

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



Łomianki, 15 grudnia 2023 r.

PROTOKÓŁ Z POSIEDZENIA KOMISJI PLANOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

w dniu 07/12/2023 r. w sali konferencyjnej Integralnego Centrum Dydaktyczno-Sportowego
w Łomiankach ul. Staszica 2

Porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia Komisji.
2. Stwierdzenie kworum.
3. Dyskusja na temat planów zagospodarowania działek zakupionych przez Komunikację Miejską w Łomiankach i proponowanych zapisów w projekcie uchwały mpzp "Kiełpin Zachód".
4. Sprawy różne.
5. Zamknięcie obrad Komisji.

Przebieg prac Komisji.

Ad.1. Otwarcie posiedzenia.

Ad.2 Na podstawie listy obecności, stwierdzono kworum.

Komisja PiZP w Łomiankach, obradowała w składzie:

ŁOMIANKI

miasto możliwości



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

Urząd gminy reprezentowany był przez:

- Burmistrz Małgorzatę Żebrowską-Piotrak,
- Pracownika Wydziału Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami i Zagospodarowania Przestrzennego p. Damiana Siembidę.

Spółkę gminną Komunikacja Miejska Łomianki, reprezentował prezes Paweł Gutkowski.

Ponadto w posiedzeniu Komisji, udział wzięli:

- Radna Magdalena Cłapińska,
- Przewodnicza Rady Młodzieżowej Natalia Tomaszuk,
- Mieszkańcy sołectwa Kiełpin – posesji sąsiadujących z terenem Komunikacji Miejskiej Łomianki.

Ad.3. Dyskusja na temat planów zagospodarowania działek zakupionych przez Komunikację Miejską w Łomiankach i proponowanych zapisów w projekcie uchwały mpzp "Kiełpin Zachód".

Posiedzenie Komisji zostało zwołane m.in. w reakcji na otrzymane do wiadomości radnych pisma od mieszkanki [REDACTED], które dotyczy obaw mieszkańców, związanych z zapisami tworzonego mpzp Kiełpin Zachód i zakupionych przez KMŁ działek sąsiadujących z posesjami mieszkańców oraz dużym zaniepokojeniem i obawą o plany inwestycyjne KMŁ, dotyczące tychże działek.

Mieszkaniec [REDACTED] nawiązał w swojej wypowiedzi do kilku spotkań i rozmów mieszkańców z prezesem Pawłem Gutkowskim, poddał pod wątpliwość celowość zakupu

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



przez KMŁ w tym miejscu działek oraz zmianę zapisu w projekcie mpzp Kiełpin Zachód dla tychże działek z przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową (zapis w obecnie obowiązującym mpzp dla tego terenu) na przeznaczenie usługowe. Dużą obawę wzbudził także wśród mieszkańców, wskazany przez Prezesa, pomysł wykorzystania tego terenu na parking dla samochodów osobowych. Mieszkaniec bardzo wyraźnie podkreślił, iż na takie zagospodarowanie nowo zakupionych działek jak parking, nie ma zgody mieszkańców.

Mieszkaniec [REDACTED] dodał, że jeżeli spółka ma plany postawienia farmy fotowoltaicznej, to mieszkańcy nie mają nic przeciwko takiej inwestycji. Nie ma jednak zgody na parking czy inne uciążliwe inwestycje.

Prezes Paweł Gutkowski, podkreślił, iż działki zakupione w 2021 roku, nie zastały zakupione w celu rozbudowy spółki, a w celu zachowania wymaganego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej. Przygotowany projekt zagospodarowania terenu zajezdni (powstał w kwietniu 2022 roku), który należy do spółki KMŁ, zakłada wymagany współczynnik PBC, nie mniejszy jak 50%. Obecnie, po zakupie tych działek, PBC wynosi 53,67%. Dodatkowo, prezes podkreślił, iż spółka nie może i nie chce na tym terenie zrobić nic, co wiązało by się z jakimkolwiek utwardzeniem terenu, ponieważ wtedy nie zostanie spełniony warunek wymaganego współczynnika PBC.

Pan Damian Siembida, omówił pod względem merytorycznym planowane zapisy projektu mpzp Kiełpin Zachód dla omawianych działek, podkreślając, że jest to dopiero projekt, który nie został jeszcze wyłożony do przewidzianej w ustawie, publicznej dyskusji, gdzie będzie można składać uwagi.

Mieszkaniec [REDACTED] podkreślił, iż dla mieszkańców kluczowe jest zabezpieczenie, że to miejsce nie zostanie wykorzystane inaczej, jak pod teren zielony. Oczekuje od Urzędu w tworzonej projekcie mpzp Kiełpin Zachód takich zapisów, które będą gwarantować spokój i bezpieczeństwo mieszkańcom, iż na tym terenie nie powstanie, np. parking, czy inna uciążliwa dla mieszkańców inwestycja.

