



Łomianki, 27 grudnia 2022 r.

### RAPORT Z KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

*przeprowadzonych na podstawie Zarządzenia Nr WAO.0050.279.2022 Burmistrza Łomianek z dnia 21 października 2022 roku w sprawie przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zachodnia-Krokusa” część I oraz projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zachodnia-Krokusa” część II*

W dniach od 7 do 28 listopada 2022 roku zostały przeprowadzone konsultacje społeczne dot. projektów MPZP „Zachodnia-Krokusa” część I oraz MPZP „Zachodnia-Krokusa” część II. Ogłoszenie w tej sprawie opublikowano m. in. w Biuletynie Informacyjnym Miasta i Gminy Łomianki (Nr 10, październik 2022 r.) oraz w internecie (BIP, strona WWW Urzędu Miejskiego). W ramach konsultacji społecznych opublikowano projekty ww. dokumentów planistycznych (link: <https://bip.lomianki.pl/bip/prawo-lokalne/zarządzenia-burmistrza/2022/12347,Zarządzenie-Nr-WAO00502792022-Burmistrza-Lomianek-z-dnia-21-pazdziernika-2022-ro.html>), udzielano informacji o projektach w rozmowach bezpośrednich oraz telefonicznych z zainteresowanymi oraz zbierano wnioski do ww. procedur. Zgodnie z §5 ust. 1 ww. Zarządzenia, opinie przyjmowane były w formie wniosków składanych na przygotowanych do tego celu formularzach.

Informacja o liczbie wniosków i wnioskodawców:

CZEGO DOTYCZYŁ WNIOSEK:	LICZBA WNIOSKÓW	ŁĄCZNA LICZBA PODPISÓW (Z UWZGLĘDNIENIEM PODPISÓW POD WNIOSKAMI O CHARAKTERZE PETYCJI ORAZ WNIOSKÓW SKŁADANYCH PRZEZ DOMOWNIKÓW)
OBYDWIE PROCEDURY	1	1
MPZP „ZACHODNIA-KROKUSA” CZĘŚĆ I	6	6
MPZP „ZACHODNIA-KROKUSA” CZĘŚĆ II	36	115

Większość złożonych opinii dotyczyła procedury sporządzenia MPZP „Zachodnia-Krokusa” część II, gdzie różnica poglądów ma związek z terenem dotychczas przeznaczonym pod zieleni urządzoną oraz las (tereny ZP1 i ZL1, Uchwała Nr XXXVII/427/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 14 grudnia 2017 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna - etap I). Postulaty dotyczące innych terenów stanowiły mniejszość. Należy zauważyć, że wnioskodawcy byli podzieleni co do wyrażanych opinii – większość z nich dotyczyła terenu planowanego dotychczas pod zieleni urządzoną oraz zieleni leśną. Zauważa się tu mniejszą grupę dążącą do przeznaczenia tego terenu pod zabudowę oraz większą grupę oczekującą jego zachowania w charakterze zieleni ogólnodostępnej.

Poniżej znajduje się zestawienie wszystkich opinii i postulatów złożonych podczas konsultacji społecznych (z podaniem liczby wnioskodawców i terenów których dotyczyły) wraz z komentarzem ze strony organu sporządzającego projekt planów miejscowych. Prezentowana treść wniosków została przepisana ze złożonych pism, z ewentualnym dokonaniem **anonimizacji** danych osobowych. W treści niektórych pism zawarte były nazwiska osób trzecich, oznaczenia posiadanych nieruchomości czy opisy znajdujących się na nich obiektów budowlanych. Wziąwszy pod uwagę fakt, że projekty konsultowanych planów miejscowych sporządzane są na niewielkim obszarze, a znaczna część interesariuszy to osoby zamieszkujące w sąsiedztwie, konieczne było szersze zanonimizowanie treści złożonych wniosków – m. in. o dane identyfikacyjne nieruchomości należących do wnioskodawców (numery działek), czy ich cechy szczególne (np. opisy budynków). Zrezygnowano też z powielania cytatów fragmentów uchwały zawartych we wnioskach i zastąpiono je skrótowym przytoczeniem cytowanych jednostek redakcyjnych, by nie powielać tekstu zawartego w opublikowanych projektach uchwał. Zestawienie treści wniosków stanowi tym samym **informację o wyniku konsultacji**, w pełni obrazując przedstawione stanowiska oraz liczbę interesariuszy biorących udział w procedurach planistycznych.

Wyniki konsultacji **nie wiążą organów gminy**, tj. **Burmistrza Łomianek** oraz **Rady Miejskiej w Łomiankach**. Stanowią one informację o opiniach zainteresowanych w sprawie rozwiązań przyjętych w projektach planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego „Zachodnia-Krokusa” część I i „Zachodnia-Krokusa” część II i tym samym stanowią cenne informacje o oczekiwaniach społecznych związanych z trwającymi procedurami.

Przedstawione niżej komentarze Burmistrza Łomianek **nie stanowią rozstrzygnięcia poszczególnych wniosków, a pełnią funkcję informacyjną** – m. in. wyjaśniają intencje organu towarzyszące przyjmowaniu określonych rozwiązań i przytaczają podstawy podejmowanych działań (przepisy prawa, dokumenty planistyczne, programy gospodarcze). **O zakresie i sposobie uwzględnienia poszczególnych wniosków, Zainteresowani dowiedzą się bezpośrednio z projektu planów miejscowych wyłożonych do publicznego wglądu.** Zgodnie z procedurą planistyczną uregulowaną w art. 17 Ustawy dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu jest jedną z ostatnich czynności realizowanych w procedurze i co do zasady, będzie podobne do zrealizowanych konsultacji społecznych. Wówczas – podczas wyłożenia projektu do publicznego wglądu – **każdy z zainteresowanych będzie mógł ponownie zapoznać się z projektem i złożyć do niego uwagi**, przy czym w tym wypadku uwagi będą podlegały formalnemu **rozstrzygnięciu, a odrzucone uwagi będą przedmiotem głosowania Rady Miejskiej w Łomiankach.**

## WNIOSKI DOTYCZĄCE MPZP „Zachodnia-Krokusa” część I i część II

### wniosek nr 1

1 wnioskodawca, dot. całego obszaru objętego procedurami

*Nie ma podstaw prawnych do rozdzielenia procedowania projektu na część I i część II. Powinno się powrócić do przedłużenia ul. Francuskiej do ul. Zachodniej. Cały projekt jest bezprawny.*

**Komentarz Burmistrza Łomianek:** Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwana dalej „ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” lub „uopizp”) określa kwestie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego w art. 14. Zawarty w nim ust. 2 stanowi, że obszar dla którego inicjuje się procedurę planistyczną należy wskazać na załączniku graficznym, co zostało uczynione w przypadku uchwał inicjujących procedury planistyczne będące przedmiotem konsultacji. Granice w których procedowane są plany miejscowe są więc jasno określone, a mieszkańcy mają możliwość pozyskać z załączników graficznych pełną wiedzę na temat tego, które nieruchomości objęte są działaniami planistycznymi. Nie stwierdza się, by wytyczenie granic obszarów objętych procedurą planistyczną w taki sposób jaki zrobiono to w przypadku omawianych projektów naruszało jakkolwiek przepis ustawy lub przepisy

wykonawcze. Warto dodać, że wszystkie uchwały są wysyłane do Wojewody Mazowieckiego, który zgodnie z przepisami pełni nadzór prawny nad jednostkami samorządu terytorialnego. Oznacza to, że wszystkie uchwały – w tym uchwały inicjujące procedury planistyczne – podlegają kontroli prawnej. Uchwały w przedmiocie przystąpienia do sporządzenia MPZP „Zachodnia-Krokusa” część I i część II pomyślnie przeszły przez czynności nadzorcze Wojewody, co również świadczy o tym, że nie zawierają wad prawnych.

**WNIOSKI DOTYCZĄCE MPZP „Zachodnia-Krokusa” część I  
wniosek nr 2**

1 wnioskodawca, dot. terenu U

*Wnoszę, aby na terenie oznaczonym symbolem U wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania wynosił 2,5 miejsca na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Taki wskaźnik obowiązywał przy poprzednim planie.*

*Wnoszę o nieograniczanie maksymalnej liczby wbudowywanych lokali mieszkalnych w budynek usługowy, pozostawiając zapis mówiący o tym, że maksymalna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych nie może stanowić więcej, niż 40% powierzchni użytkowej budynku bez garaży i komunikacji.*

*W oparciu o poprzedni plan [wyłączono informację o inwestycji]. W budynku tym zaprojektowane było [wyłączono informację o cesze charakterystycznej budynku], których łączne powierzchnie nie przekraczały 40% powierzchni budynku. Po odbiorze dokonałem zmiany sposobu użytkowania, [wyłączono informację o przeprowadzonych działaniach inwestycyjnych]. Gdybym po latach, chciał znowu zmienić sposób użytkowania lokali do wersji poprzedniej, nie byłoby to możliwe ze względu na limit 2 mieszkań jak i na brak powierzchni na miejsca parkingowe.*

**Komentarz Burmistrza Łomianek:** Planowanie przestrzenne jest ze swojej natury procesem ciągłym – rozwiązania planistyczne muszą być dostosowywane do zmiennych uwarunkowań i odpowiadać aktualnej sytuacji. Zaproponowana zmiana dot. liczby miejsc parkingowych ma na celu rozwiązanie problemów z autami parkującymi w miejscach do tego nieprzeznaczonych – problem ten powszechnie występuje w gminie Łomianki i w znacznym stopniu dotyczy on obiektów usługowych, które nie zapewniają odpowiedniej liczby miejsc dla swoich klientów na własnym terenie, przenosząc tym samym uciążliwość z tym związane na przestrzeni publiczne. W zakresie ograniczenia liczby lokali mieszkalnych w budynkach usługowych, zwracam uwagę, że teren objęty obszarem opracowania otoczony jest zabudową mieszkaniową jednorodziną. Dopuszczając możliwość zlokalizowania w budynku o funkcji usługowej części mieszkalnej (np. by umożliwić mieszkanie i prowadzenie biznesu na jednej nieruchomości) również należy uwzględniać jej „jednorodzinny” charakter, w przeciwnym razie powstanie zabudowa o charakterze wielorodzinnym. Propozycja ustanowienia limitu 2 mieszkań wynika bezpośrednio z nawiązania do definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego (Prawo budowlane) za który uznaje się budynek o maksymalnie dwóch mieszkaniach. Należy podkreślić, że omawiany obszar jest terenem usługowym, w związku z czym właśnie funkcja usługowa powinna mieć tu charakter dominujący (stąd również propozycja ustalenia proporcji, która w wartościach granicznych może osiągać stosunek 40 : 60). Podkreślić trzeba, że nowy plan miejscowy nie zdelegalizuje istniejących budynków, w związku z czym wniesiony obiekt może dalej funkcjonować bez zakłóceń w takim kształcie jak obecnie. Nowe przepisy będą miały znaczenie w odniesieniu do działań prowadzonych przez inwestora w przyszłości (np. zmiany sposobu użytkowania lub jego przebudowy).

