



Łomianki, 14 marca 2023 r.

OGŁOSZENIE O WYNIKACH KONSULTACJI

przeprowadzonych na podstawie Zarządzenia Nr WAO.0050.3.2023 Burmistrza Łomianek z dnia 3 stycznia 2023 roku w sprawie przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Rolniczej w Dziekanowie Bajkowym, projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Zachód” oraz projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Rolniczej we wschodniej części Dziekanowa Polskiego

Na podstawie uchwały nr XXIX/192/2005 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 14 lutego 2005 r. w sprawie określenia zasad i trybu przeprowadzenia konsultacji społecznych w Mieście i Gminie Łomianki (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2005 r. nr 112 poz. 3215) oraz zgodnie z Zarządzeniem nr WAO.0050.3.2023 Burmistrza Łomianek z dnia 3 stycznia 2023 r. w sprawie przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Rolniczej w Dziekanowie Bajkowym, projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Zachód” oraz projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Rolniczej we wschodniej części Dziekanowa Polskiego zostały przeprowadzone konsultacje społeczne.

Celem konsultacji społecznych było zebranie od mieszkańców wniosków i opinii dotyczących koncepcji trzech miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Informacja o konsultacjach wraz z formularzem wniosku oraz projektami dokumentów planistycznych została umieszczona na stronie internetowej BIP (link: <https://bip.lomianki.pl/bip/prawo-lokalne/zarzadzenia-burmistrza/2023/12527,Zarzadzenie-Nr-WAO005032023-Burmistrza-Lomianek-z-dnia-3-stycznia-2023-roku-w-sp.html>). Ponadto informacja o konsultacjach pojawiła się na stronie internetowej www.lomianki.pl oraz została przekazana sołtysom miejscowości Dziekanów Polski, Dziekanów Bajkowy i Kiełpin.

Konsultacje odbywały się poprzez:

- 1) zbieranie wniosków i opinii do konsultowanych dokumentów na formularzu wniosku (załącznik nr 1 do Zarządzenia):
 - a) pocztą tradycyjną na adres Urzędu Miejskiego w Łomiankach, ul. Warszawska 115, 05-092 Łomianki,
 - b) osobiście w Biurze Obsługi Mieszkańców Urzędu Miejskiego, pok. 1, ul. Warszawska 115, 05-092 Łomianki,
 - c) za pośrednictwem wiadomości elektronicznej przesłanej na adres um@poczta.lomianki.pl,
 - d) w formie elektronicznej za pomocą platformy ePUAP (/i8d7kiw66y/SkrytkaESP),
– od dnia 23 stycznia 2023 r. do dnia 13 lutego 2023 r.
- 2) spotkanie z mieszkańcami Gminy Łomianki w dniu 2 lutego 2023 r. o godzinie 17:00 w Integracyjnym Centrum Dydaktyczno Sportowym w Łomiankach, ul. Staszica 2, aula widowiskowo-koncertowa.

Wnioski, opinie

W dniach od 23 stycznia do 13 lutego 2023 r. do wszystkich trzech procedur planistycznych wpłynęło łącznie 36 wniosków. Po zakończeniu terminu konsultacji społecznych wpłynęły 2 wnioski. Łączna liczba wszystkich postulatów zawartych we wnioskach wyniosła 75. Dodatkowo 7 postulatów zawartych było we wnioskach złożonych po terminie.

Tabela 1. Liczba złożonych wniosków oraz postulatów w nich zawartych w rozbiciu na poszczególne procedury planistyczne.

PLAN, KTÓREGO DOTYCZYŁ WNIOSEK:	LICZBA WNIOSKÓW	ŁĄCZNA LICZBA WSZYSTKICH POSTULATÓW ZAWARTYCH WE WNISKACH
MPZP obszaru w rejonie ul. Rolniczej w Dziekanowie Bajkowym	4	27
MPZP „Kiełpin Zachód”	4 (w tym 1 wniosek złożony po terminie)	15 (w tym 4 postulaty złożone po terminie)
MPZP obszaru w rejonie ul. Rolniczej we wschodniej części Dziekanowa Polskiego	29 (w tym 1 wniosek złożony po terminie)	39 (w tym 3 postulaty złożone po terminie)
Wszystkie 3 plany	1	1

Poniżej znajduje się zestawienie wszystkich postulatów złożonych podczas konsultacji społecznych (z podaniem liczby wnioskodawców). Zestawienie treści wniosków stanowi informację o wynikach konsultacji, w pełni obrazując przedstawione stanowiska oraz liczbę interesariuszy biorących udział w przeprowadzonych konsultacjach społecznych.

