

PROTOKÓŁ
z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków

Protokół sporządzono w dniu 26 stycznia 2017 r., w Urzędzie Miejskim w Łomiankach przez Renatę Laszczkę, 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 r. poz. 778, z późn. zm.) 26 stycznia 2017 r. Burmistrz przeprowadził dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wschodniej części sołectwa Łomianki Dolne oraz północnej części osiedla Buraków – zwanego dalej planem.

Dyskusję publiczną prowadził Zastępca Burmistrza Łomianek – Piotr Rusiecki.

Wyjaśnienia do zagadnień poruszonych w dyskusji w imieniu sporządzającego plan, poza burmistrzem, udzielali: projektanci planu - Cezary Maliszewski i Agnieszka Odolecka z Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Renata Laszczka, Inspektor Referatu Gospodarki Przestrzennej.

I Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

II Głos w dyskusji zabrali:

1. Zastępca Burmistrza, który rozpoczął dyskusję publiczną od przedstawienia tematu spotkania. Poinformował o terminach i formie składania uwag do projektu planu. Opisał procedurę sporządzania planu miejscowego, zwracając szczególną uwagę na etapy, które będą dopiero realizowane. Następnie poprosił projektantów planu miejscowego o prezentację projektu planu.
2. Pani Agnieszka Odolecka, która przedstawiła najważniejsze ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenów. Zwróciła uwagę na projektowany układ komunikacyjny, w tym planowaną Małą Obwodnicę Łomianek, a także na ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z prawnej ochrony przyrody: Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, obszary Natura 2000, prawnej ochrony zabytków archeologicznych oraz występowania sieci infrastruktury technicznej.
3. Po zakończeniu prezentacji Zastępca Burmistrza poprosił osoby przybyłe na dyskusję do zadawania pytań. Głos zabrali:

1) Pan ██████████

Zagadnienie poruszone w dyskusji: zakwestionowanie wyznaczenia w planie terenów produkcyjno-usługowych PU1 i PU4 na obszarze o szczególnych walorach przyrodniczych doliny Strugi Dziekanowskiej, zagrożonym wystąpieniem powodzi.

Wyjaśnienie: Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej zostały wyznaczone na terenach, gdzie taka funkcja istnieje lub na terenach, dla których wydano ostateczne decyzje o warunkach zabudowy.

2) Pan ██████████

Zagadnienie poruszone w dyskusji: możliwość zachowania lub wprowadzenia nowej zabudowy mieszkaniowej na terenach wskazanych pod usługi, zlokalizowanych między ul. Brukową a ul. Małą.

Wyjaśnienie: Na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową zostanie zachowana istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako funkcja uzupełniająca. Nie będzie można lokalizować nowych budynków mieszkalnych.

UWAGA DO PLANU: Zmienić przeznaczenie terenu U9 w taki sposób, aby można było zrealizować nową zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

3) Pan ██████████

UWAGA DO PLANU: Zmienić przeznaczenie terenu MN19 na MN/MW (funkcja mieszana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna), ponieważ teren ten znajduje się w sąsiedztwie zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej.

4) Pan ██████████

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- zakwestionowanie przedłużenia ul. Łąkowej do ul. Olszynowej.
Wyjaśnienie: przedłużenie ul. Łąkowej do ul. Olszynowej zostało zaprojektowane w celu zapewnienia powiązania ul. Łąkowej z ul. Warszawską.
UWAGA DO PLANU: Nie wyznaczać w planie połączenia ul. Łąkowej z ul. Olszynową.
- zakwestionowanie zbyt małej odległości granicy projektowanego przedłużenia ul. Łąkowej (do ulicy Olszynowej) od istniejących budynków.
- zakwestionowanie przeznaczenia fragmentu terenu KDD4 znajdującego się między terenem ZD a terenem U14 (dodatkowe poszerzenie ul. Łąkowej).
UWAGA DO PLANU: Zmniejszyć szerokość ul. Łąkowej na wysokości ogrodów działkowych.
- prośba o doprecyzowanie przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem planistycznym Up1 i przedstawienie planów inwestycyjnych władz Gminy dla tego terenu.
Wyjaśnienie: Teren przeznaczony jest pod zabudowę usług publicznych, na którym można realizować inwestycje celu publicznego. Na terenie nie jest planowana budowa budynku mieszkalnego /socjalnego ani placu zabaw.
- Przyczyna wyznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem MW1.
Wyjaśnienie: Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna została ustalona na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji.

