

PROTOKÓŁ

ze spotkania otwartego, przeprowadzonego w ramach konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej, przeprowadzonego w dniu 4 listopada 2025 r. o godz. 18:30 w Szkole Podstawowej nr 2 w Zielonce

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 2) oraz art. 17 pkt 13) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w dniu 4 listopada 2025 r. o godz. 18:30 w Szkole Podstawowej nr 2 przy ul. Powstańców 3 w Zielonce przeprowadzono spotkanie otwarte dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej (dalej zwany „planem”) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

W spotkaniu otwartym uczestniczyło około 50 osób. Na listę wpisały się 44 osoby.

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Spotkanie rozpoczęło się o godz.: 18:35

I. Otwarcie spotkania

Spotkanie otworzył Burmistrz Miasta Zielonka, który powitał mieszkańców oraz przedstawił cel spotkania – omówienie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej (MPZP).

Burmistrz przedstawił uczestników spotkania ze strony Urzędu Miasta – Naczelnik Wydziału Gospodarki Przestrzennej Panią Żannę Surażyńską oraz główną specjalistkę Wydziału Gospodarki Przestrzennej Panią Agatę Nitę, zasady konsultacji społecznych wynikające z obowiązujących przepisów prawa oraz plan przebiegu spotkania (plan spotkania stanowi załącznik nr 2 do protokołu)

Jeden z mieszkańców – Pan Władysław Smoszyński – zwrócił się z prośbą, aby każda część spotkania trwała porównywalnie długo.

W odpowiedzi na sugestię, Burmistrz Miasta wskazał, iż jeżeli tylko pozwoli na to plan spotkania i zostaną zrealizowane jego najważniejsze punkty tj. prezentacja szczegółów planu, każda z części spotkania trwała będzie porównywalną jednostką czasu.

II. Prezentacja projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej:

W ramach prezentacji omówiono jakie przedsięwzięcia mogą być obecnie realizowane na terenie objętym projektem MPZP.

Przedstawiono główne założenia planu zagospodarowania terenu:

- teren o powierzchni 14,3749 ha, dotychczas objęty planem o charakterze przemysłowym,

- wprowadzenie standardów ładu przestrzennego: nieprzekraczalne linie zabudowy, określona intensywność, wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej, dopuszczenie dachów płaskich i skośnych, zdefiniowana kolorystyka dachów i elewacji,
- wyznaczenie terenów zieleni urządzonej – pasów separacyjnych od strony Kobyłki i ul. Podleśnej oraz szpalerów drzew wzdłuż ulic i parkingów,
- nacisk na ochronę środowiska: zakaz inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, obowiązek retencji wód opadowych, separacja substancji ropopochodnych, ograniczenia hałasu, preferencje dla ekologicznych źródeł ogrzewania,
- określenie układu drogowego: główna droga dojazdowa (min. 14 m szerokości), drogi wewnętrzne, układ zapewniający powiązanie z siecią drogową miasta,
- planowane parkowanie głównie w formie podziemnej lub zespolonej, uwzględnienie miejsc dla rowerów, minimalizacja powierzchni utwardzonych,
- zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, dopuszczenie odnawialnych źródeł energii i mikroinstalacji na budynkach,
- eliminacja możliwości lokalizacji sieci napowietrznych,
- zasady kształtowania działek – minimalna powierzchnia 1000 m², minimalna szerokość frontu 25 m, zabezpieczające przed tworzeniem działek wąskich i nieregularnych,
- wprowadzenie zakazu usług uciążliwych.

Projekt zakłada spójny układ komunikacyjny, zachowanie powiązań z istniejącymi drogami oraz zapewnienie odpowiednich pasów zieleni i przestrzeni publicznych.

Przy opracowywaniu projektu MPZP wzięto pod uwagę pierwotny układ miasta Zielonka – idea budowy miast ogrodów – tworzenie konkretnych kwartałów o konkretnych parametrach (widoczne między innymi między ul. Kolejową a ul. Chopina: szerokie ulice, odległości między ogrodzeniami, wprowadzona zieleń) oraz najlepiej oceniane plany, m.in. Wilno w Warszawie i Naramowice w Poznaniu.

Zabezpieczono ład przestrzenny wprowadzając odległości między kwartałami: 20 m, 24 m oraz 28 m, wyznaczając trzy drogi wewnętrzne o odpowiedniej szerokości oraz wprowadzając dwa place pełniące funkcję zarówno rekreacyjne, społeczne, jak i komunikacyjne.

