

PROTOKÓŁ
z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Prochownia”
rozwiązaniami

Protokół sporządzono w dniu 15 lipca 2016r., w Urzędzie Miejskim w Łomiankach przez Joannę Kamińską-Sternik, Inspektora Referatu Gospodarki Przestrzennej

Na podstawie art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016, poz. 778) w dniu 7 lipca 2016 r. w godz. 16.00- 17.20 w auli Integracyjnego Centrum Dydaktyczno–Sportowego (ICDS) przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Prochownia” rozwiązaniami.

Dyskusję publiczną prowadził Zastępca Burmistrza Łomianek Pan Piotr Rusiecki. Na pytania odpowiedzi udzielali również Naczelnik Wydziału Ładu Przestrzennego Pani Dorota Gadomska oraz Inspektor Referatu Gospodarki Przestrzennej Pani Karolina Ciulkin.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

II. Głos w dyskusji zabrali:

1. Zastępca Burmistrza rozpoczął dyskusję publiczną nad ustaleniami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Prochownia” (zwany dalej projektem planu) informując o przewidzianym czasie dyskusji, a następnie przekazując głos osobom zgromadzonym w auli ICDS.

2. Pan Dariusz Dąbrowski

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- 1) Prośba o wyznaczenie ponownego terminu dyskusji publicznej oraz wydłużenia okresu wyłożenia.
- 2) Pytanie kto jest autorem projektu planu, prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu oraz aneksów do niej? W szczególności dopytywano o autora projektu planu opracowanego po rozwiązaniu umowy z firmą BUDPLAN. Podkreślono, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny sporządzać osoby posiadające uprawnienia określone w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przekonywano, że projekt planu powinien być sygnowany podpisem autorów planu, bowiem mieszkańcy nie są w stanie stwierdzić, czy każdy członek zespołu autorskiego posiada odpowiednie uprawnienia.

Zastępca Burmistrza Łomianek podkreślił, iż sporządzającym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest Burmistrz Łomianek, a przygotowany plan przedkładany jest Radzie Miejskiej do uchwalenia. Naczelnik Wydziału Ładu Przestrzennego poinformowała, że skład zespołu autorskiego przekazywany jest Wojewodzie, jako element dokumentacji planistycznej i Wojewoda ma kompetencje do weryfikowania zespołu autorskiego, w tym czy główny projektant (kierownik zespołu projektowego) odpowiada wymogom art. 5 ustawy o planowaniu. Zespoły autorskie nie są przypisane do poszczególnych wersji projektu planu. Ostateczny skład zespołu autorskiego projektu planu (umieszczony w dokumentacji) utworzą wszystkie osoby, które brały udział w pracach nad planem, to znaczy pracownicy firmy BUDPLAN, oraz pracownicy Wydziału Ładu Przestrzennego i Referatu Gospodarki Przestrzennej.

- 3) Informacja, iż rysunek projektu planu powinien się nazywać: projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Prochownia”, a nie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- 4) Pytanie czy wystąpiono do odpowiednich organów o ponowne uzgodnienia po uchwaleniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w 2015 r., przekazaniu map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego oraz po wprowadzeniu zmian do projektu planu? Dopytywano czy zasięgnięto opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej po zmianach dokonanych w projekcie planu w 2016 r.
Naczelnik Wydziału odpowiedziała, iż w jej ocenie projekt planu posiada wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie, w przeciwnym razie nie byłby wyłożony do publicznego wglądu. Nie wszystkie wprowadzane zmiany wymagają ponownych uzgodnień. Sprawdzenie prawidłowości prowadzenia procedury, w tym kompletności uzgodnień, należy do zadań Wojewody i jest wykonywane na podstawie dokumentacji planistycznej przekazywanej do Wojewody po uchwaleniu miejscowego planu.
- 5) Pytanie dlaczego w aneksach do prognozy oddziaływania na środowisko powoływane są stare mapy zagrożenia powodziowego (z 2013 r.), kiedy w ustawie prawo wodne jest delegacja do nowych map ryzyka powodziowego opublikowanych w 2015 r.
Naczelnik Wydziału odpowiedziała, że w projekcie planu uwzględnione są aktualnie obowiązujące mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego, które zostały przekazane gminie w kwietniu 2015 r. Poinformowała, iż mapy przygotowane były w 2013 r. i taka data na nich widnieje. Przypomniała, że oprócz uwag do projektu planu można składać także uwagi bezpośrednio adresowane do prognozy.
- 6) Pytanie o podstawę dokonania zmian w układzie komunikacyjnym obszaru objętego projektem planu. Dopytywano dlaczego na rysunku studium nie wskazano przebiegu dróg dojazdowych znajdujących się w granicach projektu planu, które mają zostać przedłużone do ul. Kościelna Droga. Podkreślono, iż w prognozie oddziaływania na środowisko jest informacja na temat cennych przyrodniczo terenów pod skarpą, które nie powinny być zabudowane. Poddano w wątpliwość celowość i sensowność przedłużenia ulicy o szerokości 5 m.
Zastępca Burmistrza Łomianek poinformował, iż układ komunikacyjny ustalony w projekcie planu wynika z uwag uwzględnionych przez Burmistrza. Przygotowana została koncepcja małej obwodnicy Łomianek, której przebieg jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki. Drogi wyznaczone w projekcie planu należy, więc przedłużyć w celu odciążenia ulicy Warszawskiej i zapewnienia płynnego przejazdu w Burakowie (w tym miejscu został zaprezentowany schemat rozwoju układu komunikacyjnego). Zapewnienie alternatywnego wyjazdu z osiedla jest szczególnie istotne wobec zwiększenia się powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową szeregową. Zwrócono uwagę, że Studium nie określa przebiegu dróg dojazdowych, a jedynie dróg o wyższej klasie. Zaznaczono, iż słusznym wydaje się doprowadzenie ul. Lwowskiej do parametrów dróg dojazdowych. Drogi publiczne mogą być realizowane na terenach prywatnych za odszkodowaniem. Przy braku zgody właściciela plan stanowi podstawę do wywłaszczeń.
- 7) Pytanie dlaczego w projekcie planu nie wprowadzono szczegółowych ustaleń dotyczących odprowadzania wód opadowych i roztopowych z obszaru centrum handlowego? Zasugerowano, iż przedłużenie ul. Lwowskiej realizowane będzie w celu odprowadzenia wód opadowych z obszaru planu na teren starorzecza.