**wniosek nr 3**

1 wnioskodawca, dot. terenu KPJ

*Wnoszę, aby nieprzekraczalna linia zabudowy od ciągu pieszo-jezdnego wynosiła maksymalnie 3 m.*

**Komentarz Burmistrza Łomianek:** Nieprzekraczalne linie zabudowy służą po pierwsze zapewnieniu ładu przestrzennego (gdyż wpływają na lokalizację budynków, co przekłada się na uzyskanie określonej kompozycji przestrzennej), a po drugie – w przypadku ich lokalizowania wzdłuż terenów dróg – powinny zapewnić realizację tychże dróg z zachowaniem minimalnych odległości

wymaganych przepisami technicznymi oraz uwzględnić wymogi bezpieczeństwa. Ich lokalizacja wynika więc z jednej strony z potrzeb kształtowania krajobrazu, a z drugiej strony z uwarunkowań technicznych. Ewentualna korekta linii zabudowy może mieć miejsce wyłącznie w sytuacji, w której nie będzie naruszać ww. determinant.

#### wniosek nr 4

4 wnioskodawców, dot. terenu MN2

*Wnoszę o zmniejszenie strefy ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy do granicy lasu na terenie MN2 z 12 m do 4 m. Planowana 12 m strefa ochronna spowoduje istotne ograniczenie możliwości zabudowy działek na terenie MN2 przylegającym do ZL. Spowoduje to znaczne obniżenie wartości rynkowej tych działek, co będzie krzywdzące dla ich właścicieli i będzie podstawą roszczeń odszkodowawczych w stosunku do UMIG Łomianki.*

**Komentarz Burmistrza Łomianek:** Strefa ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy od strony lasów nie jest samodzielnym ustaleniem gminy. Kwestie te reguluje Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a więc jest to ustalenie mające oparcie w prawie krajowym, a dokładniej w przepisach technicznych z zakresu ochrony przeciwpożarowej. Należy zwrócić uwagę na fakt, że strefa 12 m nie jest tożsama z wyznaczeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, a przepisy krajowe przewidują możliwość jej naruszenia, pod warunkiem zastosowania w budynku odpowiednich rozwiązań technicznych, m. in. wykonania go z elementów nierozprzestrzeniających ognia, niezawierania pomieszczeń zagrożonych wybuchem oraz posiadania odpowiedniej klasy odporności pożarowej. Spełnienie wymagań określonych przepisami technicznymi umożliwia zbliżenie zabudowy do granicy lasu.

Warto podkreślić w tym miejscu, że gmina musi zawrzeć w planie miejscowym ustalenia, które wynikają z prawa nadrzędnego i nie ponosi za to odpowiedzialności, gdyż nie jest to ustalenie dokonane w ramach tzw. samodzielności gminy. Zwracam również uwagę, że strefa ta znajduje się w obecnie obowiązującym planie miejscowym, a przepisy prawa krajowego miałyby zastosowanie również w sytuacji, gdyby przedmiotowy obszar w ogóle nie był pokryty jakimkolwiek planem miejscowym. Wyznaczenie tej strefy w sporządzanym projekcie MPZP nie zmienia zatem uwarunkowań inwestycyjnych nieruchomości położonych wokół lasu, a tym samym nie wpływa na ich wartość.

## WNIOSKI DOTYCZĄCE MPZP „Zachodnia-Krokusa” część II

#### wniosek nr 5

2 wnioskodawców, dot. terenów ZP1, ZP2, ZL1, KPJ2

*Nie zgadzamy się na przeznaczenie ww. działek pod:*

*- kod planistyczny KPJ2 dla którego mają obowiązywać między innymi następujące ustalenia: przeznaczenie terenu - publiczny ciąg pieszo-jezdny o szerokości 3,0 m, teren inwestycji celu publicznego.*

*- kod planistyczny ZP1 i ZP2, dla którego mają obowiązywać między innymi następujące ustalenia: przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej, teren inwestycji celu publicznego.*

*- kod planistyczny ZL1 - przeznaczenie terenu - las, zakaz zabudowy, teren inwestycji celu publicznego.*

*Wnoskujemy, aby ww. działki zostały przeznaczone pod:*

*1. część działki o nr [wyłączono dane identyfikacyjne i opis działki] została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej określona została na poziomie 800-1000 mkw (powierzchnie działek sąsiednich są zdecydowanie mniejsze).*

*2. część działki o nr [wyłączono dane identyfikacyjne działki] oraz cała działka o nr [wyłączono dane identyfikacyjne i opis działki] została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą na działkach zalesionych. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej określona została na poziomie 1200 mkw.*

W związku z proponowanym przeznaczeniem ww. działek (w zdecydowanie większej części) pod tereny zieleni urządzonej i las (cele publiczne nieokreślone) nasuwa się pytanie jakie kryteria należy spełnić, aby uzyskać zgodę na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dlaczego mieszkańcy Łomianek, a zarazem [wyłączono dane o wnioskodawcy], nie mogą rozporządzać swoją własnością zgodnie z ich wolą. Dlaczego Burmistrz przygotowuje projekt planu, który jest krzywdzący dla właścicieli. Chcielibyśmy zachować nieruchomość, na której nasi zstępni będą mogli wybudować domy i nadal mieszkać w Łomiankach, a nie szukać szczęścia w świecie. W związku z tym szczególnie bolesny jest zapis w projekcie planu mówiący o inwestycjach celu publicznego na większej części nieruchomości. Burmistrz wraz z pracownikami Urzędu Miasta wprowadzając takie ustalenia MPZP obniżył wartość naszej nieruchomości aby w mocy prawa wykupić teren za symboliczną kwotę. Przed nami sprawdzian czy Burmistrz i pracownicy Urzędu pokażą ludzką, uczciwą twarz, czy okażą się bezdusznymi maszynami wykorzystującymi prawo do okradania właścicieli. Pewnie jesteśmy naiwni, ale nadal żyjemy nadzieją, że urzędnik może być uczciwym człowiekiem.

Jak wynika z obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki obszar całego planu, a więc również działki nr ewid. [wyłączono dane identyfikacyjne działek] znajduje się w strefie 6 - Mieszkaniowa ekstensywna i średnio intensywna. Z części tekstowej Studium wynika:

"Przeznaczenie dominujące:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną wolnostojąca,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną bliźniacza,"

Z powyższych zapisów Studium jasno wynika, że teren na którym znajdują się m. in. działki nr ewid. [wyłączono dane identyfikacyjne działek], można przeznaczyć w planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zarówno wolnostojącą jak i bliźniaczą. Dla nas wystarczy, aby była możliwość zabudowy wolnostojącej. Jak wynika z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, oznacza to że plany miejscowe muszą być z zgodne z ustaleniami Studium a więc można na ww. działkach ustalić zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. Potrzebna jest tylko dobra wola i wyszukiwanie zapisów mających na celu zaspokajanie dostosowujących się do respektowania zapisów Studium.

Biorąc powyższe pod uwagę wnosimy o przygotowanie projektu MPZP "Zachodnia-Krokusa" część II w części dotyczącej terenu oznaczonego symbolami:

- KPJ2, ZP1, ZP2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą,
- ZL1 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą na działkach zalesionych.

Biorąc pod uwagę zapisy Studium istnieje prawna możliwość, aby nasze działki uzyskały status działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

**Komentarz Burmistrza Łomianek:** Rozważając czy zmiany uwidocznione w projekcie MPZP są korzystne lub niekorzystne dla właścicieli nieruchomości należy odnieść się do prawa miejscowego obowiązującego obecnie (aktualnie obowiązujący MPZP - Uchwała Nr XXXVII/427/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 14 grudnia 2017, gdyż ona stanowi punkt odniesienia do oceny czy i w jakim stopniu zmieniły się możliwości gospodarowania daną nieruchomością. Jeżeli wnioskodawca wskazuje na potrzebę wybudowania domów na przedmiotowej nieruchomości, to należy zaznaczyć, że w obecnym stanie prawnym nie jest to możliwe, a projekt planu poddany konsultacjom społecznym przewiduje taką możliwość na części przedmiotowego terenu, co stanowi tym samym korzyść i jest zbieżne z celem wyrażonym we wniosku.