III. Dyskusja i pytania mieszkańców

Prezentacja przerwana została przez mieszkańców. Pojawiły się skandowania o przeprowadzeniu debaty (cyt. *chcemy debaty*). Zebrana na spotkaniu część mieszkańców krzyczała i wykrzykiwała, iż wszyscy potrafią czytać. Początek spotkania miał bardzo burzliwy przebieg, mieszkańcy przekrzykiwali się wzajemnie, zwykle nie dając udzielić odpowiedzi przez Burmistrza Miasta. Problem z zadaniem pytania mieli również mieszkańcy zainteresowani przedmiotem spotkania konsultacyjnego.

Głos w dyskusji zabrali:

Pan Tadeusz Tomczuk:

Kto jest właścicielem terenu? Czemu Gmina poświęca tematowi tyle czasu?

Odpowiedź Burmistrza: Teren stanowi własność Skarbu Państwa, które reprezentuje Starosta znajduje się w użytkowaniu wieczystym dwóch podmiotów prywatnych. Teren został oddany w użytkowanie.

Gmina zajmuje się tematem, aby zapobiec powstaniu na tym obszarze działalności, które teraz dopuszczają zapisy obowiązującego planu, czyli m.in. dystrybucja paliw.

Pan Tadeusz Tomczuk zwrócił również uwagę, iż złożył pismo, ale do dnia dzisiejszego nie otrzymał na nie odpowiedzi, wskazał ponadto, iż posiada przy sobie kopię tego pisma.

Odpowiedź Burmistrza: Być może Pana pismo zostało zaklasyfikowane jako formalny wniosek w procedurze planistycznej. Prosiłbym o możliwość krótkiej rozmowy po spotkaniu, postaram się wyjaśnić jak najszybciej Pana wątpliwość. [Po spotkaniu zweryfikowano, że pismo stanowiło wniosek do procedury MPZP, na który zgodnie z prawem nie udziela się odpowiedzi].

Pan Władysław Smoszyński:

Ile będzie mieszkań?

Odpowiedź Burmistrza: Burmistrz przedstawia sposób obliczenia prognozowanej liczby mieszkańców terenu opierającej na danych GUS i obowiązujących przepisach. Wg prognozy biorącej pod uwagę powierzchnie mieszkania na jednego mieszkańca na 2044 rok (47,2 m²) będzie to 2912 osób, na 2024 rok (32,2 m²) 4305 osób.

Następnie Pan Władysław Smoszyński zadał w jednej wypowiedzi kilka pytań oraz wyrażał swoje opinie:

Czy Pan dzisiaj występuje jako rzecznik Developera? Dlaczego zmiana planu z przeznaczenia przemysłowego na developerkę? Żadna baza paliw tam nie powstanie, żadna chemia nie powstanie, może magazyny powstaną. Mnie interesuje strona czysto finansowa i kasa miasta. Ile będzie podatku wchodziło do budżetu miasta po realizacji tego MPZP, a ile mogłoby wpływać, gdyby została przemysłówka? Czysta matematyka, jeżeli chodzi o stronę finansową. Mamy zadłużenie niesamowite. Tragiczną sytuację miasta. Na każdą złotówkę trzeba patrzeć.

Mnie interesują finanse miasta, Pana nie interesują? Żeby pieniędzy było jak najwięcej na inwestycje.

(krzyki osób zebranych na spotkaniu – wrzawa nie pozwoliła na zrozumienie wykrzykiwanych słów)

Odpowiedź Burmistrza: To jest pytanie, na które nie mogę odpowiedzieć, bo tak jak w sprawie liczby mieszkańców to jest szacunek. Nie wszystko, nie każde przedsięwzięcie da się przeliczyć na pieniądze i nie każde należy szacować wyłącznie pod względem fiskalnym.

(śmiech i krzyki osób zebranych na spotkaniu – wrzawa nie pozwoliła na zrozumienie wykrzykiwanych słów)

Jeżeli zmiana MPZP to czyje interesy Pan dzisiaj reprezentuje na tym spotkaniu? Czy mieszkańców Zielonki czy developera? Jeżeli reprezentowałby Pan mieszkańców Zielonki to tu byłby developer. On powinien odpowiadać na nasze pytania a nie Pan.

Odpowiedź Burmistrza: Reprezentuje interes mieszkańców Zielonki ponad 16 tysięcy zameldowanych i nieco ponad 18 tysięcy zamieszkałych.

