli z obowiązującymi w dniu podejmowania Uchwały przepisami dotyczącymi zawartości studium gminnego i planów miejscowych.
4. Zdaniem Komisji zakres Studium gminy Łomianki, przyjętego Uchwałą Nr IX/90/2015 z 13 sierpnia 2015 r. Rady Miejskiej w Łomiankach, był zgodny z wymaganiami przepisów określających zawartość tego dokumentu w dniu jego uchwalenia , jednak zmiany *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, które weszły w życie w listopadzie 2015 r., w szczególności dotyczące zawartości Studium (art. 10), spowodowały, że obecnie Studium wielu z tych wymagań nie spełnia.

II. UWAGI DOTYCZĄCE ZGODNOŚCI DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH ŁOMIANEK Z DOKUMENTAMI SZCZEBLA KRAJOWEGO, REGIONALNEGO I LOKALNEGO ORAZ PRZEPISÓW INNYCH USTAW MAJĄCYCH WPŁYW NA ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE

1. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego oraz Strategia Rozwoju Gminy Łomianki na lata 2016 - 2030 zostały przyjęte po uchwaleniu Studium Łomianek. Zdaniem Komisji *Analiza* nie wykazała, czy zapisy Studium i ewentualnie w jakim zakresie są niezgodne z ustaleniami tych dokumentów oraz czy ewentualne niezgodności

powodują konieczność wprowadzenia zmian do Studium, a w konsekwencji także do obowiązujących planów miejscowych.

2. W *Analizie* zostały wymienione wszystkie obszary chronione, bez wskazania ich typu obowiązującego na terenie gminy, a także ich znaczenia w ograniczeniu lub zakazie zabudowy. Należy przy tym zwrócić uwagę, że Obszary Natura 2000 nie są formą ochrony obszarowej. Chronione są tylko przedmioty, dla których dane obszary zostały powołane.
3. Należy zweryfikować treści *Analizy* dotyczące obszaru Natura 2000. W przepisach ogólnych, dotyczących tych obszarów, nie ma zakazu zabudowy, natomiast bardzo możliwe jest, że w gminie Łomianki znajdują się tereny objęte obszarami Natura 2000, które wyłączone są z zabudowy.
4. Zdaniem Komisji *Analiza* powinna być poszerzona o analizę stanu elementów środowiskowych poddawanych ocenie oddziaływania na środowisko dokumentów planistycznych, która wynika ze znowelizowanych przepisów prawa wodnego, prawa ochrony środowiska i prawa ochrony przyrody. W dokumentach planistycznych rozszerzenia i oceny wymagają niektóre uwarunkowania środowiskowe, szczególnie konieczne do oceny zagospodarowania pod kątem np. obserwowanych zmian klimatu. W przypadku zidentyfikowania takich uwarunkowań dokumenty te powinny być odpowiednio zmienione.

III. UWAGI DOTYCZĄCE OCENY AKTUALNOŚCI STUDIUM GMINY ŁOMIANKI

1. Jak wspomniano w części II pkt 1 niniejszej opinii, w *Analizie* nie wyjaśniono jednoznacznie, na ile Studium spełnia ustalenia dokumentów wyższego rzędu (strategicznych) i dlaczego nie wymaga aktualizacji. Między innymi z tego wynikają dalsze uwagi dotyczące Studium.
2. W listopadzie 2015 r. weszły w życie przepisy nowelizujące ustawę *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* - poprzez ustawę z dnia 3 listopada 2015 r. *o rewitalizacji* (Dz.U. z 2015 r. poz. 1777) - poszerzające obligatoryjny zakres Studium (m. in. art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o pizp). Uchwalone trzy miesiące wcześniej Studium Łomianek tych zmian nie uwzględnia, co jednoznacznie stwierdzono m. in. w rozdziale 3 *Analizy*, w Tabeli nr 4 pkt 7, gdzie podano, że w Studium nie uwzględniono nowego wymagania dot. uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy, w szczególności: *„…analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych…”*.
3. Zdaniem Komisji wymienione wyżej analizy powinny być zasadniczą podstawą aktualizacji Studium, chociażby z uwagi na zasoby oraz położenie i rolę gminy w rejonie o istotnych walorach przyrodniczych.

   Studium, nieuwzględniające zagadnień wymaganych w obowiązujących przepisach ustawy, w szczególności dotyczących jego zawartości, nie powinno być uznane za aktualne i niewymagające zmian.
4. Należy zweryfikować ponadto tezę zamieszczoną w rozdz. 6.2. *Analizy*, dotyczącą możliwości prawnych zwiększenia ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę. Możliwości zwiększenia terenów przeznaczonych pod zabudowę rozpatruje się na etapie sporządzania Studium w ramach opracowywania bilansów terenów. Prognoza demograficzna zawarta w *Analizie* pokazuje podstawowy problem, z jakim gmina Łomianki w najbliższym czasie będzie się mierzyć - jest nim nadpodaż gruntów budowlanych. Sporządzenie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w ramach ewentualnej zmiany Studium może wskazać konsekwencje, jakie mogą z tego wyniknąć.
5. Należy zweryfikować i uszczegółowić wnioski wynikające z *Analizy*, dotyczące aktualności obowiązującego Studium, w zakresie:
   1) odniesienia zapisów obowiązującego Studium do planów gospodarowania wodami dorzecza Wisły, do wskazania celów środowiskowych określonych w planie gospodarowania wodami i uwarunkowań prowadzących do osiągnięcia tych celów;