W tym miejscu zaznaczyć trzeba, że planowanie przestrzenne jest konstytucyjnie dopuszczoną formą ograniczenia prawa własności, a sama konstytucyjna ochrona prawa własności nie jest tożsama z prawem do zabudowy terenu. Pogląd ten wynika z ustaw, a także z aktualnego orzecznictwa sądowno-administracyjnego. W związku z powyższym, tak naprawdę każdy plan miejscowy może ograniczać w jakimś stopniu rozporządzenie własnością w stosunku do woli właściciela (która nie jest niczym ograniczona). Ustawowa ochrona prawa własności w tym przypadku nie polega na tym, by właściciel miał pełną dowolność co do sposobu zagospodarowania działki, ale na tym, by w przypadku ograniczenia jego praw, mógł ubiegać się o odszkodowanie, mógł

żądać wykupu nieruchomości, czy otrzymał odpowiednią zapłatę za grunt w przypadku gdy jest on przeznaczony na cele publiczne.

Odnosząc się do kwestii postanowień Studium, należy zwrócić uwagę, że zaprezentowane we wniosku przeznaczenia gruntów stanowią wycinek szerszego katalogu funkcji planowanych do realizacji w tejże strefie. Poza katalogiem przeznaczeń terenów, Studium zawiera także dodatkowe postanowienia, m. in. *ochronę istniejącej kompozycji przestrzennej miasta-ogrodu Dąbrowy Leśnej, kształtowanie Dąbrowy Leśnej, Dąbrowy Rajskiej oraz Dąbrowy Zachodniej zgodnie z tą koncepcją m. in. poprzez zachowanie leśnego charakteru oraz ochronę lasów* (str. 43). Ochrona lasów w obszarze ww. osiedli jest wymieniana pośród celów rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, jako jeden z celów ekologicznych. Dodatkowo, należy zwrócić uwagę na fakt podjęcia przez Radę Miejską w Łomiankach Uchwały Nr LVI/449/2022 z dnia 28 kwietnia 2022 roku w sprawie przyjęcia *Miejskiego Planu Adaptacji do zmian klimatu dla Gminy Łomianki* (zwanego dalej MPA). Jest to program o charakterze gospodarczym wyznaczający szereg celów jakie samorząd gminy powinien spełnić w celu ograniczenia negatywnych skutków zmian klimatycznych. Zwiększanie powierzchni terenów zieleni jest wpisane w MPA jako jedno z działań na rzecz rozwoju błękitno-zielonej infrastruktury, a przedmiotowy teren został ujęty jako predysponowany do urządzenia pod zielenią ogólnodostępną. Przy okazji MPA należy zwrócić uwagę, że 55% mieszkańców uważa,

że gmina jest uboga w zielenią, a 89% uważa, że należy inwestować w rozwój zieleni miejskiej. Dane te przedstawione są w ww. dokumencie.

Uwzględnienie wnioskowanych postulatów wiązałoby się z całkowitym odstępniem od polityki przestrzennej gminy wyrażonej w przytoczonych dokumentach i wywołałoby oczywistą sprzeczność między tym do czego postanowiła dążyć wspólnota samorządowa, a tym co byłoby faktycznie dokonywane. Tym bardziej nie ma możliwości by taka zmiana została dokonana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, gdyż to plan miejscowy jest narzędziem (instrumentem) wdrażania postanowień Studium i MPA, które są dokumentami o charakterze strategicznym.

#### wniosek nr 6

1 wnioskodawca, dot. terenów ZP1, ZP2, ZL1, KPJ2

*Nie zgadzamy się na przeznaczenie ww. działek pod:*

- kod planistyczny KPJ2 dla którego mają obowiązywać między innymi następujące ustalenia: przeznaczenie terenu - publiczny ciąg pieszo-jezdny o szerokości 3,0 m, teren inwestycji celu publicznego.

- kod planistyczny ZP1 i ZP2, dla którego mają obowiązywać między innymi następujące ustalenia: przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej, teren inwestycji celu publicznego.

- kod planistyczny ZL1 - przeznaczenie terenu - las, zakaz zabudowy, teren inwestycji celu publicznego.

*Wnioskuje, aby ww. działki zostały przeznaczone pod:*

1. część działki o nr *[wyłączono dane identyfikacyjne i opis działki]* została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej określona została na poziomie 800-1000 mkw (powierzchnie działek sąsiednich są zdecydowanie mniejsze).

2. część działki o nr *[wyłączono dane identyfikacyjne działki]* oraz cała działka o nr *[wyłączono dane identyfikacyjne i opis działki]* została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą na działkach zalesionych. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej określona została na poziomie 1200 mkw.

**Komentarz Burmistrza Łomianek:** Komentarz jak do wniosku nr 5.

### wniosek nr 7

3 wnioskodawców, dot. terenów MN2, MN3, ZL2

*Wnoszę o zmianę przeznaczenia części działki nr [wyłączono dane identyfikacyjne działki] oznaczonej jako ZL2 na MN2 z takimi samymi zapisami planu. Na terenie oznaczonym ZL2 istnieje zabudowa mieszkaniowa na działkach o nr 684/1, 684/2, 684/3.*

*Wnoszę o wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 1m od działki o nr 298/8 wzdłuż całej jej długości z uwagi na istniejącą zabudowę. Planowana nieprzekraczalna linia zabudowy przebiega przez budynki już istniejące na działce więc nie uporządkuje zabudowy. Wyklucza to sens i zasadność jej wprowadzenia. Ponadto, radykalnie ograniczy możliwość zagospodarowania działki, co spowoduje znaczne obniżenie jej wartości rynkowej. Będzie to krzywdzące dla ich właścicieli i będzie podstawą roszczeń odszkodowawczych w stosunku do UMIG Łomianki.*

*Wnoszę o zmniejszenie strefy ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy do granicy lasu dla terenów MN2 i MN3 z 12 m do 4m. Planowana 12 m strefa ochronna spowoduje istotne ograniczenie możliwości zabudowy działek na terenach MN2 i MN3 przylegających do ZL2. Spowoduje to znaczne obniżenie wartości rynkowej tych działek. Będzie to krzywdzące dla ich właścicieli i będzie podstawą roszczeń odszkodowawczych w stosunku do UMIG Łomianki. Ponadto, na działkach o nr 684/3, 683 położonych na części terenu MN2 otoczonej terenem ZL2, istnieje już zabudowa mieszkaniowa, dla której nie wyznaczono żadnej strefy ochronnej. Domy na tych działkach zostały wybudowane dosłownie w środku lasu.*

**Komentarz Burmistrza Łomianek:** Komentarz w zakresie przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne – jak do wniosku nr 5.

Komentarz w zakresie ustalenia linii zabudowy – jak do wniosku nr 3.

Komentarz w zakresie ustalenia strefy ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy od strony lasu – jak do wniosku nr 4.

W odniesieniu do stwierdzenia, że proponowana linia zabudowy ograniczy możliwość zagospodarowania działek których dotyczy wnioski, informuję że jest ona wyznaczona w sposób podobny do rozwiązań przyjętych w obecnie obowiązującym planie miejscowym, w związku z czym nie przewiduje się, by ustalenie to naruszyło warunki na jakich można zagospodarować przedmiotowe nieruchomości obecnie.

W odniesieniu do zabudowy na działkach nr 684/1, 684/2 i 684/3, informuję że nie powstała ona na mocy ustaleń planu miejscowego. Sposób kształtowania rozwiązań i ustalania parametrów zabudowy w planie miejscowym różni się istotnie od wyznaczania warunków zabudowy wydawanych w przypadku braku planu miejscowego – wynika to bezpośrednio z regulacji prawa krajowego. Powyższe powoduje, że możliwe jest wydanie warunków zabudowy, które nie wpisują się w postanowienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przez co powstała na ich podstawie zabudowa może być niezgodna z postanowieniami uchwalonego później planu miejscowego. Jest to wada o charakterze systemowym. Zabudowa zrealizowana w opisany wyżej sposób nie stanowi precedensu do ustalania określonego przeznaczenia gruntu, czy określonych parametrów zabudowy w planie miejscowym. Zwracam również uwagę, że wymienione działki są w całości położone w strefie ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy wyznaczonej w odległości 12 m od granicy lasu.

### wniosek nr 8

9 wnioskodawców, dot. terenów MN1, MN2, MN3, ZL1, ZL2, ZP1, ZP2

*Wnoszę o wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 1 m od ul. Zachodniej wzdłuż całej jej długości z uwagi na istniejącą zabudowę. Zaplanowana nieprzekraczalna linia zabudowy uniemożliwi mi budowę garażu na mojej nieruchomości. Obniży to znacznie jej rynkową wartość, a mnie narazi na wymierne straty, za które będę żądać odszkodowania od UMIG Łomianki.*

Wnoszę o zmniejszenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenach MN1, MN2 i MN3 z 6 m do 1 m z uwagi na istniejącą zabudowę.

Wnoszę o zmniejszenie strefy ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy wokół terenów ZL, ZL1 i ZL2 z 12 m do 4 m. Zaplanowana 12 m strefa ochronna spowoduje poważne ograniczenie możliwości zabudowy działek na terenach MN2 i MN3 przylegających do ZL, ZL1 i ZL2. Znacznie obniży to wartość rynkową tych działek, co narazi ich właścicieli na wymierne straty, za które będą żądać odszkodowań od UMIG Łomianki.

Wnoszę o włączenie terenu ZP1 do MN1 z takimi samymi zapisami planu.

Wnoszę o włączenie terenu ZP2 do MN3 z takimi samymi zapisami planu.

Wnoszę o włączenie terenu ZL2 do MN2 z takimi samymi zapisami planu.

