



Łomianki, 28 grudnia 2022 r.

PROTOKÓŁ Z POSIEDZENIA KOMISJI PLANOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

w dniu 13/09/2022 r. w trybie stacjonarnym w sali widowiskowej Centrum Kultury w Łomiankach, odbyło się posiedzenie Komisji Planowania i Zagospodarowania Przestrzennego.

Porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia Komisji.
2. Stwierdzenie kworum.
3. Omówienie projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części sołectwa Kiełpin w rejonie ul. Cienistej i ul. Rolniczej.
5. Sprawy różne.
6. Zamknięcie obrad Komisji.

Przebieg prac Komisji.

Ad.2.

Na podstawie listy obecności, stwierdzono kworum.

Komisja PiZP w Łomiankach, obradowała w składzie:

1. Agnieszka Gawron-Smater
2. Janusz Skonieczny
3. Jerzy Serzysko



Urząd gminy reprezentowany był przez:

- Burmistrz Małgorzatę Żebrowską-Piotrak
- Naczelnika Geodezji Gospodarki Nieruchomościami i Zagospodarowania Przestrzennego – p. Piotra Kowalskiego oraz p. Karolinę Ciulkin autorkę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części sołectwa Kiełpin w rejonie ul. Cienistej i ul. Rolniczej.

Ad.3.

Pani Karolina Ciulkin, przedstawiła w porządku chronologicznym przebieg etapów prac nad mpzp aż do września 2022 roku. W skrócie omówiła rodzaj oraz ilość złożonych uwag (uwzględnionych i nieuwzględnionych).

Ważną zmianą, która została wprowadzona zgodnie z wnioskami mieszkańców jest zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce 134/4, która sygnalizuje, że teren UP (działka 134/4) nie posiada możliwości zabudowy budynkami użyteczności publicznej, daje za to możliwość zrealizowania boiska. Dodatkowo, wprowadzono zapis, który pozwala 100% nawierzchni boiska sportowego zaliczyć do powierzchni biologicznie czynnej (PBS). To jest bardzo ważny zapis, ponieważ największym problemem w tym projekcie mpzp było dopasowanie wskaźników do ustaleń w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki, które dla tego obszaru (strefa 7), nakazuje utrzymanie 50% PBS. W chwili obecnej teren US (placu zabaw i boiska trawiastego) ma PBS na poziomie 20%. Gmina chcąc realizować swoje cele, musi na obszarze zaznaczonym kolorem czerwonym utrzymać 50% PBS czyli bez zabudowy, z gruntem porośniętym zielenią, a pozostałe 50% może być utwardzone lub zabudowane. Dlatego aby ten wskaźnik 50% PBS został utrzymany, obszar pod boisko został włączony do terenu UP i razem z tym terenem będzie rozliczany do tych wskaźników zabudowy i przede wszystkim wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Działki objęte projektem omawianego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są własnością gminy Łomianki.

Dodatkowo, obszar gdzie mamy część zagospodarowaną - czyli boiska do koszykówki, plac zabaw - oraz teren użytkowany pod boisko do piłki nożnej, w chwili obecnej ma PBS na poziomie 41% czyli nie spełnia wskaźnika PBS, ustalonego w studium, który jest wymagany. Dla terenu zagospodarowanego oznaczonego w mpzp jako US wpisany jest wskaźnik 20%,



dla pozostałego terenu, który nie jest zagospodarowany konieczne jest utrzymanie 50%. Bez tego gmina nie będzie w stanie zabudować tego terenu i zrealizować potrzebnych mieszkańcom inwestycji, ponieważ te trzy niewielkie działki w połowie musiałyby pozostać terenem biologicznie czynnym. Dlatego została podjęta decyzja aby ta część terenu, która jest już zagospodarowana, pozostała bez zmian, aby wskaźnik PBS został zrealizowany. Natomiast druga część, która jest jeszcze niezagospodarowana mogłaby być zagospodarowana zarówno z oczekiwaniami mieszkańców jak i potrzebami gminy. Należy zaznaczyć, że ustalenia planu są tak opracowane aby móc - zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców - zbudować na działce 134/4 boisko sportowe. W planie zaznaczona jest linia rozgraniczająca, ponieważ tak nakazują przepisy. W żaden sposób to nie oznacza, że tereny o różnym przeznaczeniu będą oddzielone ogrodzeniem.

Naczelnik P. Kowalski dodał, iż biorąc pod uwagę zapisy obecnego mpzp dla tego obszaru, boisko nie mogłoby powstać, ponieważ w chwili obecnej wpisana jest funkcja usługi oświaty. Co oznacza, że boisko może być realizowane jedynie przy okazji jakiejś inwestycji jako funkcja towarzysząca. A zatem, aby mogło powstać boisko sportowe, musi być zmieniony obecny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Mieszkanka E. ██████ wyraziła obawę związaną z zagrodzeniem boiska, zamknięciem go dla szerszego dostępu dla mieszkańców. W odpowiedzi, naczelnik P. Kowalski zaznaczył, że plany miejscowe nie regulują tak szczegółowych planów kształtu inwestycji jak ogrodzenia. Plan miejscowy nie odnosi się do realizacji wygrodzeń. To jeszcze nie ten etap. Najbardziej odpowiednim miejscem do takich dyskusji będzie etap tworzenia koncepcji i projektu inwestycyjnego dla tego obszaru. Wtedy jak najbardziej potrzebne są konsultacje społeczne i zaangażowanie mieszkańców w inicjowanie kształtu danego miejsca. Plan miejscowy nie rozstrzyga kwestii stawiania ogrodzeń/wygrodzeń inwestycji, tego rodzaju zapisy rozstrzygają przepisy wyższego rzędu. Pani burmistrz zapowiedziała, że planuje prowadzenie konsultacji społecznych, dotyczących zagospodarowania tego terenu/kształtu samej inwestycji

K. Ciulkin, nawiązując do obaw mieszkańców, iż na terenie działki 134/4 powstanie parking, podkreśliła, iż parking samochodowy nie jest zaliczany do powierzchni biologiczno czynnej, ponieważ ustalenia mpzp na to nie pozwalają – do PBS nie można wliczać miejsc postojowych, bez względu z jakiej wykonane są nawierzchni. Między innymi z tego też względu teren działki 134/4 nie jest planowany pod realizację parkingu samochodowego.

Rada Miejska w Łomiankach

Komisja Planowania
i Zagospodarowania Przestrzennego



ul. Warszawska 115, 05-092 Łomianki

tel. 22 768 63 41, faks 22 768 63 02

biuro.rady@poczta.lomianki.pl

um@poczta.lomianki.pl

www.lomianki.pl



Pytanie mieszkanki E. [REDACTED]; czy w przyszłości teren nowo wybudowanego boiska będzie dla mieszkańców dostępny bez ograniczeń. Naczelnik P. Kowalski, podkreślił, iż nic nie stoi na przeszkodzie aby boisko było ogólnodostępne. Niemniej, omawianie projektu mpzp jest zbyt wczesnym etapem do tego rodzaju rozważań i dyskusji, ponieważ w swoim zakresie nie rozstrzyga tego rodzaju kwestii.

AD. 5. Brak zgłoszonych tematów.

AD.7 Zamknięcie obrad.

Protokół ze spotkania przygotowała:

Przewodnicząca Komisji Planowania i
Zagospodarowania Przestrzennego

Agnieszka Gawron-Smater