(śmiech i krzyki osób zebranych na spotkaniu – wrzawa nie pozwoliła na zrozumienie wykrzykiwanych słów)

Kto poniesie koszty infrastruktury - wody i kanalizacji. Czy te koszty, poza tym terenem, kto poniesie? Spółka wodociągowa, czy to developer będzie płacił za te podłączenia poza tymi działkami?

Odpowiedź Burmistrza: Jesteśmy na etapie MPZP, są narzędzia wynikające z prawa, które mogą włączać partycypację inwestora, ale nie można w planie wpisać takiego obowiązku. Można korzystać z tych narzędzi, które daje prawo by tych inwestorów włączać. Nikt nie przewiduje braku takiego rozwiązania – partycypacji inwestorów w przygotowanie infrastruktury.

Konstancin Jeziorna 13 lat prowadził negocjacje z prywatnym inwestorem w sprawie działki oraz wybudowania przez inwestora infrastruktury. Inwestor wybudował drogę i sprzedał ją gminie za 1 zł.

Odpowiedź Burmistrza: W przypadku Gminy Konstancin Jeziorna właścicielem terenu jest gmina, a to zupełnie inna sytuacja. Właściciel zbywanego terenu kreować warunki sprzedaży swojej nieruchomości.

Kto poniesie koszt budowy ulicy Podleśnej, łącznik do Krzywej i cała ulica Podleśna - powinien wybudować inwestor. Również przedszkole i żłobek.

Odpowiedź Burmistrza: Nie ma potrzeby budowy infrastruktury społecznej, gdyż sytuacja demograficzna Zielonki jest słaba. Na dzień dzisiejszy mamy około 30 miejsc wolnych w publicznych przedszkolach. Jak pokazują wszystkie dane, sytuacja demograficzna będzie się pogarszała z roku na rok. Jeżeli nie zareagujemy w odpowiedni sposób, będziemy zmuszeni jako Miasto podejmować naprawdę ciężkie decyzje rzutujące na funkcjonowanie i istnienie placówek oświatowych i opiekuńczo-wychowawczych.

(krzyki osób zebranych na spotkaniu – kłamstwo, kłamiesz, po co plany na rozbudowę szkoły w Zielonce Bankowej)

Ja się z Panem w tym zakresie zgadzam w pełnej rozciągłości. Jak najbardziej 100% zgody – znaczące koszty budowy powinien ponieść inwestor, inwestorzy. Tak, jak najbardziej powinni zostać włączeni w procesy inwestycyjne dotyczące infrastruktury. Nikt jednak nigdy nie powiedział, że takiej sytuacji nie będzie, nikt nie wskazał, że gmina nie będzie dążyła do takiego rozwiązania z wykorzystaniem możliwych narzędzi prawnych.

(śmiech i krzyki osób zebranych na spotkaniu – wrzawa nie pozwoliła na zrozumienie wykrzykiwanych słów)

Chodzi o obszar 11 i 12, tam przewidziano bardzo wysokie budynki, 7 kondygnacji i 3 w głąb. Jaki zamysł był tworząc coś takiego?

Odpowiedź Burmistrza: Kwartęły zostały różnicowane, żeby móc zaplanować pewnego rodzaju ład przestrzenny i możliwość ciekawego architektonicznego ujęcia tej przestrzeni. To jest na gminnej działce m. in.

Dlaczego nie przeprowadzono referendum lokalnego czy mieszkańcy chcą teren przemysłowy czy mieszkaniowy?

Odpowiedź Burmistrza: Uchwalenie MPZP należy do kompetencji Rady Gminy. Są orzeczenia, które wskazują, że referenda lokalne nie mogą zastępować kompetencji przypisanych wprost Radzie Gminy.

Pan Dariusz Kała (mieszkaniec Miasta Kobyłka):

Średnia wielkość mieszkań budowanych przez developerów to około 51 m². Jeżeli zamierzeniem projektu MPZP jest troska, aby ściągnąć młode małżeństwa z przynajmniej jednym dzieckiem, to zakładamy, że zamieszkają co najmniej 3 osoby, czyli średnia 17 m² na osobę. W takim wypadku prognozowana liczba to 8 tys. mieszkańców. Prognoza na podstawie danych GUS jest fałszywa. Pierwszą rundę tej wojny przegrało miasto, pierwszą rundę tej wojny przegrał pan, tą drugą też przegra, bo dane są zafałszowane.