**Komentarz Burmistrza Łomianek:** Komentarz jak do wniosku nr 7.

#### wniosek nr 9

1 wnioskodawca, dot. terenów MN1, MN2, MN3, ZL1, ZL2, ZP1, ZP2

Wnoszę o zmianę przeznaczenia północnej części działki nr [wylączone dane identyfikacyjne działki] oznaczonej jako ZL2 na MN2. Oznaczenie północnej części działki nr [wylączone dane identyfikacyjne działki] jako ZL2 jest nieuzasadnione. Radykalnie obniży to wartość rynkową tej działki. Przeznaczenie i zagospodarowanie całej działki jest analogiczne jak działek sąsiednich przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową i oznaczonych jako MN2.

Wnoszę o zmniejszenie strefy ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy wokół terenów ZL, ZL1 i ZL2 z 12 m do 4 m. Zaplanowana 12 m strefa ochronna spowoduje poważne ograniczenie możliwości zabudowy działek na terenach MN2 i MN3 przylegających do ZL, ZL1 i ZL2. Znacznie obniży to wartość rynkową tych działek, co narazi ich właścicieli na wymierne straty, za które będą żądać odszkodowań od UMIG Łomianki.

Wnoszę o wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 1m od ul. Zachodniej wzdłuż całej jej długości z uwagi na istniejącą zabudowę. Planowana nieprzekraczalna linia zabudowy przebiega przez budynki już istniejące na działce więc nie uporządkuje zabudowy. Wyklucza to sens i zasadność jej wprowadzenia. Ponadto, radykalnie ograniczy możliwość zagospodarowania działki, co spowoduje znaczne obniżenie jej wartości rynkowej. Będzie to krzywdzące dla ich właścicieli i będzie podstawą roszczeń odszkodowawczych w stosunku do UMIG Łomianki.

Wnoszę o zmniejszenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenach MN1, MN2 i MN3 z 6 m do 1 m z uwagi na istniejącą zabudowę.

Wnoszę o włączenie terenu ZP1 do MN1 z takimi samymi zapisami planu.

Wnoszę o włączenie terenu ZP2 do MN3 z takimi samymi zapisami planu.

Wnoszę o włączenie terenu ZL2 do MN2 z takimi samymi zapisami planu.

**Komentarz Burmistrza Łomianek:** Komentarz jak do wniosku nr 7. Należy zwrócić uwagę na fakt, że na przedmiotowej nieruchomości znajduje się użytek leśny, w tym teren ten jest przeznaczony pod zieleni leśną w obecnie obowiązującym planie miejscowym. Przeznaczenie terenu wynikające z ustaleń sporządzanego projektu nie zmienia więc ustaleń obowiązujących dotychczas dla tej części nieruchomości, tym samym nie powoduje niekorzystnych konsekwencji.



#### wniosek nr 10

4 wnioskodawców, dot. terenów MN3, ZL1, ZL2

Wnoszę o wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 1m od ul. Zachodniej wzdłuż całej jej długości z uwagi na istniejącą zabudowę. Planowana nieprzekraczalna linia zabudowy przebiega przez budynki już istniejące na działce więc nie uporządkuje zabudowy. Wyklucza to sens i zasadność jej wprowadzenia. Ponadto, radykalnie ograniczy możliwość zagospodarowania działki, co spowoduje znaczne obniżenie jej wartości rynkowej. Będzie to krzywdzące dla ich właścicieli i będzie podstawą roszczeń odszkodowawczych w stosunku do UMIG Łomianki.

Wnoszę o zmniejszenie strefy ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy do granicy lasu dla terenów MN2 i MN3 z 12 m do 4m. Planowana 12 m strefa ochronna spowoduje istotne ograniczenie możliwości zabudowy działek na terenach MN2 i MN3 przylegających do ZL1 i ZL2. Spowoduje to znaczne obniżenie wartości rynkowej tych działek. Będzie to krzywdzące dla ich właścicieli i będzie podstawą roszczeń odszkodowawczych w stosunku do UMIG Łomianki. Ponadto, na działkach o nr 684/1, 684/2, 684/3 położonych na części terenu MN3 otoczonej terenem ZL1, istnieje już zabudowa mieszkaniowa, dla której nie wyznaczono żadnej strefy ochronnej. Domy na tych działkach zostały wybudowane dostawnie w środku lasu

**Komentarz Burmistrza Łomianek:** Komentarz jak do wniosku nr 7.

#### wniosek nr 11

1 wnioskodawca, dot. ul. Zachodniej

Udostępnione plany zagospodarowania nie obejmują niezbędnych czynności rewitalizacyjnych oraz prac kończących wcześniej rozpoczęte inwestycje. Mam na uwadze niedokończony chodnik na ul. Zachodniej u wylotu ul. Ułanów Jazłowieckich. Ponadto w tym samym miejscu - **[wyłączono wskazanie miejsca]** - zbudowano połowę przystanku autobusowego. Druga połowa nie została wybudowana z powodu braku zgody właściciela sąsiedniej posesji. Osobną sprawą jest sama koncepcja wspomnianego przystanku. Otóż ze względu na swoje rozmiary, jest to jedyny taki przystanek w całych Łomiankach. Jest to rozległa platforma wyłożona kostką, ok 10 m szerokości licząc od krawędzi jezdni, co nie ma żadnego uzasadnienia, jako że jest to (obecnie nieużywany) przedostatni przystanek linii 250. W celu wybudowania tego kuriozum wycięto - z polecenia poprzedniej ekipy kierownictwa Urzędu - kilkanaście drzew w wieku ok. 30 lat oraz nawieziono znaczne ilości kruszywa i ziemi. W rezultacie utworzono skarpe **[wyłączono wskazanie miejsca]**, która od lat obsuwa się na jego murowaną część, która została już zasypana choć wcześniej wystawała 50 cm nad ziemię. W celu rewitalizacji tego fragmentu ulicy Zachodniej niezbędne jest:

1. Usunięcie zbudowanej platformy i dokończenie przystanku autobusowego w rozsądnych rozmiarach.
2. Obsadzenie zwolnionego terenu nowymi drzewami i krzewami w miejsce wcześniej wyciętych.
3. Ukończenie chodnika na brakującym odcinku.
4. Naprawa **[wyłączono wskazanie miejsca na nieruchomości]**.

**Komentarz Burmistrza Łomianek:** Sprawa wykracza poza zakres merytoryczny planowania przestrzennego. Została przekazana do rozpatrzenia właściwej komórce organizacyjnej Urzędu.

#### wniosek nr 12

1 wnioskodawca, dot. całej uchwały

Nadużycie władztwa planistycznego gminy, prawa do samodzielnego decydowania o przeznaczeniu poszczególnych nieruchomości, błędy proceduralne przy projekcie MPZP, niekorzystny plan projektu zmiany. Projekt w sprawie ZACHODNIA CZĘŚĆ II jest niezgodny z prawem i jednocześnie narusza konkretnie rozumiane interesy i uprawnienia konkretnego obywatela właściciela działki nr **[wyłączono dane identyfikacyjne działki]** przy ul. Zachodniej oraz działek 324, 323, 363/2.

Nie zgadzam się na przesunięcie linii zabudowy od ul. Zachodniej. Wnoszę o zmianę przesunięcie pierwszej strefy zabudowy od ul. Zachodniej do 1 metra. Wnoszę o zmianę zmniejszenie granicy zabudowy ochrony lasu z 12 metrów do 4 metrów. ZP1, ZP2 Nie wyrażam zgody na park lub las z tyłu mojej działki działka nr 323, 324, 363/2 zmiany na zakaz zabudowy, teren inwestycji celu

publicznego, powinno zostać wprowadzona zmiana działki leśne z możliwością zabudowy jednorodzinnej zgodnie z wnioskiem właścicieli.

Nie zgadzam się ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunki planu symbolem ZL teren inwestycji celu publicznego. Powinno dokonać się zmiany na zabudowę jednorodziną. Gmina ewidentnie zmienia plan po niespełna 3 latach i to w dwóch małych bardzo częściach Krokusa część I i część II pod siebie żeby przejąć działki pod teren inwestycji celu publicznego co jest skandalem i powinno się zainteresować media tą sprawą.

Jest brak opisanego w planie terenu MN4; [przytoczono §21 - teren ZL2] - nie zgadzam się na przeznaczenie terenu lasu zakaz zabudowy teren inwestycji celu publicznego; [przytoczono §3 pkt 3, definicja "dojazdu"] KPJ2 nie zgadzam się na, nie zgadzam się na dojazd i ciągi pieszo jezdne przez działkę nr [wyłączono dane identyfikacyjne działki] do ulicy Zachodniej od strony działki nr 324, 323; [przytoczono §3 pkt 16 - definicja "usług", §3 pkt 17 - definicja "usług nieuciążliwych"] nie zgadzam się na zmiany ponieważ na tak małym terenie nie ma obecnie takich usług i nie ma miejsca na takie usługi a raczej widzę kombinację urzędu żeby coś takiego zrobić; [przytoczono §3 pkt 20 - definicja "zieleni urządzonej"] nie zgadzam się, ponieważ nie ma miejsca na taką zieleń i ciągi piesze a jest to tylko próba zabrania ludziom działek za bezcen pod pretekstem celu publicznego; nie zgadzam się z [przytoczono §4 ust. 1, 2 i 3]; [przytoczono §5 ust. 2] nie zgadzam się ponieważ urząd nie określił gdzie konkretnie chce realizować obiekty i urządzenia budowlane zapewniające funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów, miejsc postojowych to wszystko jest bardzo wprowadzające w błąd właściciela działki osobę która nie jest przygotowana na takie kręctwa; [przytoczono §7] nie zgadzam się na zmianę na wysokości zabudowy; [przytoczono §8] nie zgadzam się ze zmianami; [przytoczono §11 ust. 2] nie zgadzam się ponieważ na tym terenie nic takiego nie ma pytam czy to celowo przygotowane pod przejęcia wywłaszczenia; [przytoczono rozdz. 7] nie zgadzam się na wprowadzenie ograniczeń w odległościach z całym punktem 7; [przytoczono rozdz. 8] nie zgadzam się z całym punktem 8; [przytoczono rozdz. 9] nie zgadzam się z całym punktem 9 na zmieniany terenie nie ma terenów które można podzielić na tyle mniejszych działek i to jest ewidentnie zapis który ma na celu zabranie działki na cele publiczne nr 324 i 323 a następnie podzielenie jej na mniejsze działki i drogi wraz z moją działką [wyłączono dane identyfikacyjne działki]; [przytoczono tytuł rozdz. 10] nie zgadzam się z całym Rozdziałem 10; [przytoczono rozdz. 11] Nie zgadzam się z całym planem który ewidentnie jest robiony na szkodę właścicieli działek ma służyć przejęciu pod drogi i cele publiczne działek.

