



Łomianki, 8 listopada 2023 r.

Nr sprawy WGG_6724.4.127.2023

Odpowiadając na pismo z dnia 23 października 2023 r. (data wpływu do tut. urzędu: 26 października 2023 r.) w sprawie zapytania o szeroko rozumiane działania i plany inwestycyjne spółki KMŁ sp. z o. o. w tym w kontekście prowadzonej procedury planistycznej pn. „Kiełpin Zachód” na podstawie Uchwały Nr LIII/430/2022 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 24 lutego 2022 roku, informuję co następuje.

Znaczna część pytań dotyczy zagadnień związanych bezpośrednio ze spółką KMŁ sp. z o. o. oraz z działaniami będącymi w kompetencji Prezesa lub Rady Nadzorczej spółki. W związku z powyższym, odpowiedzi na te pytania można uzyskać kierując je bezpośrednio do spółki KMŁ. Jednocześnie, przedstawiam odpowiedzi na pytania pozostające w kompetencji Burmistrza.

Ad. 2.

Burmistrz miał wiedzę na temat zakupu przedmiotowych działek.

Ad. 4.

Burmistrz wie jak wygląda przedmiotowy obszar i zdaje sobie sprawę, że nieruchomości będące przedmiotem zapytania sąsiadują bezpośrednio z zabudowaniami mieszkalnymi. Wyrazem tej świadomości są rozwiązania przyjęte w projekcie MPZP szerzej opisane w odpowiedzi na pytanie nr 5.

Ad. 5.

Uzasadnienie do Uchwały Nr LIII/430/2022 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Kiełpin Zachód" wskazuje, że część zmian planistycznych wynika z konieczności powiększenia terenu KMŁ sp. z o. o. o nowo nabyte nieruchomości. Jest tam wprost wskazane, że nabyte nieruchomości mają przeznaczenie mieszkaniowe, podczas gdy podmiot zainteresowany zmianą przeznaczenia prowadzi działalność gospodarczą. Materializację tej intencji można było zaobserwować w projekcie planu miejscowego, który został poddany konsultacjom społecznym prowadzonym na podstawie Zarządzenia Nr WAO.0050.3.2023 Burmistrza Łomianek z dnia 3 stycznia 2023 r., kiedy to opublikowano wstępną wersję projektu planu miejscowego, zorganizowano dyskusję publiczną na jego temat oraz zbierano wnioski. Ogłoszenie o wynikach konsultacji opublikowano na stronie: <https://bip.lomianki.pl/bip/prawo-lokalne/zarzadzenia-burmistrza/2023/12527,Zarzadzenie-Nr-WAO005032023-Burmistrza-Lomianek-z-dnia-3-stycznia-2023-roku-w-sp.html>

Zgodnie z opublikowanym projektem, przedmiotowy teren przeznaczony ma być pod zabudowę usługową, przy czym zabudowa kubaturowa ograniczona została nieprzekraczalną linią zabudowy

w taki sposób, by budynki nie były sytuowane na nowo wyznaczonym terenie usługowym (obecnie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową). Dodatkowo, plan nakazuje urządzenie części przedmiotowego terenu (w zakresie w jakim graniczy on z istniejącą zabudową mieszkaniową) w formie pasa zieleni izolacyjnej szerokości minimum 12 m z uwzględnieniem gatunków zimozielonych w celu odizolowania bazy przewoźnika od okolicznych posesji niezależnie od pory roku. Takie rozwiązanie pozwala z jednej strony zagwarantować okolicznym mieszkańcom, że na teren nowo przeznaczony pod usługi nie nastąpi ekspansja nowej zabudowy, która mogłaby być negatywnie przez nich postrzegana, a z drugiej strony umożliwi rozwój istniejących obiektów służących działalności gminnego przewoźnika, poprzez uzyskanie korzystnych wartości bilansu terenu (wskaźniki urbanistyczne) wskutek powiększenia zasięgu terenu usługowego. W praktyce, na nowo wyznaczonym terenie mogłaby zostać zbilansowana np. powierzchnia biologicznie czynna, zaś wszelkie zainwestowanie mogłoby być skupione od strony części frontowej terenu KMŁ. Należy jednak pamiętać, że plan miejscowy określa zasady zagospodarowania na pewnym poziomie ogólności, zaś inwestor ma pewną swobodę kształtowania rozwiązań szczegółowych, jeśli tylko nie naruszają one norm określonych w MPZP. Stąd prowadzenie jakichkolwiek badań lub symulacji na tak wczesnym etapie nie jest zasadne, ani nawet możliwe do wykonania, gdyż wymagałoby to szczegółowej analizy projektu budowlanego. Tzw. obszar oddziaływania obiektu o którym mowa w art. 3 pkt 20 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) jest wyznaczany na etapie sporządzania projektu budowlanego, zaś w przypadku gdy dana inwestycja oddziałuje na tereny sąsiadujące z terenem inwestycji, zgodnie z art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego, właściciele takich terenów są włączani jako strona w postępowanie w sprawie pozwolenia na budowę.

Ad. 10.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), koszty sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet gminy. W Urzędzie Miejskim w Łomiankach opracowanie planów miejscowych nie jest zlecane pracownikom zewnętrznym - są one wykonywane przez pracowników zatrudnionych w urzędzie, w ramach ich obowiązków służbowych, z użyciem środków którymi dysponuje urząd (sprzęt komputerowy, oprogramowanie, drukarki, papier itd.). Koszt opracowania pojedynczego planu miejscowego stanowi więc pewien odsetek kosztów funkcjonowania Urzędu Miejskiego w Łomiankach.

Z up. BURMISTRZA ŁOMIANEK
Naczelnik Wydziału Geodezji, Inżynierii i Gospodarki Przestrzennej

Piotr Kowalski

Sprawę prowadzi:
Damian Siembida
tel. 22 888 9848