(brawa i krzyki osób zebranych na spotkaniu – wrzawa nie pozwoliła na zrozumienie wykrzykiwanych słów)

Odpowiedź Burmistrza: Trudno jest dyskutować z subiektywnymi opiniami. Ja w swojej odpowiedzi oraz materiale dodatkowym, wyjaśniającym opieram się na danych oraz wytycznych wynikających z obowiązujących przepisów.

Nie uda się Panu przeforsować tego planu. Nic się Panu nie udaje.

Odpowiedź Burmistrza: Oczywiście może Pan tak uważać. Nic mi się nie udaje.

(oklaski i krzyki osób zebranych na spotkaniu – wrzawa nie pozwoliła na zrozumienie wykrzykiwanych słów)

Pani Gabriela Wiśniewska:

Na sesji 30 stycznia, zapewnienia, że zamyka Pan procedurę, że nic nie będzie procedowane „będziemy z ceramiką czekali na plany ogólne” cytuje. Plany ogólne dają bezpieczniki. A wracając do Rady Miasta. Co miał na myśli przewodniczący „rada miasta zielonka nie będzie uchwałała tego planu...”?

Pan obiecał, że ceramika będzie rozpatrywana jak będą plany ogólne. Do tej pory nie wiemy kto jest inwestorem potrzebne nazwisko.

Odpowiedź Burmistrza: Nie wiem kto i czy w ogóle jest inwestor. Cały obszar podzielony na dwie części: dwóch użytkowników wieczystych. Czy to jest inwestor? Ja tej wiedzy nie mam. Wiem kto jest użytkownikiem wieczystym, czy to te podmioty będą inwestorami nie wiem, nie wiem również skąd miałbym mieć tę wiedzę.

(krzyki osób zebranych na spotkaniu – wrzawa nie pozwoliła na zrozumienie wykrzykiwanych słów)

24 stycznia tego roku była procedura, wiemy, że było złożone kilkaset wniosków. Powiedział Pan, że zamknął procedurę, teraz wskrzesił trupa. Co się stało z tymi wnioskami? Wyrzucił je Pan.

Odpowiedź Burmistrza: Procedura została wstrzymana. Od stycznia do listopada minęło 10 miesięcy, uwzględniliśmy głosy wskazywane we wnioskach, ale również wzięliśmy pod uwagę głosy z nie zawsze kulturalnej dyskusji publicznej. Zaktualizowaliśmy pierwotny projekt. Aktualnie prezentowany wprowadza kwartały, rozróżnienie liczby kondygnacji w każdym kwartale, ograniczenie liczby kondygnacji, zmniejszenie współczynników, jeszcze więcej zieleni, wskazanie gdzie mają być nasadzone drzewa.

(śmiech i krzyki osób zebranych na spotkaniu – wrzawa nie pozwoliła na zrozumienie wykrzykiwanych słów)

Dlaczego ceramika wyłączona spod planów ogólnych?

Odpowiedź Burmistrza: Nikt nie wyłączył z procedury planów ogólnych, bo nie ma takiej możliwości. Również ten obszar objęty jest procedurą planu ogólnego.

(śmiech i krzyki osób zebranych na spotkaniu – wrzawa nie pozwoliła na zrozumienie wykrzykiwanych słów)

Skoro Pan wysłuchał głosu Kobyłczan i zrobił pas separacyjny? Dlaczego ta niska zabudowa nie może funkcjonować od strony naszego miasta wpisując się w charakter zabudowy na tym terenie? Nie mamy wysokiej zabudowy ani od strony Kobyłki ani od strony Zielonki.

(śmiech i krzyki osób zebranych na spotkaniu – wrzawa nie pozwoliła na zrozumienie wykrzykiwanych słów)

Odpowiedź Burmistrza: Jesteśmy aktualnie w terenie, który ma dopuszczonych 7 kondygnacji, 6 pięter. Widzimy te budynki z tego okna szkoły. Taką zabudowę dopuszczają przepisy obejmujące obszar, na którym zbudowane są bloki przy ul. Młodzieżowej i Nauczycielskiej.

Dlaczego od strony Kobyłki niska zabudowa, a od strony Podleśnej 7 pięter? Czyj interes Pan reprezentuje?

(oklaski i krzyki osób zebranych na spotkaniu – wrzawa nie pozwoliła na zrozumienie wykrzykiwanych słów)

Odpowiedź Burmistrza: W żadnym z proponowanych kwartałów nie ma możliwości budowy bloków o wysokości 7 pięter. 3 kwartały dopuszczają zabudowę maksymalnie o 7 kondygnacjach. 7 kondygnacji nie oznacza 7 pięter lecz 6 pięter i parter.