Zadziwiająca jest to, że Gmina od lat dzierżawi przejście z prywatnego terenu Pani [wyłączono jawność danych osobowych] i dewelopera który pobudował na bardzo małych działkach ponad 20 domów działkę 323 gdzie obecnie na mapie widnieje jeszcze planowana droga a reszta ma być parkiem. Gmina Łomianki wraz z pracownikami Urzędu rażąco uszczupla budżet poprzez nieuzasadnione zmiany planu który ma trzy lata utrudnia właścicielom korzystania z ich własności. Nie zgadzam się na przeznaczenie terenu pod park oraz jakiegokolwiek cele publiczne nieokreślone. Cały obszar planu znajduje się: w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego mieszkańcy mają swoje domy z ogródkami blisko jest puszcza więc budowa parku niecałe 400 metrów od ul. Kolejowej trasy szybkiego ruchu jest niczym nieuzasadniona. Koszty takiej inwestycji idzie w miliony zieleń ławki toalety tylko po to żeby stworzyć park na powierzchni 4450 metrów bez parkingów. Park jest bardzo uciążliwy dla okolicznych mieszkańców całe dni krzyczą dzieci a nocami pijaki. Ludzie wyprowadzają psy które szczekają gryzą się załatwiają swoje potrzeby a nikt nie sprząta. Ludzie również załatwiają się po krzakach to jest koszmar dla sąsiadów, są kradzieże w domach okolicznych, napady, gwałty itd. Koszty utrzymania takiego parku są olbrzymie, wywóz śmieci sprzątnięcie, zieleń, ławki, toalety, samo przejęcie tego gruntu to są koszty milionowe czy oby Gmina miała na to budżet. W Łomiankach gmina ma swoje działki np. Warszawska 97 a może tam powinny powstać coś dla ludzi przedszkole parkingi park, duża działka przy ul. Wiejskiej. Warszawska 113. Dlaczego gmina nic nie robi na swoich działkach to powinno być jawne dla mieszkańców jakie działki i grunty są własnością gminy. Jest wiele bardzo pilnych planów do opracowania w Łomiankach, brak kanalizacji, wody, ulice do zrobienia, brak mieszkań socjalnych i na tamte cele jest brak funduszy a tu w otulinie Puszczy ma powstać park dla mieszkańców co mają swoje ogrody to jest śmieszne. W poprzedniej wersji planu

miała być przedłużona ulica Francuska do ul. Zachodniej ale teraz widzę że przechodziłaby przez teren osiedla Pani [wyłączono jawność danych osobowych] i dewelopera i dlatego jej nie ma a odnoszę wrażenie że teraz pod przykrywką zmiany planu szykują ulicę od strony Michałowicza i Krokusa przez działki leśne i mają [wyłączono dane identyfikacyjne działki] do ul. Zachodniej. Nie ma żadnego uzasadnienia aby zmieniać plan z 27 lutego 2018 roku i to tak dziwnie podzielony na część I i część II której w większości właścicielem jest Pani [wyłączono jawność danych osobowych] i deweloper. Koszty zmiany planu są olbrzymie jest to ewidentnie marnotrawienie funduszy nadużywanie władzy.

**Komentarz Burmistrza Łomianek:** Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po pierwsze oznacza to, że rada gminy ma kompetencję do opracowania dokumentu regulującego sposób zagospodarowania gruntów. Po drugie, jednym z elementów opracowywanego dokumentu jest wyznaczenie terenów inwestycji celu publicznego. Samodzielne decydowanie o sposobie korzystania z własnej nieruchomości jest możliwe wyłącznie w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz w sposób zgodny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swojego prawa własności (art. 140 Kodeksu Cywilnego). Takim ustawowym ograniczeniem prawa własności jest m. in. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która umożliwia gminom decydowanie o przeznaczeniu gruntów i sposobie ich zagospodarowania. Negatywna ocena wnioskodawcy wobec samego faktu sporządzania planu miejscowego jest oceną subiektywną, nie znajdującą potwierdzenia w doktrynie prawa. Część kwestionowanych rozwiązań jest bezprzedmiotowa, gdyż nie ma ich w projekcie planu poddanych konsultacjom społecznym (np. droga przelotowa łącząca ul. Krokusa z ul. Zachodnią przez obszar terenu ZL1 i MN2).

Komentarz w zakresie przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne – jak do wniosku nr 5.

Uregulowanie w planie miejscowym kwestii związanych z działalnością usługową wynika przede wszystkim z tego, że takie usługi mogą powstać na większości nieruchomości. Przepisy prawa budowlanego stanowią, że możliwe jest wydzielenie lokalu użytkowego nawet w budynku mieszkalnym jednorodzinny, w związku z czym uznaje się za zasadne, by wprowadzić pewne ramy dotyczące działalności usługowej – chociażby w celu ochrony zabudowy mieszkaniowej przed usługami, które mogłyby generować uciążliwości i negatywnie wpływać na komfort mieszkalnictwa. Komentarz w zakresie sprzeciwu wobec lokalizacji celu publicznego oraz utworzenia terenu zieleni urządzonej – jak do wniosku nr 5.

Odnosząc się do sprzeciwu wobec regulacji §5 ust. 2 należy zwrócić uwagę, że jednymi z głównych beneficjentów tego postanowienia są właściciele nieruchomości prywatnych. Zapis ten umożliwia swobodne kształtowanie elementów zagospodarowania uzupełniających zabudowę o funkcji podstawowej (np. podstawić budynek gospodarczy czy garaż) – zarówno na terenach gminnych, jak i na terenach prywatnych. Zarzut, że ma to umożliwić gminie niezgodne z prawem działania jest bezzasadny.

Rozwiązania proponowane w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy są spójne z rozwiązaniami obecnie funkcjonującymi – zarówno na przedmiotowym terenie, jak i w odniesieniu do wielu innych planów miejscowych uchwalanych w obszarze gminy.

Wprowadzenie do planu miejscowego ustaleń w takim zakresie jak ustalenie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania, albo zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami, czy też innych rozdziałów, które są w całości kwestionowane w przedmiotowym wniosku, stanowią obligatoryjne elementy planu miejscowego zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Również obowiązujący plan miejscowy zawiera regulacje z tego zakresu. Nie jest uzasadnione utożsamianie tychże ustaleń dokumentu planistycznego z wykazywaniem rzekomej złej woli gminy. Jak słusznie wskazano we wniosku, samorząd gminny wykonuje bardzo wiele zadań i nieustannie pojawiają się potrzeby rozwiązywania nowych problemów. Należy jednak zauważyć, że niedostatek

ogólnodostępnych terenów zieleni również należy do problemów gminy Łomianki, a jak wykazano w komentarzu do wniosku nr 5 mieszkańcy gminy oczekują działań ze strony samorządu również i w tej kwestii. W związku z powyższym nie można zgodzić się z opinią, że przeznaczanie gruntów na realizację ww. celu jest bezzasadne. Dodatkowo, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 12 – zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej w zakresie spraw związanych z zielenią gminną i zadrzewieniami, należy do zadań własnych gminy. Przedmiotowy teren ma także potencjał do zaspokajania innych potrzeb za które odpowiada gmina – np. może zostać wyposażony w urządzenia służące uprawianiu sportu, czy rekreacji na świeżym powietrzu, ma także właściwości istotne z punktu widzenia ochrony środowiska. Wszystko to wpisuje się w katalog zadań własnych gminy. Nie ma więc podstaw by uznać, że realizacja ustawowo przydzielonych gminie zadań jest marnotrawstwem środków.

#### wniosek nr 13

1 wnioskodawca, dot. terenu MN2, MN3, ZL2

*Wnoszę o uchylenie obecnie obowiązującego planu i nie uchwalanie nowego planu.*

*Wnoszę o wykreślenie §6 pkt 2 - z uwagi na obowiązujące orzecznictwo sądów administracyjnych nakazujących / zakazujących lokalizacji ilości budynków mieszkalnych na nieruchomości - jednej działce.*

*Wnoszę o możliwość lokalizacji na działce, działkach zabudowy bliźniaczej, szeregowej w nawiązaniu do dotychczasowej architektury zgodnie z zasadą sąsiedztwa stosowaną przy wydawaniu warunków zabudowy.*

*Wnoszę o uznanie za powierzchnię biologicznie czynną wjazdów, podjazdów, miejsc postojowych utwardzonych, np. betonową kratką, która pozwala na przepuszczanie wody i rozwój roślinności poprzez zmianę zapisów §3 projektu uchwały.*

*Wnoszę o zmniejszenie parametru minimalnej powierzchni minimalnej powierzchni działek budowlanych do 200m<sup>2</sup> przy zabudowie szeregowej i bliźniaczej w nawiązaniu do wcześniej wydawanych pozwoleń i dotychczasowego sposobu i wielkości zabudowy.*

*Wnoszę o przeznaczenie terenów w projektowanym planie z. p. ZL1 i ZP zlokalizowanych na działkach 323, 324 na tereny MN, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej, zniesienie strefy ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy od granicy lasu, zniesienie na działkach *[wyłączono dane identyfikacyjne działki]* nieprzekraczalnej linii zabudowy lub jej zmniejszenie.*