2) wskazania, które zapisy (zarówno w uwarunkowaniach jak i kierunkach), dotyczą retencji zlewni, zielono-błękitnej infrastruktury, zwiększenia lesistości czy renaturalizacji terenów wodno-błotnych, zachowania czy zwiększenia bioróżnorodności, ochrony terenów gminy przed zmianami klimatycznymi – adaptacja do zmian klimatu.

IV. UWAGI DOTYCZĄCE OCENY AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH W GMINIE ŁOMIANKI I POSTĘPÓW W ICH OPRACOWYWANIU

1. Zdaniem Komisji uzasadnienia wymagają wnioski, przedstawione w załącznikach nr 2 i 3 projektu uchwały Rady Miejskiej *w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*, dotyczące całkowitej lub częściowej aktualności planów miejscowych.
2. Z tego względu należy uzupełnić *Analizę* o bardziej precyzyjne wyjaśnienia dotyczące zgodności planów miejscowych z obowiązującymi przepisami oraz wskazania dotyczące potrzeb uchwalenia planów miejscowych lub ich zmiany z uwagi na stopień ich aktualności.
3. *Analizę* należy ponadto uzupełnić o informacje dotyczące bieżących problemów związanych z realizacją konkretnych planów miejscowych, w tym o skutkach, jakie niosą odnośne rozstrzygnięcia nadzorcze i wyroki Sądów Administracyjnych w kontekście potrzeb uchwalenia lub zmiany planów miejscowych.
4. W odniesieniu do kwestii układu komunikacyjnego, ze szczególnym uwzględnieniem sieci drogowo - ulicznej, poruszanych w *Analizie*, Komisja zwraca uwagę, że istnieje konieczność opracowania dla gminy Łomianki całościowej analizy układu drogowego, która będzie stanowić ważną przesłankę do oceny aktualności planów miejscowych.
5. Ze względu na zmianę przepisów dotyczących definicji i parametrów technicznych dróg, które wywołały znacznie większe obowiązki dla gminy w zakresie analiz potrzeb związanych z kształtowaniem układu drogowego i określaniem parametrów poszczególnych dróg, należy dokonać gruntownej oceny planowanych układów drogowo-ulicznych, przebiegu i parametrów poszczególnych dróg, w tym szerokości projektowanych pasów drogowych; taka analiza może także zawierać wnioski co do konieczności wprowadzenia zmian do planów miejscowych
6. *Analiza* zawiera Tabelę 23. *Procedury sporządzanych projektów planów miejscowych* (stan na 31 grudnia 2019 r.; 9 pozycji), jednak nie odnosi jej do *„Wieloletniego programu sporządzania i uchwalania planów miejscowych”* zarysowanego w rozdziale 12. *Analizy*.

V. UWAGI DOTYCZĄCE WYNIKÓW ANALIZY WYMIENIONYCH W PODSUMOWANIU

1. Podsumowanie zawiera 28 punktów (wniosków), z których wiele stanowi opis faktów lub zidentyfikowanych zjawisk w zagospodarowaniu przestrzennym Łomianek, lecz nie prowadzi wprost do wskazania działań wymaganych w przypadku nieaktualności Studium lub planów miejscowych. Brak również w Podsumowaniu powiązania poszczególnych wniosków z zawartością *Analizy*, poprzez np. odniesienia do Działów, Rozdziałów, Tabel lub stron opracowania.
2. Mimo obszernych badań (tabele, rysunki, wykresy), w *Analizie* zabrakło spójnego podsumowania wskazującego władzom Łomianek w sposób jednoznaczny dalsze działania w zakresie programu sporządzania lub zmiany planów miejscowych, a także wytycznych do projektu uchwały w sprawie aktualności Studium i planów.
3. Podsumowanie zawierające wyniki *Analizy* powinno zostać uporządkowane i zredagowane w sposób zrozumiały dla adresatów tego opracowania, należy rozważyć umieszczenie na końcu każdego rozdziału *Analizy* krótkiego podsumowania zagadnień w nim zawartych wraz z wnioskami i uzasadnieniem.

Przewodnicząca Gminnej Komisji
Urbanistyczno - Architektonicznej w Łomiankach

mgr inż. arch. Elżbieta Szelińska

Łomianki, dnia 3 listopada 2020 r.

Opinię sporządzili członkowie Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej w Łomiankach w składzie:
mgr inż. arch. Elżbieta Szelińska,
mgr inż. arch. Grzegorz A. Buczek,
mgr inż. arch. Dominika Jędrzejczak,
mgr inż. Hanna Kowińska,
mgr inż. Marek Więckowski.