Przewodnicząca Agnieszka Gawron-Smater, przypomniała, iż w przeciągu ostatnich dwóch lat odbyły się spotkania i dyskusje przedstawicieli Urzędu z mieszkańcami Kiełpina - sąsiadujących posesji z KMŁ – podczas, których mieszkańcy wprost wyrażali swoje oczekiwania wobec planowanych zapisów w projekcie mpzp Kiełpin Zachód. Także poprzedni prezes KMŁ p. Bogdan Marcińczyk, na piśmie jednoznacznie określił, iż zakupione działki będą stanowiły teren zielony i nie będą w żaden sposób zabudowane. Tak więc, obecna reakcja

ŁOMIANKI

miasto możliwości

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



i zaniepokojenie mieszkańców nie powinno być zaskoczeniem dla Urzędu. A raczej sygnałem, konieczności wprowadzenia odpowiednich zapisów, które gwarantują mieszkańcom bezpieczeństwo i spokój, a więc dotrzymanie obiecanego wielokrotnie słowa.

Mieszkańcy, podkreślili także swoją dużą obawę dotyczącą bardzo nieszczelnych i nieprecyzyjnych zapisów definicji powierzchni biologicznie czynnej. Podając kilka przykładów działań lokalnych deweloperów, kiedy na terenie ich inwestycji przeznaczonym jako powierzchnia biologicznie czynna, powstał, np. parking.

W odpowiedzi na wyrażone obawy, Pan Damian Siembida, zwrócił uwagę na zapis/definicję PBC, która znajduje się w projekcie mpzp Kiełpin Zachód – „jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenu nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z gruntem rodzimym, nie służąca przejazdowi lub parkowaniu samochodów”. Czyli PBC w omawianym mpzp, nie może być powierzchnią służącą przejazdowi pojazdów i parkowaniu samochodów.

Mieszkaniec [REDACTED] zaproponował aby wprowadzić zapis w projekcie mpzp Kiełpin Zachód, konkretnych numerów działek, które stanowią PBC. Pan Damian Siembida, ani nie potwierdził ani nie zaprzeczył możliwości zastosowania takich zapisów. Uznał, że jest to temat do rozważenia, ponieważ są to zabiegi rzadko stosowane. Chociaż jego zdaniem, bardziej stosownym rozwiązaniem byłoby zaznaczenie przeznaczenia odpowiednim zapisem graficznym, niż wpisywania numerów działek.

Burmistrz Małgorzata Żebrowska-Piotrak, podkreśliła, że w tym miejscu nie da się powiększyć bazy autobusowej, ponieważ ogranicza to; z jednej strony teren „kurników”, teren mieszkaniowy, z drugiej rezerwat Jezioro Kiełpińskie. Są pewne pomysły, aby ewentualnie teren spółki przenieść bliżej ulicy Kolejowej, ale są to dalekosiężne plany.

Obecnie projekt jest na etapie opiniowania i uzgadniania. Kolejny etap jaki przewiduje ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to wyłożenie projektu do publicznego wglądu. To jest bardzo ważny etap dla mieszkańców, gdzie mogą składać uwagi do projektu.

Prezes KMŁ, zobowiązał się do spotkania z mieszkańcami w pierwszym kwartale 2024 roku (pod koniec lutego) w celu omówienia planu nasadzeń ochronnych.

W celu wprowadzenia już na tym etapie zmian w mpzp Kiełpin Zachód, zgodnych z oczekiwaniami mieszkańców. Komisja ds. PiZP składa wniosek o wprowadzenie

ŁOMIANKI

miasto możliwości

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



odpowiednich zapisów gwarantujących przeznaczenie nowo zakupionych działek pod teren zielony, który będzie wykorzystany tylko w celu zachowania wymaganego współczynnika PBC.

Dlatego wnioskuję o następujące zapisy w projekcie mpzp Kiełpin Zachód dla zakupionych w 2021 roku działek przez spółkę KMŁ – numeryczne wskazanie działek, które będą liczone tylko i wyłącznie jako PBC rozumiane jako teren z przeznaczeniem pod zieleń lub wskazanie obszaru odpowiednim oznaczeniem graficznym, który w swoim przeznaczeniu będzie tylko terenem zielonym, wykluczającym jakąkolwiek zabudowę czy utwardzenie terenu, a także nie może to być powierzchnia służąca przejazdowi pojazdów i parkowaniu samochodów.

Ad. 4 Sprawy różne. Brak.

AD.5. Zamknięcie obrad.

Protokół ze spotkania przygotowała:

Przewodnicząca Komisji Planowania
i Zagospodarowania Przestrzennego

Agnieszka Gawron-Smater