

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH**

z dnia .....2022 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Zachód”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

**§ 1.1.** Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Zachód”.

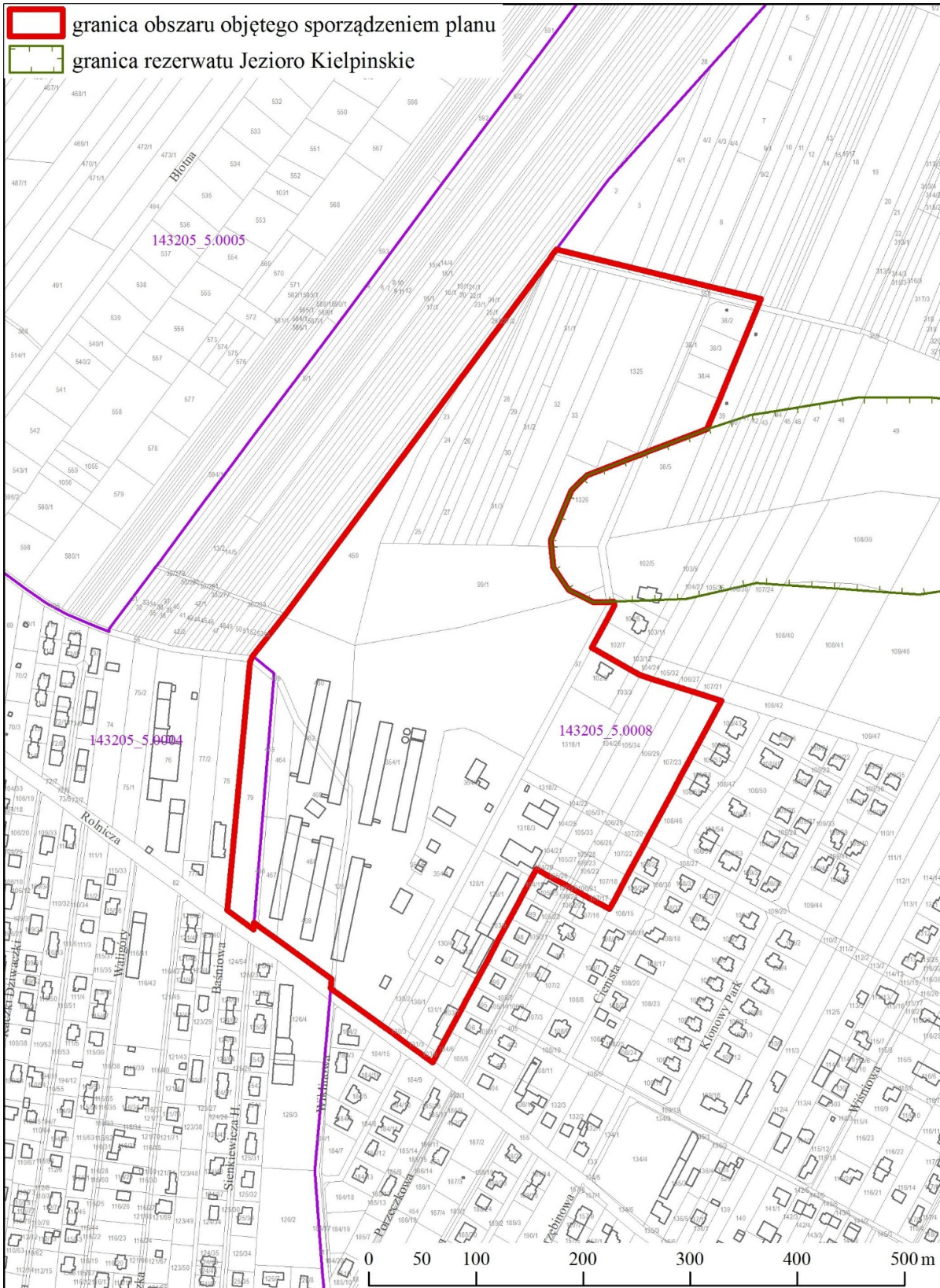
2. Granica obszaru objętego projektem planu przebiega zachodnią, południową i wschodnią granicą działki nr ew. 79, obręb 143205\_5.0004, południowymi granicami działek nr ew. 466, 467 i 469, obręb 143205\_5.0008, zachodnią granicą działki nr ew. 125, obręb 143205\_5.0008, południowymi granicami działek nr ew. 125, 354/1, 37, 130/3, 131/3 i 103/8, obręb 143205\_5.0008, wschodnimi granicami działek nr ew. 103/8, 103/7, 103/9 i 1318/3, obręb 143205\_5.0008, południowymi granicami działek nr ew. 104/20 i 105/26, obręb 143205\_5.0008, od południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 105/26, obręb 143205\_5.0008, przez działki nr ew. 105/29 i 106/24, obręb 143205\_5.0008, do południowo-zachodniego narożnika działki 106/21, obręb 143205\_5.0008, południowymi granicami działek nr ew. 106/21 i 107/17, obręb 143205\_5.0008, wschodnimi granicami działek nr ew. 107/17, 107/18, 107/22, 107/20 i 107/23, obręb 143205\_5.0008, północnymi granicami działek nr ew. 107/23, 106/29, 105/34, 104/26, 103/3 i 102/2, obręb 143205\_5.0008, wschodnią granicą działki nr ew. 37, obręb 143205\_5.0008, aż do przecięcia z południową granicą rezerwatu „Jezioro Kiełpińskie”, południową, zachodnią i północną granicą rezerwatu przyrody „Jezioro Kiełpińskie”, wschodnimi granicami działek nr ew. 38/5, 38/4, 38/3, 38/2 i 38/1, obręb 143205\_5.0008, przedłużeniem wschodniej granicy działki nr ew. 38/1, obręb 143205\_5.0008, do północnej linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem KDL2, który wyznaczony został w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej, uchwalonym uchwałą Nr XL/471/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 8 marca 2018 r., północną linią rozgraniczającą terenu oznaczonego symbolem KDL2 oraz przedłużeniem północnej linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem KDL2, który wyznaczony został w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej, uchwalonym uchwałą Nr XL/471/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 8 marca 2018 r., do zachodniej granicy działki nr ew. 2, obręb 143205\_5.0008, zachodnimi granicami działek nr ew. 2, 358, 23, 459, 460, obręb 143205\_5.0008, od południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 460, obręb 143205\_5.0008, przez działkę nr ew. 56, obręb 143205\_5.0004, do północno-zachodniego narożnika działki nr ew. 79, obręb 143205\_5.0004.