*Sprzeciwiam się projektowaniu dalszej części drogi KDD i KPJ2.*

*Wnoszę o pozostawienie działki nr *[wyłączono dane identyfikacyjne działki]* pod zabudowę mieszkaniową.*

**Komentarz Burmistrza Łomianek:** Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje możliwość uchylenia planu miejscowego przez radę gminy wyłącznie poprzez uchwalenie dla danego terenu nowego planu miejscowego. Proponowane przepisy nie ograniczają w sposób bezwzględny liczby budynków – raczej nakazują ich odpowiednie usytuowanie wzięwszy pod uwagę ustalone w planie parametry zabudowy i powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych. Przy odpowiednim rozmieszczeniu budynków i odpowiednio dużej nieruchomości istnieje możliwość wybudowania kilku budynków o funkcji podstawowej na jednej działce. Nie planuje się dopuszczania intensywnych form budownictwa mieszkaniowego na przedmiotowym obszarze. Ustalanie rozwiązań w planie miejscowym nie opiera się na tych samych podstawach merytorycznych, ani prawnych, co ustalanie warunków zabudowy. Z kolei wydane przed wejściem w życie planu miejscowego warunki zabudowy nie stanowią precedensu obowiązującego do przyjęcia określonych ustaleń MPZP – zwłaszcza w sytuacji ich niezgodności ze Studium, czy znacznego odbiegania od ustaleń planu.

Do kwestii zamiany przeznaczenia terenów zieleni, w tym zieleni leśnej pod budownictwo odniesiono się m. in. w komentarzu do wniosku nr 5.

Zaplanowanie nowych ciągów komunikacyjnych wypełnia postulaty mieszkańców oraz przesłanki art. 1 ust. 4 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – czyli uwzględnienie potrzeb przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

#### wniosek nr 14

1 wnioskodawca, dot. terenów KPJ2, ZP2, ZL1, MN2

Wyznaczyć jednokierunkowy ciąg pieszo - jezdny o minimalnej szerokości dopuszczalnej dla tego typu obiektu na działkach 323, 324, 370 przy wschodniej krawędzi działek 323, 324 i zachodniej krawędzi działki 370. Kierunek ruchu z południa na północ, czyli w kierunku Osiedla Kwiatowego.

Wytyczenie takiej drogi połączy ulicę Krokusa z ulicą Zachodnią, umożliwiając bezpośredni dojazd do osiedla. Jest to ostatnia szansa na stworzenie normalnego dojazdu dla mieszkańców jego wschodniej części. Aktualny dojazd do ulicy Francuskiej z ulicy Zachodniej wymaga przejazdu całą ul. Wiosenną do szosy (ul. Kolejowa), skręceniu w lewo w jej opaskę i z powrotem w lewo w osiedle. Pomijając bezsensowne codzienne nakładanie kilometrów, muszę zwrócić uwagę na wyjątkową uciążliwość skrzyżowania ulicy Wiosennej z opaską a następnie z Kolejową. Skrzyżowanie jest bardzo ruchliwe, skomplikowane nieoznaczone i niebezpieczne. Dość powiedzieć że jest ostatnim wyjazdem na szosę w kierunku Warszawy z opaski. W czasie korków na Kolejowej jest totalnie zablokowane, samochody wyjeżdżające na szosę ustawiają się na lewym pasie opaski, jadąc pod prąd. Skręt w lewo z Francuskiej grozi zderzeniem czołowym, dodatkowo na opasce nie ma znaków drogowych: pionowych, poziomych, oświetlenia, ani chodników. Dodając oślepiające światła z szosy można sobie wyobrazić jak trudno jest czasami dojechać do domu a zawsze nieprzyjemnie i niebezpiecznie. Drugą możliwością jest dojazd do osiedla poprzez ul. Zachodnią i Sierakowską do ul. Irysa lub Zawilca i przejazd przez osiedle z zachodu. Wiąże się to z dużym codziennym nakładaniem drogi i przejazdami w "strefie zamieszkania" (znaki D-40) przez większą część osiedla. Proponowany ciąg pieszo-jezdny w jednym kierunku będzie służył wyłącznie osobom chcącym dotrzeć do naszych domostw, bez obaw o "rozjeżdżanie" osiedla. Mieszkańcy potrzebują tego dojazdu! Zastępujemy na normalność.

**Komentarz Burmistrza Łomianek:** Proponowany pomysł jest dość zasadny, jednakże jego realizacja wymagałaby ingerencji w teren zieleni leśnej i jej częściowe przeznaczenie pod cel niezwiązany z gospodarką leśną. Dodatkowo, fragment drogi zajęłby grunt przeznaczony dotychczas pod zabudowę mieszkaniową, co ograniczyłoby możliwość korzystania z tej części nieruchomości w sposób zgodny z obecnie obowiązującym planem miejscowym. Propozycja nowego projektu planu miejscowego wypracowana została przy takich założeniach, by uniknąć zarówno pierwszej, jak i drugiej z opisanych sytuacji.

#### wniosek nr 15

1 wnioskodawca, dot. terenów ZP1, ZP2, KPJ1, KPJ2

Wnosimy, aby przy ZP-tereny zieleni urządzonej i przy KPJ - tereny ciągów pieszo-jezdnych dopisać słowa "publicznych".

Tereny zieleni urządzonej ZP1 i ZP2 opisać jako teren publiczny.

**Komentarz Burmistrza Łomianek:** Katalog celów publicznych określony został w art. 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Pkt 9c tejże ustawy zalicza do celów publicznych wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowę lub przebudowę. Tereny zieleni urządzonej mogą zatem zostać zaliczone do terenów inwestycji celu publicznego w myśl prawa krajowego.

#### wniosek nr 16

11 wnioskodawców (w tym 1 nie będący osobą fizyczną), dot. terenów MN2, ZP1, ZP2, KPJ1, KPJ2

Wnosimy o zmianę przeznaczenia działki 370 z MN na ZP jako tereny zieleni urządzonej celu publicznego.

Wnosimy aby w opisie terenów oznaczonych ZP, ZL oraz KPJ - tereny ciągów pieszo-jezdnych dopisać słowa "celu publicznego".

Łomianki jako gmina posiadają bardzo mały procent publicznych terenów zielonych. Tereny będące przedmiotem wniosków od dawna przeznaczone były w planie zagospodarowania przestrzennego pod teren zieleni urządzonej. Brak doprecyzowania dotyczącego celu publicznego uniemożliwił pozyskanie ich na te cele. Rozszerzenie terenu ZP o działkę 370, poza zwiększeniem powierzchni

umożliwia bezpośredni dostęp do terenów zieleni od ul. Zachodniej. Dąbrowa Zachodnia nie ma dotychczas żadnych publicznych terenów zielonych ani nawet miejsc na posadowienie placu zabaw dla dzieci, czy tętni.

**Komentarz Burmistrza Łomianek:** W zakresie zmiany przeznaczenia na działce nr 370 – komentarz jak do wniosku nr 14 w odniesieniu do przedłużenia drogi.

W zakresie dopisania określenia „celu publicznego” w poszczególnych miejscach projektu uchwały – komentarz jak do wniosku nr 15.

#### wniosek nr 17

50 wnioskodawców, dot. terenów MN1, ZP1, ZP2, KPJ1, KPJ2

*Sprzeciw wobec planowanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez uchwalenie MPZP "Zachodnia-Krokusa" część II, a w szczególności wobec wyłączenia znacznej części dotychczasowego terenu ZP1, przeznaczonego w obecnie obowiązującym planie na park, i dołączenie go do terenu zabudowy mieszkaniowej MN1.*

*Po dokonaniu tej zmiany teren przyszłego parku zostałby znacznie zmniejszony, chociaż i w obecnie planowanym kształcie jest on niewielki, jak na jedyny ogólnodostępny teren zielony dla otaczających osiedli, w których mieszka ponad 500 osób. Oczekujemy raczej jego zwiększenia przez włączenie przylegających niezabudowanych działek, a także zapewnienie dostępu do parku od strony ulicy Zachodniej (czym zainteresowanych jest kolejnych kilkuset mieszkańców Dąbrowy Zachodniej).*

*Zmniejszenie planowanego parku w chwili obecnej, o ile nie będzie połączone z przejściem przez miasto własności pozostałej jego części (co postulujemy), samo w sobie nie przybliżyłoby utworzenia parku. Bez zmiany stosunków własnościowych, nawet w przypadku uchwalenia proponowanej zmiany, możliwe będą dalsze roszczenia i odcinanie kolejnych części tego terenu. Wszelkie ewentualne korekty obecnego MPZP powinny być dokonywane dopiero w ramach całościowego rozwiązania, które umożliwi miastu podjęcie i zaplanowanie prac inwestycyjnych na tym terenie.*

*Działania o których mowa wyżej mogą być skuteczne tylko w przypadku zabezpieczenia adekwatnych środków w budżecie gminy. Rada Miejska powinna podjąć decyzje w tej sprawie.*

*Do tego czasu obecne zapisy MPZP zabezpieczają teren planowany pod park przed nieodwracalnymi zmianami, które mogą uniemożliwić stworzenie parku. Rozpoczęcie zmian od dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej może osłabić pozycję negocjacyjną miasta wobec właścicieli działek.*

*Wobec powyższego wnosimy o odłożenie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Zachodnia-Krokusa" część II, a w razie gdyby ten projekt był głosowany przez Radę Miejską o przywrócenie na rysunku (załącznik nr 1) aktualnie obowiązującego terenu ZP1 wzdłuż ul. Krokusa, między nieruchomościami Krokusa 9 i Krokusa 17.*