UWAGI DO PLANU:

- a) zmienić przeznaczenie terenu MW1 na zabudowę mieszkaniową jednorodziną tak, jak na terenach sąsiednich.
- b) zmienić przeznaczenie terenu MW2 na Up (usługi publiczne).
- c) wprowadzić funkcję mieszaną, usługowo-mieszkaniową na wszystkich terenach U.
Wyjaśnienie: W planie miejscowym została przyjęta zasada, że zabudowa usługowa będzie lokalizowana na terenach przy głównych drogach, natomiast zabudowa mieszkaniowa na terenach położonych dalej od dróg.

5) Pani ██████████

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- możliwość wybudowania nowego budynku mieszkalnego na terenie zabudowy usługowej oznaczonej symbolem U5;
Wyjaśnienie: na terenie zabudowy usługowej nie będzie można realizować nowej zabudowy mieszkaniowej.
- przesłanki do wytyczenia przedstawionego przebiegu drogi KDZ. Zakwestionowanie wyznaczenia kolejnej drogi przy terenie oznaczonym w planie symbolem U5.
Wyjaśnienie: W 2002 r. powstała koncepcja budowy Małej Obwodnicy Łomianek, której odcinek od ul. Warszawskiej do oczyszczalni ścieków był prowadzony ul. Brukową, przy założeniu konieczności znacznych wyburzeń wzdłuż ul. Brukowej. Koncepcja przedstawiona w planie zminimalizuje ilość wyburzeń.
- Planowany termin realizacji Małej Obwodnicy Łomianek.
Wyjaśnienie: na początku zostanie przeprowadzona procedura związana z wykupem terenów przeznaczonych pod Małą Obwodnicę Łomianek. Prace budowlane rozpoczną się nie wcześniej niż w 2018 - 2019 r.

6) Pan ██████████

Zagadnienie poruszone w dyskusji: plany modernizacji ul. Brukowej.

Wyjaśnienie: Nie jest planowana przebudowa ul. Brukowej, remonty drogi będą wykonywane na bieżąco zgodnie z potrzebami.

7) Pani [REDAKTOWANE]
Zagadnienie poruszone w dyskusji:

UWAGI DO PLANU:

- a) Wprowadzić na terenach usług funkcję mieszkaniową jako przeznaczenie równorzędne.
Wyjaśnienie: Dla jednego terenu nie można wprowadzać funkcji, które są ze sobą w kolizji.
- b) Nie dopuścić do powstawania nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- c) Zamiast uciążliwej funkcji PU4 wprowadzić zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
 - przeznaczenie terenu oznaczonego PU4 - zasady uwzględnienia w planie decyzji o warunkach zabudowy.
Wyjaśnienie: dla terenu PU4 została wydana ostateczna decyzja o warunkach zabudowy. Przeznaczenie terenu jest zgodne z tą decyzją.
 - Sposób podłączenia drogi KDZ do ul. Warszawskiej.
Wyjaśnienie: Planowana jest budowa drugiego ronda.

8) Pan [REDAKTOWANE]

UWAGA DO PLANU: Nie zmieniać przeznaczenia wszystkich terenów usług na funkcję usługowo-mieszkaniową. Na terenie U8 zachować funkcję usługową w przypadku, gdy zmiana tej funkcji na zabudowę mieszkaniową będzie związana ze zmianą wskaźników i parametrów.

9) Pani Agnieszka Blok

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- Zakwestionowanie szerokości ul. Łąkowej oraz jej przedłużenia do ul. Olszynowej.
Wyjaśnienie: Ul. Łąkowa będzie miała szerokość 10 m, na projektowanym odcinku przy ul. Olszynowej szerokość drogi będzie wynosiła 8 m. Ul. Łąkowa została przedłużona do ul. Olszynowej w celu zapewnienia połączenia komunikacyjnego ul. Warszawską.
- Zakwestionowanie wyznaczenia w planie miejscowym drogi przy istniejącym budynku.
Wyjaśnienie: Modernizacja układu drogowego jest uzasadniona funkcjonalnie oraz odpowiada na potrzeby mieszkańców. W przypadku konieczności wyburzenia budynku prawo przewiduje odszkodowania.

UWAGA DO PLANU: Wprowadzić funkcję usługowo-mieszkaniową (dotyczy terenów gdzie istnieje zarówno zabudowa usługowa jak i mieszkaniowa).