3. Integralną część uchwały stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały przedstawiający w sposób graficzny granice obszaru objętego sporządzeniem planu.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Łomiankach  
z dnia .....



## Uzasadnienie

Obszar wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Zachód” ma powierzchnię 19,36 ha i leży w zachodniej części sołectwa Kiełpin, po północnej stronie ul. Rolniczej.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, obszar objęty planem znajduje w strefie 3 – Dolina Łomiankowska – rolnictwo i rekreacja, strefie 6.1 - Mieszkaniowa Ekstensywna i Średnio Intensywna, oraz strefie 7 - Centralna wielofunkcyjna. Dla strefy 3 Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: tereny objęte formami ochrony przyrody, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny rolnicze oraz tereny zabudowy zagrodowej - w tym gospodarstwa agroturystyczne. Jako przeznaczenie dopełniające przewidziano: tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji (w tym turystyki oraz tereny zabudowy usługowej (obiekty użyteczności publicznej), z tym że tereny sportu i rekreacji oraz tereny zabudowy usługowej dopuszczone zostały wyłącznie w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny”. Dla strefy 6.1 Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej. Jako przeznaczenie dopełniające: tereny zabudowy pensjonatowej, tereny zabudowy zagrodowej, w tym gospodarstwa agroturystyczne, tereny zabudowy usługowej – obiekty użyteczności publicznej, tereny zabudowy usługowej, tereny sportu i rekreacji, istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny sportu, rekreacji, tereny rolnicze (w przypadku braku zgód rolnych), tereny leśne, tereny zieleni urządzonej (w tym izolacyjnej). Niewielki fragment obszaru objętego planem znajduje się w strefie 3 – Dolina Łomiankowska – rolnictwo i rekreacja. Dla strefy tej Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: tereny objęte formami ochrony przyrody, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny rolnicze oraz tereny zabudowy zagrodowej - w tym gospodarstwa agroturystyczne. Jako przeznaczenie dopełniające przewidziano: tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji (w tym turystyki oraz tereny zabudowy usługowej (obiekty użyteczności publicznej), z tym że tereny sportu i rekreacji oraz tereny zabudowy usługowej dopuszczone zostały wyłącznie w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny”. Natomiast dla strefy nr 7 Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową, zabudowę śródmiejską wielofunkcyjną, zabudowę usługową - usługi komercyjne (podstawowe i ponad lokalne), zabudowę usługową - obiekty użyteczności publicznej. Jako przeznaczenie dopełniające: tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Obszar objęty planem stanowi mozaikę gruntów zabudowanych (40,4%), w tym zabudowanych gruntów rolnych, oraz gruntów rolnych (53%). Istniejąca zabudowa to przede wszystkim budynki usługowe i magazynowe Komunikacji Miejskiej Łomianki Sp. z o.o., zlokalizowane we wschodniej części obszaru, oraz budynki dużego gospodarstwa rolnego, zlokalizowanego w zachodniej części obszaru.

Aktualnie na tym obszarze obowiązują:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny”, uchwalony uchwałą Nr LIV/409/2010 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 17 września 2010 r.;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Polski, uchwalony uchwałą Nr XXXIX/460/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 25 stycznia 2018 r.;
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej, uchwalony uchwałą Nr XL/471/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 8 marca 2018 r.;
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny część B”, uchwalony uchwałą Nr XLV/525/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 16 października 2018 r.

Sporządzenie planu jest wywołane koniecznością:

- 1) zmiany przebiegu ul. Przyrodniczej na odcinku przebiegającym przez teren rezerwatu przyrody „Jezioro Kiełpińskie” (po zachodniej stronie jeziora Kiełpińskiego);
- 2) powiększenia terenu Komunikacji Miejskiej Łomianki Sp. z o.o. o nowo nabyte nieruchomości;
- 3) wyznaczenia nowych terenów pod lokalizację gminnych inwestycji celu publicznego.

Cele zmian wynikają w dużym stopniu ze złożonych wniosków o zmianę planu miejscowego. Zmiana o której mowa w pkt 1 uzasadniona została przez Wnioskodawcę celami ochrony rezerwatu - zmiana przebiegu drogi ma pomóc w zmniejszeniu negatywnego oddziaływania ruchu na tereny cenne przyrodniczo. Zmiana o której mowa w pkt 2 wynika z interesu właściciela gruntu, który prowadzi działalność gospodarczą (przewoźnik), podczas gdy część nowo nabytych działek wchodzących w skład posiadanej nieruchomości ma przeznaczenie mieszkaniowej. Rozszerzenie zasięgu terenu usługowego pomoże w rozwoju przedsiębiorstwa.