**Komentarz Burmistrza Łomianek:** Zmiana planu miejscowego umożliwi nie tylko pozyskanie terenu do realizacji celów gminnych, ale także zwiększy funkcjonalność przedmiotowego terenu, chociażby przez zaplanowanie nowych ciągów komunikacyjnych. Gmina ma na celu przede wszystkim ochronę istniejących zadrzewień, w związku z czym rozszerzony został zakres gminnych celów publicznych o teren leśny. Jest to dość istotne ustalenie, mające znaczenie dla przyszłych zmian stosunków własnościowych na przedmiotowym terenie, stąd też uznano, że należy dokonać próby powtórnego wyważenia interesów prywatnych i publicznych. W skutek powyższego zaproponowano przeznaczenie części przedmiotowego obszaru na cel zbieżny z wnioskiem jego właścicieli, co ma stanowić kompromis między ich oczekiwaniami oraz oczekiwaniami mieszkańców okolicznych osiedli. Niewątpliwie ustalanie przeznaczenia przedmiotowego terenu powoduje powstanie sytuacji konfliktowej, gdyż z jednej strony są oczekiwania mieszkańców okolicznych terenów, którzy wyrażają potrzebę zorganizowania terenu publicznie dostępnego, a z drugiej strony są oczekiwania właścicieli przedmiotowej nieruchomości. Dodatkowo, nie bez znaczenia jest fakt, że przedmiotowa nieruchomość (a zwłaszcza jej część bogata w roślinność, w tym drzewostan) ma predyspozycje do pełnienia wielu funkcji – w tym rekreacyjnej, krajobrazowej, czy środowiskowej, co zostało wskazane w takich dokumentach jak Studium, czy MPA, a tego typu przesłanki również należy uwzględnić w planowaniu przestrzennym zgodnie z art. 1 ust. 2 uopizp. Konsultacje społeczne również mają istotne znaczenie dla dalszych prac planistycznych, gdyż poprzez umożliwienie

wszystkim zainteresowanym wyrażenia opinii o projekcie, będą stanowiły istotny materiał pomocniczy w identyfikacji potrzeb i wyważaniu interesów.  
Co do powiększenia strefy ZP o niezabudowane nieruchomości przylegające do terenu planowanego parku – komentarz jak do wniosku nr 14.

#### wniosek nr 18

29 wnioskodawców, dot. terenów MN1, ZP1, ZP2, ZL1, ZL2, KDD, KPJ1, KPJ2

1. *§17 - sprzeciwiamy się zmianie przeznaczenia działki nr 323 z ZP1 na MN1 z uwagi przede wszystkim na ochronę ostatnich terenów zielonych na obszarze osiedla Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Rajska oraz ograniczeniu budowy nowych domów bez uprzedniego zapewnienia infrastruktury drogowej, w tym dojazdowej do Warszawy. Na wypadek, gdyby nasz sprzeciw nie został uwzględniony wnosimy w zakresie działki 323 o:*

*§17 pkt 3 lit. d wnosimy o wskazanie maksymalnej powierzchni zabudowy - 15%; §17 pkt 3 lit. e wnosimy o wskazanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - 85%; §17 pkt 5 wnosimy o wskazanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 mkw; Celem mieszkańców nieruchomości położonych w sąsiedztwie działki nr 323 a także całego osiedla Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Rajska jest zachowanie ostatnich terenów zielonych, ograniczenie do minimum powstawania nowych domów i tym samym zwiększania się ruchu pojazdów na drogach lokalnych oraz dojazdowych do Warszawy.*

*2. §20 pkt 1 i 2 - przychylamy się w całości,*

*3. §20 pkt 3 - przychylamy się w zakresie w jakim inwestycja celu publicznego ma być ukierunkowana na ochronę gatunków roślin i zwierząt zamieszkujących tereny oznaczone na rysunku planu symbolem ZL1,*

*4. §21 pkt 1 i 2 - przychylamy się w całości,*

*5. §22 - przychylamy się w całości,*

*6. §23 - przychylamy się w całości,*

*7. §24 - przychylamy się w całości.*

*Ad. 1. Zachowanie terenu zielonego na działce nr 323; Przede wszystkim sprzeciwiamy się aby działka nr 323 zmieniła przeznaczenie z ZP1 na MN1. Należy wskazać 3 główne powody, dla których przeznaczenie działki nr 323 powinno pozostać w kategorii ZP1 - zieleń parkowa: ochrona przyrody, terenów zielonych, fauny i flory; brak odpowiedniej infrastruktury drogowej pozwalającej na zwiększenie ruchu samochodowego w przypadku umożliwienia zabudowy mieszkalnej; zmiana i umożliwienie zabudowy spowoduje nie tylko obniżenie jakości poziomu życia mieszkańców Dąbrowy Zachodniej i Dąbrowy Rajskiej, ale również obniży wartość nieruchomości sąsiednich co będzie wiązać się z prawem do odszkodowania.*

*Teren działki nr 323 to łąka, która stanowi miejsce zamieszkania wielu ptaków, jeży i wiewiórek. Jest to jeden z niewielu pozostałych terenów zielonych w obszarze Osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Rajska. Ten teren zielony stanowi istotny element walki ze smogiem, z którym to problemem mierzymy się jako mieszkańcy szczególnie w okresie zimowym. Pragniemy zwrócić uwagę, że jest to niezwykle urokliwy teren, a wycięcie choćby jednego drzewa będzie ogromną stratą. Powszechnie wiadomo jak dużym problemem są korki w Łomiankach i na drodze dojazdowej do Warszawy. Zmiana planu zagospodarowania umożliwiająca budowę dalszych domów przy istniejącej, zupełnie niewystarczającej infrastrukturze drogowej byłoby działaniem szczególnie nieodpowiedzialnym. Sama Pani Burmistrz w swoim poście na Facebooku z dnia 10 listopada 2022 roku wskazywała: "Dostaję od Państwa wiele wiadomości, mejli z prośbą o natychmiastowe rozwiązanie problemu potwornych korków w Łomiankach. Bardzo chciałabym móc problem szybko rozwiązać - mieć takie kompetencje. Temat korków w Łomiankach jest mi dokonanie znany - sama jeździłam do pracy do Warszawy przez wiele lat, teraz komunikacją zbiorową dojeżdżają do Warszawy moje nastoletnie dzieci. Wiem, że się pogorszyło. W poprzednich kadencjach zostały uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które pozwalają na gęstą zabudowę mieszkaniową. Dziś Starostwo Powiatu nie ma więc możliwości odmówienia pozwolenia na budowę - domów*

przybywa, a wraz z nimi nowych mieszkańców i samochodów". Zastanawiające jest w tym wypadku dlaczego mimo tak słusznego apelu powstał projekt zmiany zagospodarowania przestrzennego umożliwiającego dalszą zabudowę? Budowa kolejnych domów tylko pogorszy sytuację na drogach i będzie ze szkodą dla obecnych jak i przyszłych mieszkańców. Ponadto, jaki jest sens umożliwienia budowy kolejnych domów, kiedy obecnie z uwagi na kryzys ekonomiczny wybudowane już w Łomiankach osiedla pozostają niezamieszkane? W razie umożliwienia zabudowy działki nr 323 - istnieje spore ryzyko, że domy tam wybudowane pozostaną pustostanami, co dodatkowo może szkodzić estetyce przestrzeni publicznej. Jak już to wskazywaliśmy w piśmie z 5 grudnia 2021 roku oraz powyżej, teren działki nr 323 to obok Terenu Leśnego praktycznie jedyny teren zielony na obszarze osiedla Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Rajska. Zabudowanie nawet części tego terenu odbyłoby się z ogromną szkodą dla mieszkańców tych osiedli. Osiedla Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Rajska straciłyby swój charakter określony w Studium jako "kompozycji przestrzennej miasta - ogrodu Dąbrowy Leśnej". Zdajemy sobie sprawę, że zarówno Teren Leśny, jak i Teren Parkowy jest własnością prywatną, jednakże zmiana planu zagospodarowania przestrzennego nie może być ze szkodą i pokrzywdzeniem dla pozostałych mieszkańców Dąbrowy Zachodniej i Rajskiej. Tym bardziej zmiana planu zagospodarowania nie może być "rekompensatą" - tj. odszkodowaniem dla właścicieli działki 323 za wywłaszczenia z lat 70/80, o których mówił radny Jerzy Serzysko, na posiedzeniu Rady Miejskiej w Łomiankach w dniu 28 października 2021 r. (sic!). Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jak również żaden inny akt prawa powszechnie obowiązującego nie przewiduje odszkodowania za wywłaszczenie, poprzez uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego dla innej nieruchomości należącej do wywłaszczonego, zgodnie z jego wolą czy interesem (sic!). Odszkodowanie zgodnie z powołaną wyżej ustawą może mieć formę pieniężną bądź w postaci zaproponowania nieruchomości zamiennej. Niemniej jednak z ostrożności wskazujemy też nasze wnioski co do zapisów o możliwości zabudowy działki nr 323, gdyby wniosek o pozostawieniu tego terenu jako ZP1 nie został uwzględniony. Wnosimy o wprowadzenie takich zapisów do §17 Uchwały MPZP "Zachodnia-Krokusa" część II, które spowodują zminimalizowanie zabudowy na terenie działki nr 323, tj.: wskazanie maksymalnej powierzchni zabudowy: 15%; określenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej - 85%; wskazanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000mkw; Wnosimy o to, żeby zabudowa faktycznie dotyczyła pojedynczych, parterowych, nie dużych domów mieszkalnych, w których zamieszkałyby 2-3 rodziny. W przywołanym wyżej wystąpieniu jeden z radnych, na posiedzeniu Rady Miejskiej w Łomiankach w dniu 28 października 2021 r. wskazywał, że właściciel działki nr 323 chce wybudować na niej dom na własny użytek, co proponowane przez nas zmiany całkowicie uwzględniają. Jako mieszkańcom Osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Rajska zależy nam, żeby na tym terenie nie powstało kolejne osiedle domów. Przy zapisach proponowanych w Uchwale MPZP Krokusa II wynika, że na działce 323 mógłby zostać wybudowany budynek/budynki o łącznej powierzchni 900mkw (sic!).