(krzyki osób zebranych na spotkaniu – wrzawa nie pozwoliła na zrozumienie wykrzykiwanych słów)

Jest to zasadnicza różnica. W przypadku 7 pięter mielibyśmy do czynienia z 8 kondygnacjami tzn. 7 piętrami oraz parterem. A takiej sytuacji w przypadku rejonu przy ul. Podleśnej nie ma. Zaproponowaliśmy rozwiązanie z dopuszczalnymi 7 kondygnacjami w tych konkretnych kwartałach ponieważ zlokalizowane są tuż przy lesie, oraz takie rozróżnienie 3, 5, 7 kondygnacji na całym tym obszarze daje szerokie możliwości architektoniczne do stworzenia na tym obszarze bardzo ciekawej architektonicznie zabudowy.

Na następne spotkanie 12 listopada, wnioskuję żeby zaprosił Pan inwestora, dewelopera. Możemy to przegłosować.

(oklaski osób zebranych na spotkaniu – wrzawa nie pozwoliła na zrozumienie wykrzykiwanych słów)

Odpowiedź Burmistrza: Nie znam inwestora czy też inwestorów jeżeli w ogóle tacy już w tej chwili istnieją. Jeżeli ma Pani relacje z developerem, to proszę samemu go zaprosić.

(śmiech i krzyki osób zebranych na spotkaniu – wykrzykiwanie, iż inwestor, deweloper sam się określił w gazecie)

Pan Leszek Gontarczuk:

„Burmistrz ma doskonałe relacje z developerem”.

Odpowiedź Burmistrza: Proszę o zaprotokołowanie słów Pana Leszka Gontarczuka, jakoby miał doskonałe relacje z developerem.

(śmiech i krzyki osób zebranych na spotkaniu – wykrzykiwanie, iż Burmistrz Miasta zastrasza mieszkańca)

Pani Grażyna Olszowska:

Ulica Podleśna już jest przelotowa. Duży ruch już jest. Wyobrażam sobie, że mieszka tam około 5 tys. ludzi, którzy będą chcieli korzystać z tego co jest w mieście. Nie wyobrażam sobie, jak będzie wyglądał ruch. To jest wąska ulica. Tego ruchu, który tam będzie nie sposób sobie wyobrazić. Nie będzie można wyjechać z domu. Są tam dwa zakłady, gdyby były perspektywy rozwoju, już dawno właściciele tych zakładów by to założyli. Kto zbuduje nowe szkoły i przedszkola, kto zbuduje.

Odpowiedź Burmistrza: Jeżeli coś na tym obszarze miało by powstać jako gmina możemy stosować narzędzia, które określa nam prawo, żeby Inwestor, który się tam pojawi, by był zmuszony do partycypacji w kosztach infrastruktury.

Jeżeli chodzi o szkoły i przedszkola, mamy wolne miejsca nie tylko w przedszkolach, ale i szkołach. Dotyczy to bezpośrednio sytuacji demograficznej, która tak jak w całej Polsce obrazuje zły stan sytuacji liczby mieszkańców w tym przede wszystkim dzieci. Kobyłki na pewno to nie dotyka, bo korzysta z naszych usług edukacyjnych. Nawet gdyby ta zabudowa powstała w pełni, w przeciągu bardzo krótkiego czasu, jako Miasto nie będziemy potrzebowali nowych placówek edukacyjnych, żłobka czy ośrodka zdrowia. Proces budowy takiej zabudowy, na co wskazują wszystkie możliwie dostępne dane, jest etapowy i rozciągnięty w czasie.

(krzyki osób zebranych na spotkaniu – wrzawa nie pozwoliła na zrozumienie wykrzykiwanych słów)

Na tyłach osiedla jest działka (poza obszarem MPZP), gdzie śmieciarze przywożą śmieci i wywalają, smród jest, że zatyka człowieka i tak dzień w dzień. Kto dał zezwolenie kto nad tym panuje, bo na pewno nie miasto? Ochrona środowiska odsyła nas. My to zgłaszamy, a nikt się tym nie zajmuje. Rozwiązać umowę.