Naczelnik Wydziału odpowiedziała, że w paragrafie 19 pkt. 4 zawarte są ogólne ustalenia dla wszystkich terenów dotyczące sposobu odprowadzania wód opadowych i roztopowych.

- 8) Pytanie dlaczego w projekcie planu zrezygnowano z zakazu budowy garaży podziemnych. Wprowadzając możliwość realizacji parkingu podziemnego umożliwiono zwiększenie powierzchni sprzedaży na terenie centrum handlowego.

Naczelnik Wydziału poinformowała, iż zarówno centrum handlowe (zespół sklepów) jak i wielopoziomowy parking nie mogą być traktowane jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (takich plan nie dopuszcza). Realizacja parkingu podziemnego umożliwi dotrzymanie wymagań w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej natomiast powierzchnia zabudowy i powierzchnia sprzedaży ograniczona jest odpowiednimi wskaźnikami.

- 9) Sugestia niezgodności projektu planu ze Studium, które umożliwiło lokalizację obiektów wielkopowierzchniowych. Cały obszar byłych zakładów drzewnych w Studium przeznaczony jest pod usługi wielkopowierzchniowe. W projekcie planu tylko część tego obszaru przeznaczona jest pod tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², natomiast reszta obszaru przeznaczona została pod zabudowę mieszkaniową szeregową. Padła także uwaga, że bez zmiany Studium budowa takich obiektów była niemożliwa a zmiana studium powoduje konieczność rozpoczęcia prac nad planem od początku.

Naczelnik Wydziału wyjaśniła, że w studium wskazane zostały obszary, w których dopuszcza się realizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i poza tymi obszarami plany nie mogą ustalić takiego przeznaczenia. Nie oznacza to, że w granicach obszarów mogą być realizowane wyłącznie wielkopowierzchniowe obiekty handlowe. Mogą zajmować mniejszą powierzchnię, a pozostała część może zostać przeznaczona pod funkcje wskazane w studium dla całej strefy, w której znajduje się teren. Jednocześnie poinformowano, że obiekty wielkopowierzchniowe można byłoby realizować w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy aż do jesieni zeszłego roku, ze względu na lukę prawną. Studium wiąże organy gminy przy sporządzaniu planów i o zgodności ze studium stwierdza Rada Miejska przed uchwaleniem planu, a wojewoda sprawdza zgodność planów z przepisami prawa.

3. Pan Piotr Adamczyk:

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- 1) Prośba o wyminięcie instytucji, do których wystąpiono o ponowne uzgodnienie projektu planu w 2016 r.

Inspektor Referatu poinformowała, iż dyskusja publiczna zgodnie z art. 17 ust. 9 ustawy oraz z obwieszczeniem burmistrza powinna być prowadzona nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami i obecni na dyskusji pracownicy urzędu do takiej dyskusji są przygotowani. Udzielenie szczegółowych informacji o procedurze, autorach i terminach wymagałoby zajrzenia do dokumentacji planu, której pracownicy nie mają ze sobą. Na dyskusji publicznej prowadzący nie mają obowiązku posiadania dokumentacji planistycznej, a tylko na jej podstawie można stwierdzić, z jakimi instytucjami zostały ponowione uzgodnienia. Dokumentacja planistyczna dostępna jest w siedzibie Urzędu Miejskiego i każdy zainteresowany ma prawo wglądu do tej dokumentacji.

- 2) Pytanie o sposób w jaki inwestor centrum handlowego będzie zobligowany do wprowadzenia i utrzymania pasa zieleni pomiędzy terenami UC a MN11? Zaproponowano wprowadzenie zapisu, który jasno będzie wskazywał jak ma być realizowany i utrzymany pas zieleni.