Ad. 2 - 4 Zachowanie charakteru leśnego na obszarze oznaczonym w planie jako ZL1 i ZL2; Przychylamy się do treści §20 i §21 Uchwały MPZP Krokusa II, tj. do zachowania na obszarze oznaczonym na planie jako ZL1 i ZL2 przeznaczenia terenu jako las z zakazem zabudowy (obszar ZL1 i ZL2 zwane dalej jako "Teren Leśny"). W zakresie obszaru oznaczonego jako ZL1 przychylamy się do zakwalifikowania tego terenu jako inwestycji celu publicznego wyłącznie w zakresie w jakim ma to na celu ochronę żyjącej tam fauny i flory. Zdecydowanie nie chcemy, aby Teren Leśny został przeznaczony na park, czy inny cel publiczny. Zależy nam na tym, aby pozostał lasem w dotychczasowym kształcie i miejscem życia wielu roślin i zwierząt. W tym miejscu chcielibyśmy powołać się na argumenty wskazane już przez mieszkańców w piśmie z dnia 5 grudnia 2021 roku skierowanym do Burmistrza Miasta Łomianki. Już rok temu mieszkańcy osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Rajska wskazywali, że zachowanie Terenu Leśnego jako lasu jest niezbędne z uwagi na jego zgodność ze Studium gdzie wprost wskazano, że celem ekologicznym jest (pkt 2.1.1. ppkt 4 i 11 Studium): "4) zwiększenie udziału ogólnodostępnych terenów zieleni w strefie zurbanizowanego miasta i gminy (...) 11) ochrona istniejącej kompozycji przestrzennej miasta-ogrodu Dąbrowy Leśnej, kształtowanie Dąbrowy Leśnej, Dąbrowy Rajskiej oraz Dąbrowy Zachodniej zgodnie



*z tą koncepcją, poprzez m. in. zachowanie leśnego charakteru działek oraz ochronę lasów." Ponadto, zachowanie lasu na Terenie Leśnym jest konieczne aby chronić faunę i florę tam żyjącą. Teren zamieszkują dzięcioły duże, dzięcioły czarne, dzięcioły zielone, rudziki i inne ptaki oraz drobna fauna leśna (wiewiórki pospolite). Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody ("Ustawa o ochronie przyrody") oraz Rozporządzeniem Ministra Środowiska z 16 grudnia 2016 roku w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt ("Rozporządzenie o ochronie zwierząt") oraz załącznikiem nr 1 do ww. rozporządzenia - dzięcioł duży, dzięcioł czarny, dzięcioł zielony i rudzik są objęte ochroną ścisłą, z wyszczególnieniem gatunków wymagających ochrony czynnej. Ochrona ścisła w rozumieniu art. 5 pkt 9 Ustawy o ochronie przyrody to: "ochrona ścisła - całkowite i trwałe zaniechanie bezpośredniej ingerencji człowieka w stan ekosystemów, tworów i składników przyrody oraz w przebieg procesów przyrodniczych na obszarach objętych ochroną, a w przypadku gatunków - całoroczną ochronę należących do nich osobników i stadiów ich rozwoju". Zgodnie z §6 ust. 1 pkt 7, 9 Rozporządzenia o ochronie zwierząt, "w stosunku do dziko występujących zwierząt, należących do gatunków objętych ochroną ścisłą oraz częściową, (...) wprowadza się następujące zakazy: 7) niszczenia siedlisk lub ostoj będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania; 9) umyślnego uniemożliwiania dostępu do schronień"; Dodatkowo, zgodnie z §6 ust. 3 Rozporządzenia o ochronie zwierząt: "W stosunku do dziko występujących zwierząt, oznaczonych symbolem (2) w załącznikach nr 1 i 2 do rozporządzenia, wprowadza się dodatkowo zakaz umyślnego płoszenia lub niepokojenia w miejscach noclegu, w okresie lęgowym w miejscach rozrodu lub wychowu młodych, lub w miejscach żerowania zgrupowań ptaków migrujących lub zimujących. Biorąc pod uwagę powyższe argumenty, przychylamy się do zachowania terenów oznaczonych na planie jako ZL1 i ZL2 jako terenów leśnych.*

*Ad. 5-7 - Ciągi komunikacyjne; Przychylamy się do uregulowania ciągów komunikacyjnych jak to zostało określone w §22-24 Uchwały MPZP Krokusa II.*

**Komentarz Burmistrza Łomianek:** Odnośnie pkt 1 – w zakresie kwestii wyznaczenia nowego fragmentu terenu budowlanego – komentarz jak do wniosku nr 17. Zaproponowane wskaźniki faktycznie są adekwatne dla ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej. Należy jednak zwrócić uwagę na fakt, że teren MN1 w konsultowanej koncepcji planu obejmuje również tereny już zagospodarowane, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Obecny plan przewiduje wskaźniki na innym poziomie niż zaproponowane, a jest to: maksymalna powierzchnia zabudowy na poziomie 30%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%, dopuszczenie lokalizowania zabudowy wolnostojącej na działkach nie mniejszych niż 1200 m<sup>2</sup>. Wskaźniki te znacznie różnią się od zaproponowanych we wniosku. Ich zmiana mogłaby doprowadzić do ograniczenia dotychczasowego sposobu zagospodarowania części działek położonych na terenie MN1. Wniosek zawiera argumentację dot. problemów komunikacyjnych. W tym miejscu należy stwierdzić, że jest to problem wynikający w znacznym stopniu z uwarunkowań zewnętrznych (główny dojazd do Warszawy jest jednocześnie drogą tranzytową), a jego rozwiązanie wymaga działań o charakterze wielopłaszczyznowym. O ile można stwierdzić, że decyzje planistyczne skutkujące umożliwieniem lokalizacji nowych osiedli o powierzchni co najmniej kilku hektarów z intensywnym budownictwem mogą mieć znaczenie dla obciążenia okolicznego systemu drogowego, tak na nowo wyznaczonym terenie budowlanym jest potencjał inwestycyjny do lokalizacji ok 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Nie szacuje się, by taka zabudowa w sposób odczuwalny pogorszyła funkcjonowanie układu transportowego. Analizując możliwości inwestycyjne tego terenu należy zwrócić uwagę na proponowany zapis §6 pkt 2, który wprowadza konieczność takiego rozstawienia budynków na działce, by możliwy był w przyszłości jej podział na działki o parametrach zgodnych z planem. Wziąwszy pod uwagę fakt, że minimalna wielkość działki na tym terenie to 1200mkw, to na przedmiotowym terenie ze względu na jego powierzchnię będzie można wznieść 2 budynki mieszkalne jednorodzinne (gdyż obszar pozwala na wydzielenie maksymalnie 2 działek). Nawet gdyby inwestor zdecydował się na budownictwo dwulokalne, to daje to razem 4 lokale mieszkalne – dla 4 rodzin. Dla porównania – w bezpośrednim sąsiedztwie tego terenu są nieruchomości, gdzie na powierzchni odpowiadającej jednej nowo wydzielanej działce budowlanej (ok 1200 mkw) zamieszkuje ok 5-6 rodzin. Proponowane wskaźniki zagospodarowania

terenu są więc na tyle odpowiednie by z jednej strony nie doprowadzić do nadmiernej intensyfikacji zabudowy, a z drugiej strony zapewnić elastyczność inwestorom w budowie – można je więc uznać za optymalne. Po uwzględnieniu faktu, że teren ten może zostać podzielony na 2 działki budowlane, a na każdej z nich mogą zamieszkać 2 rodziny, powierzchnia zabudowy na poziomie 900mkw nie jest nadmiernie wysoka, tym bardziej, że w powierzchnię zabudowy wlicza się nie tylko dom mieszkalny, ale także wolnostojące garaże, czy budynki gospodarcze. Dodatkowo, nie można zakładać, że wskaźniki te zostaną wykorzystane w 100%. Powszechnie uważa się tak będzie podając za przykład liczne inwestycje deweloperskie, ale warto zwrócić uwagę na fakt, że przedmiotowy teren (również przez zapisy MPZP) może być bardziej atrakcyjny dla budownictwa indywidualnego mającego na celu zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych. Wówczas może okazać się, że na jednej działce osiedli się jedna rodzina, a sama inwestycja nie konsumuje maksimum określonego parametrami zabudowy.

Odnosnie pkt 2-4, nie ma zamiaru, by teren leśny zmieniał swój charakter. Propozycja zapisów planu miejscowego określa go bowiem jako teren leśny bez prawa zabudowy. Grunt ten podlega ochronie prawnej na mocy Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a jego zachowanie zostało wskazane w Studium i MPA. Oczywiście tego typu teren może pełnić funkcję podobną do parku, gdyż po lesie można np. spacerować, roślinność w nim rosnąca może być pielęgnowana itd. Niemniej przy proponowanych zapisach MPZP musi zostać zachowany leśny charakter tego miejsca, a grunty leśne w nim położone nie zostaną wyłączone z produkcji leśnej. Można więc stwierdzić, że miejsce to w dalszym ciągu będzie mogło być ostoją zwierząt i roślin, a główną funkcją tego obszaru będzie funkcja przyrodnicza. Typowo parkowe zagospodarowanie (np. aleje, sadzawki, rośliny ozdobne, urządzenia takie jak siłownia plenerowa i inne) będzie mogło powstać na terenie oznaczonym symbolem ZP.