(krzyki osób zebranych na spotkaniu – wrzawa nie pozwoliła na zrozumienie wykrzykiwanych słów)

Odpowiedź Burmistrza: Co do działalności związanej z przedsięwzięciem polegającym na działalności gospodarczej związanej z odpadami, co do którego Kobyłka również reagowała. Problem tkwi w tym, że przepisy planu i inne przepisy na to zezwalają. Kwestia z odpadami zielonymi przy ulicy Krzywej jest nam znana, jako urząd miasta reagujemy za przy każdym zgłoszeniu, są nieprawidłowości, które niwelujemy. Niestety, w niedługim czasie po naszej reakcji, sytuacja się powtarza. My nie możemy rozwiązać umowy, bo to nie nasza działka, grunt na którym prowadzona jest działalność nie należy do Miasta. Podmiot może zatem realizować swoje działania w takim zakresie, na który to pozwala mu prawo.

(krzyki osób zebranych na spotkaniu – wrzawa nie pozwoliła na zrozumienie wykrzykiwanych słów)

Pani Wioletta Trzeciak:

(krzyki osób zebranych na spotkaniu – wrzawa nie pozwoliła na zrozumienie wykrzykiwanych słów)

Co będzie z resztą mieszkańców?

Odpowiedź Burmistrza: Resztą pozostałych mieszkańców Miasta Zielonka? Myślę, że będą dalej funkcjonowali w mieście, żyli, spędzali czas wolny, uczyli się, chodzili do szkół, odprowadzali swoje dzieci do przedszkola.

(krzyki osób zebranych na spotkaniu – wrzawa nie pozwoliła na zrozumienie wykrzykiwanych słów)

Kto będzie płacił za infrastrukturę? Na pewno nie developer. Sprawa komunikacji. Dlaczego zmiana ma wpływać na resztę mieszkańców? To duże obciążenie dla miasta. W większości zamieszkają tu ludzie, którzy będą dojeżdżać do Warszawy. Obawiam się, że ruch samochodowy na wylocie do S8 będzie zakorkowany, już zakorkowana jest ta część przy cmentarzu. Jaki jest plan miasta, żeby ten problem rozwiązać?

Drugie pytanie: działka jest pod teren przemysłowy, kto poniesie koszty przekształcenia?

Odpowiedź Burmistrza: Co roku rozwijamy komunikację lokalną. Trudno planować cokolwiek dla obszaru, na którym nie ma nic. Nie można określić tak naprawdę niczego, co dotyczy możliwych rozwiązań komunikacji publicznej. Na tym obszarze na dzień dzisiejszy, nikt nie mieszka. Nie wiemy zatem jakie będą zachowania komunikacyjne mieszkańców, jakie ewentualne możliwe do oszacowania potoki pasażerów.

Co do układu drogowego, ul. Podleśna jest włączona do sieci dróg gminnych - publicznych. Istnieje możliwość utworzenia w przyszłości nowego połączenia z drogą powiatową, gdyż zaplanowaliśmy w projekcie wylot dróg wewnętrznych na aktualną bocznice kolejową, na której również w przyszłości istnieje możliwość wybudowania drogi z infrastrukturą taką jak chodnik, czy ścieżka rowerowa, drogi łączącej ten obszar z drogą powiatową.

(krzyki osób zebranych na spotkaniu – wrzawa nie pozwoliła na zrozumienie wykrzykiwanych słów)

Odpowiedź Burmistrza: Również w przyszłości, istnieje również możliwość podjęcia prac włączenia drogi będącej częściowo w lasach, częściowo w Markach, drogi prowadzącej bezpośrednio do drogi wojewódzkiej 631, do sieci dróg publicznych. Takie rozwiązania istnieją, by jednak podjąć takie prace musimy posiadać...

(krzyki osób zebranych na spotkaniu – wrzawa nie pozwoliła na zrozumienie wykrzykiwanych słów)

Odpowiedź Burmistrza: Droga wojewódzka 631 jest zakorkowana, ale w najbliższych latach będzie modernizowana. Założenia modernizacji wskazują, iż droga będzie poszerzana, będzie drogą dwujezdniową, dwukierunkową tzn. będzie posiadała po dwa pasy ruchu w każdym kierunku. Za kilka lat sytuacja z zakorkowaną drogą wojewódzką nr 631 ulegnie diametralnej zmianie...

(krzyki osób zebranych na spotkaniu – wrzawa nie pozwoliła na zrozumienie wykrzykiwanych słów)

Odpowiedź Burmistrza: Jeżeli chodzi o koszty przekształcenia, rozumiem, że dotyczą one kosztów sporządzenia projektu planu? Te koszty ponosi Miasto. Inne koszty przekształcenia, o które Pani pyta, nie są mi znane

(krzyki osób zebranych na spotkaniu – wrzawa nie pozwoliła na zrozumienie wykrzykiwanych słów)

Mieszkania będą różnego metrażu. Developerzy chcą wcisnąć jak najwięcej mieszkań. Czy tu w tym dokumencie jest zapisana jakaś granica? Taka, żeby nie były to mieszkania po 20 m². Trend jest taki, żeby były małe mieszkania na wynajem. Jeżeli przyjdzie developer, to będzie robił jak najbardziej małe, żeby je sprzedać. W kwartałach są wskaźniki, czy nie można dodać tego typu wskaźnika, który uniemożliwiłby stworzenie takich małych mieszkań?

