

**Stanowisko w związku z przedłożonym projektem uchwały Rady Miejskiej w Łomiankach
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Łomianki Prochownia”**

Przedłożony przez Burmistrza Łomianek projekt uchwały Rady Miejskiej w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Prochownia” zawiera rozwiązania, których przyjęcie stanowić będzie naruszenie art. 20 ust. 1 w zw. z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez **naruszenie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki oraz naruszenie zasad sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.**

UZASADNIENIE

1. W projekcie planu wskazano tereny oznaczone symbolem **MZ** o przeznaczeniu pod **zabudowę zamieszkania zbiorowego**, mimo iż zapisy Studium odnoszące się do 2.3.2.7 STREFA 7 – Centralna wielofunkcyjna, w której teren ten się znajduje, nie przewidują możliwości takiego właśnie przeznaczenia terenu.

W związku z powyższym należy uznać, że **PRZEDŁOŻONY PROJEKT PLANU NARUSZA USTALENIA STUDIUM.**

2. Wskazane w projekcie planu tereny oznaczone symbolami **ZN1, ZN2, ZN3** zostały zdefiniowane jako tereny zieleni w chronionym krajobrazie oraz **ZNw1 i ZNw2** zdefiniowane jako tereny zieleni w chronionym krajobrazie ze zbiornikami wody. Wszystkie one ulokowane są one wzdłuż urządzenia wodnego jakim jest rów melioracyjny szczegółowy „A”, zwany „Strugą Dziekanowską”.

Analizując regulacje zawarte w studium dla **2.3.2.4 STREFA 4 – Dolina Łomiankowska Rekreacja i Osadnictwo**, w której położone są przedmiotowe tereny, znajdujemy zapisy odnoszące się do ich przeznaczenia (przeznaczenie dopełniające pkt.2): tereny zieleni wzdłuż strugi Dziekanowskiej związane ze starorzeczem Wisły.

W związku z faktem, iż tereny oznaczone symbolami **ZN1, ZN2, ZN3** oraz **ZNw1 i ZNw2** są terenami zieleni położonymi wzdłuż rowu melioracyjnego, będącego urządzeniem wodnym, a nie naturalnym ciekim **związanym ze starorzeczem Wisły**, kierując się zapisami zawartymi w studium, należy uznać, że przedłożony projekt PLANU **NARUSZA USTALENIA STUDIUM.**

3. Wskazanego w projekcie planu przeznaczenia uzupełniającego dla terenów **ZN1, ZN2 i ZN3**, jako zbiorników i urządzeń wodnych nie znajdujemy w studium.

Wobec tego należy uznać, że przedłożony projekt planu **NARUSZA USTALENIA STUDIUM.**

4. Dla terenów **ZNw1** i **ZNw2** w planie wskazano jako przeznaczenie podstawowe – teren zieleni w chronionym krajobrazie ze zbiornikami wodnymi – teren naturalnych obniżeń terenu wypełnionych stale lub okresowo wodą. Takiego przeznaczenia terenu nie znajdujemy jednak w Studium.

W związku z tym należy uznać, że w opisanym przypadku projekt **PLANU PO RAZ KOLEJNY NARUSZA USTALENIA STUDIUM.**

5. Wskazany na rysunku planu przebieg granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK) był zmieniany przy każdym jego wyłożeniu. Zmieniony został po raz kolejny, uzyskując kształt przedstawiony w projekcie uchwały przedłożonej przez Burmistrza Łomianek. Niestety, jest on nadal niezgodny z przebiegiem wskazanym w studium. Przebieg granic WOChK w bardzo istotny sposób wpływa na możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu znajdującego się w tych granicach. Wynika to z faktu ustanowienia ograniczeń i zakazów, działających na terenach objętych tą formą ochrony przyrody. Precyzyjne i prawidłowe wykreślenie wspomnianych granic ma kluczowe znaczenie dla skuteczności jego oddziaływania na przedmioty ochrony przyrody.