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 mpzp obszaru w rejonie ul. Rolniczej w Dziekanowie Bajkowym, mpzp „Kiełpin Zachód” i mpzp obszaru w rejonie ul. Rolniczej we wschodniej części Dziekanowa Polskiego, i tym samym stanowią cenne informacje o oczekiwaniach społecznych związanych z trwającymi procedurami.

Postulaty dotyczące MPZP obszaru w rejonie ul. Rolniczej w Dziekanowie Bajkowym

- zmiana przeznaczenia terenu 2U z usług na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (1 wnioskodawca),
- znaczne ograniczenie terenu usług (2U) w przypadku braku możliwości całkowitej zmiany przeznaczenia (1 wnioskodawca),
- szerokość planowanego pasa drogowego (1KDD) jest zbyt duża (2 wnioskodawców),
- inwestycja drogowa (1KDD) nie jest adekwatna do rzeczywistych potrzeb mieszkańców (2 wnioskodawców),
- powierzchnia biologicznie czynna dla terenu 1KDD powinna wynosić minimum 60% (2 wnioskodawców),
- planowana inwestycja drogowa (1KDD) wygeneruje nadmierne koszty dla gminy oraz mieszkańców, nie adekwatne do rzeczywistych potrzeb (2 wnioskodawców),

- planowana inwestycja drogowa (1KDD) w sposób negatywny wpłynie na środowisko naturalne tego terenu położonego w granicach obszaru Natura 2000 (2 wnioskodawców),
- w pierwszej kolejności należy usunąć szkody już wyrządzone w środowisku naturalnym, które powstały na skutek wcześniejszego wykonania drogi (1KDD) z materiałów zanieczyszczających środowisko (2 wnioskodawców),
- realizacja planowanej inwestycji drogowej (1KDD), bez wcześniejszego naprawienia dotychczas wyrządzonych szkód, spowoduje dalszą degradację nadwyrężonego już środowiska (2 wnioskodawców),
- realizacja planowanej inwestycji drogowej (1KDD) spowoduje wzrost niepotrzebnego ruchu drogowego pojazdów mechanicznych na terenie chronionym o szczególnych walorach przyrodniczych, na którym znajdują się siedliska wielu dzikich zwierząt i naturalne siedliska roślin (2 wnioskodawców),
- teren (1KDD) powinien być przeznaczony wyłącznie na cele rekreacyjne, nie naruszające istniejącego ekosystemu; ułatwienie poruszania się po tym terenie pojazdami mechanicznymi przyczyniłoby się do obniżenia jego wartości przyrodniczej (2 wnioskodawców),
- droga dojazdowa (1KDD) dla pojazdów mechanicznych mieszkańców i rolników powinna być ograniczona do minimum (2 wnioskodawców),
- ewentualne miejsca do parkowania powinny być umieszczone poza terenem chronionym (2 wnioskodawców),
- bardziej proekologicznym rozwiązaniem byłoby zaprojektowanie i wykonanie, w sposób przyjazny dla środowiska, ekologicznej ścieżki i trasy rowerowej, co byłoby korzystne dla zdrowia mieszkańców (2 wnioskodawców),
- zdjęcie z ul. Przy Jeziorze i ul. Błotnej wszystkich szkodliwych dla zdrowia i środowiska materiałów będących odpadami (1 wnioskodawca).

Postulaty dotyczące MPZP „Kiełpin Zachód”

- zmiana przeznaczenia terenu 2U (usługi) na MNB (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza) (1 wnioskodawca),
- zmiana przeznaczenia części terenu 1Z na MNB i wyznaczenie terenu Z na terenach RN (zgodnie z załącznikiem graficznym dołączonym do wniosku) (1 wnioskodawca),
- zmiana przeznaczenia terenu 1U na MNB i wyznaczenie terenu U na terenach RN (zgodnie z załącznikiem graficznym dołączonym do wniosku) (1 wnioskodawca),
- zmiana przebiegu drogi lokalnej KDL w taki sposób, aby nie przebiegała przez teren działki 1326 (1 wnioskodawca),
- zmniejszenie szerokości drogi wewnętrznej KR do 6 m (1 wnioskodawca),
- dostosowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu RZM do linii zabudowy działki 1326 (1 wnioskodawca),
- zmiana minimalnej powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z 800 m² na 500 m² (dotyczy zasad zagospodarowania terenu, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych oraz zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości) (1 wnioskodawca),
- przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce 1318/1 o 6 m do granicy z działką 1318/2 (1 wnioskodawca),
- przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce 1318/3 o 6 m do granicy z działką 1318/2 (1 wnioskodawca),

- przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy z granicy działki 1318/3 na granice działek 104/25 i 104/21 (zgodnie z załącznikiem graficznym dołączonym do wniosku) (1 wnioskodawca),
- pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na działkach 104/20, 104/21, 104/25, 104/23, 104/26, 105/26, 105/27, 105/33, 106/22, 106/21, 106/23, 106/28, 107/17, 107/18, 107/22 (1 wnioskodawca).