Odpowiedź Burmistrza: Możemy określić różnorodne parametry, które dotyczą gęstości zabudowy, odległości, konkretnych wysokości, ale jaka przestrzeń mieszkania zostanie wpisana w te parametry, to wynika z przepisów prawa budowlanego i podejścia architekta do danego budynku. Oczywiście trzeba mieć na uwadze pewne elementy, które muszą być spełnione: nasłonecznienie, odległości budynków od siebie, kwestie związane z infrastrukturą techniczną. Dopiero na tym etapie będzie wiadomo jakie metrażowo mieszkania mogą tam powstać. Gmina, czy też Burmistrz, ktokolwiek by nim nie był, nie mają takiej mocy, żeby zakazać budowy mieszkań o konkretnych metrażach, czy też nakazać budowę mieszkań o konkretnych metrażach. Właściciel, czy też inwestor, który buduje może robić to w zakresie jakim dopuszcza to prawo. Nie ma w aktualnym stanie prawnym, żadnej możliwości by zakazać budowy mieszkań o konkretnym metrażu. Takich przepisów dających przywoływaną w pytaniu możliwość nakazu czy zakazy budowy mieszkań o konkretnych metrażach, w ustawie na mocy, której realizowane są zmiany planu tj. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie ma. Nie ma ich również w żadnym innym akcie prawnym,

(krzyki osób zebranych na spotkaniu – wrzawa nie pozwoliła na zrozumienie wykrzykiwanych słów)

Pani Beata Miczel:

Mówimy o drogach, a co z parkowaniem w centrum miasta? Już w tej chwili nie ma szans dojechania do stacji i zostawienia samochodu. Nowi mieszkańcy nie przesiadą się wszyscy do komunikacji. Już mamy w Zielonce problem z parkowaniem w centrum. 700 samochodów na 1 tys. mieszkańców. Jeżeli policzymy tysiąc osób dorosłych, każda będzie miała samochód. Co dalej?

Odpowiedź Burmistrza: Moja odpowiedź zapewne, patrząc na przebieg dzisiejszego spotkania na pewno Pani nie usatysfakcjonuje.

(krzyki osób zebranych na spotkaniu – wrzawa nie pozwoliła na zrozumienie wykrzykiwanych słów)

Odpowiedź Burmistrza: Aktualnie następuje całkowita zmiana podejścia zarówno do funkcjonowania, jak i projektowania miast. To nowe podejście wskazuje, żeby ruch samochodów wyprowadzać całkowicie z centrum lub możliwie jak najszerzej ograniczać. Tak dzieje się już w dużych miastach jak np. Warszawie

(krzyki osób zebranych na spotkaniu – wykrzykiwanie, iż nie jesteśmy w Warszawie oraz co do rzeczy mają takie podejścia oraz czym będziemy jeździć dorożką)

Odpowiedź Burmistrza: Rolą zrównoważonego miasta nie jest zabudowywanie jego centrum jedynie rosnącą ilością nowych parkingów, bo prowadzi to do zachęcania korzystania z samochodów, a takie tworzenie infrastruktury pieszej, rowerowej i wspierającej transport publiczny, aby zachęcać jego mieszkańców do wyboru alternatywnych środków przemieszczania się.

Pan Tadeusz Tomczuk:

(krzyki osób zebranych na spotkaniu – wrzawa nie pozwoliła na zrozumienie wykrzykiwanych słów)

Za poprzednich Burmistrzów, jeżeli inwestycja miała być prowadzona, to najbliżsi sąsiedzi dostawali pisma kto jest inwestorem, co zamierza budować? Czy zmieniły się przepisy?