W omawianym przypadku poza **NARUSZENIEM USTALEŃ STUDIUM MAMY DO CZYNINIENIA Z NARUSZENIEM ZASAD SPORZĄDZANIA PLANU, POPRZEC ODSTĄPIENIE OD PROCEDURY JEGO PONOWNEGO WYŁOŻENIA, MIMO WPROWADZONYCH ZMIAN.**

6. W opisie załącznika graficznego planu wykazano rów melioracyjny. Również w części tekstowej projektu planu znajdujemy odniesienia do jego występowania. Jednak na rysunku planu brak jest linii rozgraniczających tereny o innym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, pozwalających na jednoznaczne określenie jego przebiegu. Fakt ten stanowi istotne naruszenie art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Możemy więc w tym przypadku mówić o **NARUSZENIU ZASAD SPORZĄDZANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

7. W związku ze stwierdzeniem istotnej rozbieżności pomiędzy treścią uchwały Rady Miejskiej w Łomiankach o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Prochownia”, a stanowiącym jej integralną część załącznikiem graficznym, polegającej na pominięciu w części tekstowej informacji o działce ew. 384/40 uwidocznionej na załączniku graficznym jedynie w części, bez wskazania granic objętych planem, należy uznać, że doszło do **ISTOTNEGO NARUSZENIA ZASAD SPORZĄDZANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**
8. W projekcie planu przedłożonym przez Burmistrza Łomianek wprowadzono wiele istotnych zmian redakcyjnych. Zdaniem ich autorów wpływają one pozytywnie na czytelność zawartych w nim uregulowań. Nie ma jednak pewności, że tak jest w istocie. Niektóre z wprowadzonych zmian budzą poważne wątpliwości. Poza zmianami redakcyjnymi pojawiły się również inne, na nowo definiujące

wsd

tak istotne parametry jak np. szerokość dróg. Przykładem takiej zmiany są nowe ustalenia dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD2**, zawarte w § 56 (dawniej § 57). Obniżają one dopuszczalną, minimalną szerokość drogi klasy dojazdowej z dotychczasowych 6 do 5 m (sic!).

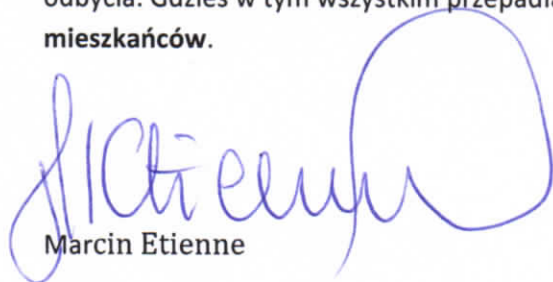
Należy tu zauważyć, że niezgodne z prawem jest postępowanie polegające na wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, a następnie zmodyfikowanie zapisów tego projektu i uchwalenie przez Radę Miejską planu miejscowego w brzmieniu, który nie był przedmiotem publicznej dyskusji. **KAŻDA WPROWADZANA ZMIANA MUSI ZOSTAĆ PONOWNIE PODANA DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI ORAZ PODDANA ODPOWIEDNIEJ PROCEDURZE.**

9. Poza zastrzeżeniami związanymi z naruszaniem ustaleń studium oraz zasad sporządzania planu, należy zwrócić uwagę na niepokojące zjawisko obecne w długiej, bo już czteroletniej historii zmagania nad tworzeniem planu dla osiedla Prochownia. Polega ono na **ignorowaniu opinii mieszkańców**, dla których przede wszystkim plan ten jest tworzony. Przykładem może być choćby kontrowersyjny pomysł przebiecia ulicy Lwowskiej, w kierunku tarasu zalewowego Wisły i związane z nim wywłaszczenia mieszkańców. W realizowanej polityce przestrzennej stanowczo zbyt łatwo sięga się po rozwiązania skrajne, nie licząc się z ich konsekwencjami dla mieszkańców.

Nie dość, że nie przyniosą one żadnej znaczącej poprawy w układzie komunikacyjnym miasta, to obciążone one będą zupełnie niepotrzebnymi kosztami społecznymi oraz środowiskowymi.

Warto przypomnieć, że jedną z konkluzji płynących z publicznej dyskusji nad wyłożonym projektem planu miejscowego, jaka miała miejsce w dniu 15 lipca 2016 r., był brak celowości przedłużenia ul. Lwowskiej do ul. Kościelna Droga. Mimo to, jak wynika z przedłożonego właśnie przez Burmistrza Łomianek projektu planu, koncepcja ta będzie realizowana.

Jak więc widać publiczna dyskusja, która miała w założeniu przynieść rozwiązanie problemu miała charakter fasadowy. Praktyczną konsekwencją jest jedynie wypełnienie ustawowego obowiązku jej odbycia. Gdzieś w tym wszystkim przepadła rzecz najważniejsza jaką jest **interes społeczny mieszkańców**.



Marcin Etienne