Postulaty zgłoszone po terminie:

- dla terenu MNB minimalna działka dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinna wynosić 750 m² tj. 1500 m² na cały bliźniak; w planie należy podawać metry dla całej działki pod zabudowę bliźniaka, a nie pod połowę (1 wnioskodawca),
- na terenie MNB trzeba wyznaczyć teren tylko na oświatę (1 wnioskodawca),
- na terenie U2 trzeba dopuścić tylko budynki o charakterze edukacyjnym lub kultury fizycznej, bez możliwości stawiania hoteli, biurowców i usług handlu (1 wnioskodawca),
- na terenach RZM i 3MNW określić odległość zabudowy od rezerwatu na 20 m i na granicy z rezerwatem dopuścić tylko ogrodzenia typu przyrodniczego (1 wnioskodawca).

Postulaty dotyczące MPZP obszaru w rejonie ul. Rolniczej we wschodniej części Dziekanowa Polskiego

- sprzeciw wobec zaprojektowanej drogi dojazdowej (2KDD) (2 wnioskodawców),
- sprzeciw wobec zaprojektowanego terenu zieleni (ZP) (8 wnioskodawców),
- sprzeciw wobec zaprojektowanych dróg (2KDD, 4KDD) stanowiących dojazd do terenu zieleni (ZP) (1 wnioskodawca),
- utrzymanie nieprzekraczalnej linii zabudowy 6 m na odcinku od ul. Mikołajczyka do ul. Wędkarskiej (12 wnioskodawców),
- utrzymanie nieprzekraczalnej linii zabudowy 6 m na odcinku od ul. Krasnoludków do ul. Wędkarskiej (po obu stronach ul. Rolniczej) (6 wnioskodawców),
- brak zgody na poszerzenie ul. Rolniczej (2 wnioskodawców),
- zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej (KR) na działce 761/4 do 5 m analogicznie jak w przypadku przedłużenia tej drogi w kierunku południowym (1 wnioskodawca),
- dopuszczenie lokalizacji zabudowy bliźniaczej na terenie 8MNW (1 wnioskodawca),
- ustalenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla obszarów 2MW i 8MNW na poziomie 0% (1 wnioskodawca),
- zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy na terenie 2MNW do 0,6, na terenie 8MNW do 0,8 (1 wnioskodawca),
- wykreślenie §24 pkt 4 „minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²” (1 wnioskodawca).

Postulaty zgłoszone po terminie:

- zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy na 6 m na odcinku od ul. Krasnoludków do ul. Wędkarskiej (po obu stronach ul. Rolniczej) (1 wnioskodawca),
- zlikwidować częściowo planowaną drogę KDD2 i na odcinku od ul. Rolniczej do planowanej drogi 3KDD zmienić jej przeznaczenie na usługi (1 wnioskodawca),

- na terenie U (§25 pkt 2a) wykreślić słowa „zbiornikami, silosami i budynkami magazynowymi” lub doprecyzować, jakie materiały nie mogą być składowane (1 wnioskodawca).

Postulaty dotyczące wszystkich 3 planów miejscowych

- uwzględnienie skosów na skrzyżowaniach z ul. Rolniczą min. 5x5 m (1 wnioskodawca).

Spotkanie z mieszkańcami Gminy

W dniu 2 lutego 2023 r. o godzinie 17:00 w Integracyjnym Centrum Dydaktyczno Sportowym w Łomiankach przy ul. Staszica 2, w auli widowiskowo-koncertowej, odbyło się spotkanie z mieszkańcami Gminy, podczas którego zaprezentowane i omówione zostały projekty planów miejscowych objętych konsultacjami społecznymi. W spotkaniu uczestniczyły 24 osoby, w tym 3 przedstawiciele Urzędu Miejskiego. W trakcie spotkania mieszkańcy mogli zadawać pytania do prezentowanych w projektach planów rozwiązań planistycznych oraz zgłaszać swoje uwagi i propozycje.

Postulaty dotyczące MPZP „Kiełpin Zachód”

- wykluczenie z zabudowy terenów RZM i 1MNW i dopuszczenie zabudowy na terenie RN.

Postulaty dotyczące MPZP obszaru w rejonie ul. Rolniczej we wschodniej części Dziekanowa Polskiego

- przeniesienie terenu ZP w inną lokalizację,
- przesunięcie nieprzekraczalnych linii zabudowy na 6 m od ul. Rolniczej,
- zmiana lokalizacji drogi 2KDD.