Odpowiedź Burmistrza: Informacje przesyłane są w postępowaniu dotyczącym wydania pozwolenia na budowę. Tutaj nic się w tej kwestii nie zmieniło. Jeżeli ktoś z najbliższych sąsiadów, sąsiadujących z Pana działką uzyskuje pozwolenie na budowę, to nadal otrzymuje Pan takie zawiadomienie od organu je prowadzącego. Tutaj, w tym przypadku nie mamy do czynienia z postępowaniem dotyczącym wydawania pozwolenia na budowę. Ta kwestia dotyczy MPZP, czyli zasad, które muszą być spełnione, żeby coś mogłoby tutaj powstać. Jeżeli coś by powstawało musi Pan otrzymać pisma ze starostwa. Może Pan być stroną postępowania administracyjnego w zakresie pozwolenia na budowę.

(krzyki osób zebranych na spotkaniu – wrzawa nie pozwoliła na zrozumienie wykrzykiwanych słów)

Co z pozostałym terenem, na którym my się znajdujemy, te dwa zakłady?

Odpowiedź Burmistrza: Teren, na którym prowadzi pan działalność, jak i sąsiad to działalność nieuciążliwa. Nie jest objęta jakimikolwiek zmianami. Mając takiego przedsiębiorcę, który płaci podatki, prowadzi działalność, na która nie ma żadnych skarg, gmina nie będzie ograniczała jego działalności. Takie podmioty są wartością dla Miasta, dlatego również w innym dokumencie planistycznym – planie ogólnym, przeznaczenie terenu na którym aktualnie prowadzi Pan swoją działalność zostało utrzymane. Nikt nie ma zamiaru dokonywać zmiany przeznaczenia nieruchomości na której prowadzi Pan aktualnie działalność i w przyszłości również będzie mógł Pan tę działalność prowadzić.

(krzyki osób zebranych na spotkaniu – wrzawa nie pozwoliła na zrozumienie wykrzykiwanych słów)

Pan Jarosław Nowicki:

Jedna uwaga związana z liczbą osób. Jeżeli na tym terenie zamieszka tyle osób, to komfort życia mieszkańców drastycznie spadnie. Niech połowa z zamieszkałych tam wyjdzie na Glinianki. Nikt z innych mieszkańców nie będzie mógł korzystać z tego terenu. Już teraz w ciągu dnia brak jest możliwości korzystania z Glinianek bo przebywa tam bardzo dużo ludzi, przede wszystkim Ukraińców.

Do tego dojdzie problem z dojazdem do stacji. Większość ludzi będzie jeździła do Warszawy. I dlatego do stacji będą przemieszczali się samochodami. Już obecnie brak jest miejsc parkingowych przy stacji PKP.

To nie jest pytanie, nie oczekuję odpowiedzi. Wyrażam tylko swoją opinię i obawę.

(krzyki osób zebranych na spotkaniu – wrzawa nie pozwoliła na zrozumienie wykrzykiwanych słów)

IV. Podsumowanie i zakończenie

Burmistrz podziękował mieszkańcom za udział w spotkaniu, zaprosił do dalszego udziału w procesie konsultacyjnym, m.in. poprzez składanie uwag pisemnych do projektu planu dla rejonu ul. Podleśnej. Ponadto podkreślił, iż tylko wnioski i uwagi zgłoszone na oficjalnym formularzu, który można pobrać ze strony internetowej, otrzymać w Urzędzie czy też wyciąć z broszury informacyjnej, będą rozpatrywane w procedurze.

Wyjaśnił także, że wszystkie złożone pytania i wnioski zostaną odnotowane w dokumentacji konsultacyjnej i przekazane do analizy w ramach dalszych prac nad planem. Burmistrz zaprosił również na kolejne spotkanie otwarte, które odbędzie się w dniu 12 listopada 2025 r. w Urzędzie Miasta Zielonka oraz dyżur indywidualny projektanta.

Spotkanie przebiegało w burzliwej atmosferze wywołanej przez część uczestników. Wiele pytań było zagłuszanych przez okrzyki, oklaski i wywoływaną wrzawę. Wielokrotnie Burmistrz Miasta prowadzący spotkanie zawieszał głos, nie miał możliwości udzielenia pełnej odpowiedzi, przerywał swoje wypowiedzi w czasie okrzyków uczestników. Wywoływana sytuacja często nie dawała możliwości zadania pytań przez uczestników zainteresowanych przedmiotem spotkania.

Spotkanie zakończyło się o godz. 20:19

Protokół zawiera 13 ponumerowanych stron.

Zielonka, 14.11.2025 r.

Agata Nita

/ - /

główny specjalista

Wydział Gospodarki Przestrzennej

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

Kamil Michał Iwadowski

/ - /

Burmistrz Miasta Zielonka

.....
(podpis Burmistrza Miasta Zielonka)