10) Pan [REDAKTOWANE]

Zagadnienia poruszone w dyskusji: czy w przypadku wprowadzenia funkcji usługowej na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej dojdzie do wzrostu wysokości podatku od nieruchomości.

Wyjaśnienie: W przypadku przeznaczenia pod usługi terenów, na których zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa, nie zostanie zwiększony podatek od nieruchomości (jako następstwo uchwalenia planu). Podatek może zostać zmieniony w przypadku rozpoczęcia prowadzenia działalności gospodarczej (faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości).

11) Pan [REDAKTOWANE]

Zagadnienia poruszone w dyskusji: prognozowane koszty wykupu nieruchomości i budowy Małej Obwodnicy Łomianek. Planowany termin realizacji tej drogi.

Wyjaśnienie: Nie są znane koszty budowy Małej Obwodnicy Łomianek. Władze Gminy są świadome konieczności zapewnienia finansowania wykupu nieruchomości pod drogi. Procedura związana z wykupem nieruchomości zostanie rozłożona w czasie. Co roku w budżecie Gminy przewidziane są środki na wykupy i odszkodowania. Część działek jest już własnością Gminy. Rozpoczęcie budowy nastąpi nie wcześniej niż w 2018 - 2019 r.

12) Pan [REDAKTOWANE]

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- Zakwestionowanie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą terenu MN3. Wokół tego terenu ustalono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową.
Wyjaśnienie: W planie miejscowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną szeregową została wyznaczona na terenach, na których istnieje zabudowa tego typu.

- Zagadnienia poruszone w dyskusji: Podstawa prawna wyznaczenia linii zabudowy po północnej stronie terenów MN3.
Wyjaśnienie: Linia zabudowy po północnej stronie została wyznaczona w odległość 10 m od granicy WOChK, w celu ochrony i zachowania skarpy tarasu nadzalewowego (starorzecza) znajdującej się w granicach WOChK. Ustalona odległość wynika z potrzeby zachowania strefy buforowej od starorzecza.

13) Pan [REDAKOWANE]

Zagadnienia poruszone w dyskusji: zakwestionowanie wyznaczenia terenów produkcji PU1 i PU4. W sąsiedztwie PU1 znajduje się tylko zabudowa mieszkaniowa. Teren PU4 wyznaczono na obszarze niezabudowanym.

Wyjaśnienie: Teren PU1 został wyznaczony tam, gdzie istnieje taka funkcja. Przeznaczenie dla terenu PU4 zostało ustalone zgodnie z ostateczną decyzją o warunkach zabudowy.

14) Pani [REDAKOWANE]

Zagadnienia poruszone w dyskusji: uwaga dotycząca możliwości zmiany przeznaczenia terenu z usług na zabudowę mieszkaniową dla nieruchomości znajdującej się przy ul. 11 Listopada 73 (teren U15).

4. Około godziny 19:00 Zastępca Burmistrza zakończył dyskusję publiczną, zachęcając do składania uwag do projektu planu.

III Ustalenia z dyskusji:

1. Rozważyć możliwość zmiany funkcji terenów z istniejącą zabudową mieszkaniową, przeznaczonych w planie pod zabudowę usługową. Przeznaczyć część terenów pod zabudowę mieszkaniową lub w inny sposób umożliwić realizację nowej zabudowy mieszkaniowej na tych terenach.
2. Przeanalizować granice i szerokość projektowanego pasa drogowego ulicy Łąkowej w celu ewentualnego odsunięcia modernizowanej drogi od istniejącej zabudowy; zweryfikować konieczność poszerzenia w rejonie ogrodów działkowych
3. Sprawdzić faktyczną funkcję istniejących budynków na terenie MW1; w przypadku gdy nie jest to budynek wielorodzinny zmienić funkcję na zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub zabudowę usług publicznych.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

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

Protokół zawiera 4 ponumerowane strony.

Łomianki, 26 stycznia 2017 r.

INSPEKTOR
Referat Gospodarki Przestrzennej

Renata Laszczyńska
Renata Laszczyńska
(podpis osoby sporządzającej protokół)

[Podpis]
z up. BURMISTRZA ŁOMIĄNEK
NACZELNIK
Wydziału Ładu i Przestrzeni
miejsc. Ewelina Gałborska

Lista obecności na dyskusji publicznej w sprawie
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części
osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków
w dniu 26 stycznia 2017 r.

Lp.	Imię i nazwisko	Podpis
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		