W odpowiedzi Naczelnik Wydziału poinformowała, iż projektowany pas zieleni izolacyjnej jest ustaleniem dla terenu UC, wobec czego pas taki powinien znaleźć się w projekcie zagospodarowania terenu nieruchomości stanowiącym element dokumentacji projektu budowlanego. To czy zostanie on zrealizowany badać będzie Powiatowy Nadzór Budowlany na etapie odbioru obiektu i jego realizacja będzie jednym z warunków otrzymania pozwolenia na użytkowanie centrum handlowego. Likwidacja zieleni stanowić będzie naruszenie decyzji pozwolenia na budowę. Dobór gatunkowy wykracza poza zakres ustaleń planu. W projekcie planu wskazuje się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania właściciel nieruchomości decyduje o sposobie realizacji. Wycinkę drzew i krzewów regulują inne przepisy.

- 3) Pytanie czy pozytywnie rozpatrzone uwagi złożone w ramach poprzedniego wyłożenia zostały uwzględnione w obecnym projekcie planu? Stwierdzono, iż uwaga nr 31, która została rozpatrzona pozytywnie, nie została uwzględniona w projekcie planu, ponieważ na mapie nie ma podpisu. Naczelnik Wydziału powiedziała, że wiele uwag złożonych (głównie przez Pana Adamczyka) w ramach poprzedniego wyłożenia było uwagami redakcyjnymi i ich jednoznaczne rozpatrzenie było trudne. Kształt redakcyjny obecnej uchwały znacznie różni się od poprzedniej, co jest konsekwencją uwzględnionych uwag. Inspektor Referatu poinformowała, iż Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa szczegółowo co powinien zawierać rysunek projektu planu, m. in. legendę, wyrys ze studium, skalę itd. Informacja o autorach projektu planu jak również ich podpisy nie są wymagane.
- 4) Czy wykładany projekt plan był powtórnie opiniowany przez GKUA?
Odpowiedź Naczelnika Wydziału – nie był.

4. Pan Zbigniew Serzysko

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- 1) Prośba o podanie podstawy prawnej (ustawy), którą kierowano się przy wyznaczaniu terenów zieleni w obszarze chronionym. Jednocześnie podkreślono, iż zgodnie z art. 5 pkt. 21 ustawy o ochronie przyrody tereny zieleni można wyznaczyć tylko na gruntach publicznych, a nie na prywatnych.
Naczelnik Wydziału poinformowała, iż teren starorzecza nie nadaje się pod inne funkcje niż tereny zieleni, w szczególności nie nadaje się pod zabudowę (o co Pan wnioskuje), ze względów geotechnicznych oraz ze względu na pełnienie funkcji podstawowej zlewni wód opadowych terenu gminy. Wody opadowe poprzez spływ powierzchniowy i podziemny trafiają do zlewni starorzecza a następnie Strugą Dziekanowską uchodzą do rzeki Wisły. Podstawą do wydzielenia terenów zieleni było co najmniej kilkanaście ustaw, rozporządzeń i innych opracowań specjalistycznych.
- 2) Pytanie czy działka o nr ew. 384/18 znajduje się w granicach projektu planu? Zasugerowano, iż występuje niezgodność pomiędzy granicami planu przedstawionymi na rysunku (działka o nr ew. 384/18 jest w granicach projektu planu), a opisanymi w treści uchwały (wskazana działka poza granicami).

5. O godzinie 17:20 Zastępca Burmistrza zakończył dyskusję publiczną, informując jednocześnie o terminie i formie składania uwag do projektu planu.

III. Ustalenia z dyskusji:

- 1) Zakres projektu planu określony w Rozporządzeniu nie nakłada obowiązku wskazywania zespołu autorskiego na rysunku plany. Ostateczny skład zespołu przekazany zostanie Wojewodzie jako element dokumentacji prac planistycznych, który zweryfikuje czy osoby będące członkami zespołu posiadają stosowne uprawnienia. Uwaga nie dotyczy rozwiązań przyjętych w planie ani jego ustaleń planu, a jedynie procedury.

- 2) Brak celowości przedłużania ul. Lwowskiej o szerokości 5-metrów do tzw. Małej obwodnicy Łomianek (ul. Kościelna Droga).
- 3) Ustalenie statusu terenów zieleni w Starorzeczu .
- 4) Sprawdzenie poprawności ustalenia granic planu w projekcie uchwały oraz na rysunku planu.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

- 1) dla burmistrza;
- 2) do dokumentacji planistycznej;
- 3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 5 ponumerowanych stron.

Łomianki, 15 lipca 2016 r.

Joanna Kominiska - Sternik
(podpis osoby sporządzającej protokół)

Spawdarta;

z up. BURMISTRZA ŁOMIANEK
NACZELNIK
Wydziału Ładu Przestrzennego
Dorota Gadomska
mgr inż. Dorota Gadomska