Postulaty dotyczące wszystkich 3 planów miejscowych

- dysproporcja między terenami mieszkaniowymi a terenami zielonymi,
- mało terenów usługowych (głównie usługi istniejące).

Większość złożonych wniosków oraz postulatów w nich zawartych dotyczyła procedury sporządzenia MPZP obszaru w rejonie ul. Rolniczej we wschodniej części Dziekanowa Polskiego. Wnioskodawcy wskazywali przede wszystkim na konieczność przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy, która pozostała niezmienną względem planu obowiązującego, pomimo zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. Rolniczej. Osoby zainteresowane zwracały uwagę, że skoro w planie obowiązującym nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona została w odległości 6 m od linii rozgraniczających ul. Rolniczej, to odległość 6 m od linii rozgraniczających powinna być również zachowana w projektowanym dokumencie. Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy wymagało będzie analizy zarówno w kontekście kształtowania ładu przestrzennego, jak i pod kątem zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego. Kolejną grupę stanowiły wnioski będące sprzeciwem wobec zaprojektowanego terenu zieleni urządzonej. Teren zieleni urządzonej o powierzchni ok. 3000 m² zaprojektowany został przy skrzyżowaniu dwóch nowo projektowanych dróg i obejmuje trzy działki należące do dwóch właścicieli. Niezadowolone mieszkańców wywołały również nowo zaprojektowane drogi publiczne. Rozpatrzenie tych wniosków wymagało będzie wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych. Pozostałe wnioski złożone dla tej procedury dotyczyły pojedynczych zagadnień i będą analizowane oddzielnie z uwzględnieniem uwarunkowań i możliwości zagospodarowania wskazanych w nich nieruchomości.

Do procedury sporządzenia MPZP obszaru w rejonie ul. Rolniczej w Dziekanowie Bajkowym wpłynęła liczna grupa wniosków będących sprzeciwem wobec projektowanej drogi dojazdowej 1KDD. Wnioskodawcy zwracali szczególną uwagę na położenie drogi w obszarach chronionych i konieczność ochrony tych obszarów. Zdaniem osób wnioskujących projektowana droga jest za szeroka, co spowoduje zwiększenie ruchu samochodowego, a co za tym idzie większe zanieczyszczenie środowiska, a ponadto będzie obciążeniem dla budżetu gminy. Rozpatrzenie powyższych wniosków wymagało będzie analizy uwarunkowań środowiskowych oraz wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych. Pozostały wniosek dotyczył zmiany przeznaczenia terenu usługowego U2 lub zmniejszenia zasięgu terenu przeznaczonego pod funkcję usługową. W tym przypadku należy zwrócić uwagę, że podczas spotkania z mieszkańcami zgłoszony został wniosek, że na obszarach objętych planami zostało wyznaczonych za mało terenów usługowych. Wnioski te wzajemnie się wykluczają dlatego ich rozpatrzenie wymagało będzie dodatkowej analizy uwzględniającej interesy wszystkich zainteresowanych stron.

Najmniej postulatów wpłynęło do MPZP „Kiełpin Zachód”. Część z nich dotyczyła powiększenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i zmiany lokalizacji terenu usług publicznych oraz zmiany parametrów nowo wydzielanych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej. Rozpatrzenie tych wniosków wymagało będzie nie tylko wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego, ale również analizy uwarunkowań wynikających z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy. Dwa wnioski dotyczyły zmian w układzie komunikacyjnym i będą analizowane pod kątem możliwości zmiany przebiegu i szerokości dróg. Kilka postulatów dotyczyło zmiany nieprzekraczalnych linii zabudowy i wnioski te zostaną przeanalizowane pod kątem możliwości i zasadności wnioskowanych zmian, tym bardziej, że w jednym przypadku postulat zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy stoi w sprzeczności z innym postulatem, w którym zainteresowany wnioskuje o wyłączenie działek z możliwości zabudowy i pozostawienie ich jako powierzchni biologicznie czynnej. W trakcie spotkania z mieszkańcami zgłoszono również postulat wyłączenia z możliwości zabudowy terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu przyrody oraz umożliwienia realizowania zabudowy na terenach rolniczych.

Kilka wniosków zostało złożonych do wszystkich trzech procedur. Jeden dotyczył konieczności zachowania skosów na skrzyżowaniach z ul. Rolniczą nie mniejszych niż 5x5 m. Dwa kolejne dotyczyły dysproporcji w przeznaczeniu terenów w projektach planów. Wnioskujący zwrócił uwagę na mały udział terenów zieleni i terenów usługowych w stosunku do terenów mieszkaniowych.

O zakresie i sposobie uwzględnienia poszczególnych wniosków, Zainteresowani dowiedzą się bezpośrednio z projektów 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.