


<p>MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZIELONKA DLA REJONU UL. PODLEŚNEJ</p>	
<p>Zakres prac: RAPORT PODSUMOWUJĄCY PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH</p>	
<p>Opracowanie: <u>mgr inż. Małgorzata Frączkowska</u></p>	
<p>Data wykonania: listopad 2025</p>	
<p>ZIELONKA 2025</p>	

Spis treści

1. Wprowadzenie	3
1.1. Podstawa prawna	3
1.2. Przedmiot, cel i zakres opracowania.....	3
2. Organizacja konsultacji społecznych.....	3
2.1. Podstawa prawna.....	3
2.2. Cel	3
2.3. Tryb	3
3. Przebieg pierwszych konsultacji społecznych.....	5
3.1. Spotkanie otwarte.....	5
3.2. Dyżury projektanta.....	5
3.3. Zbieranie uwag i wniosków do prognozy oddziaływania na środowisko.....	5
3.4. Zbieranie uwag do projektu planu.....	6
4. Przebieg drugich konsultacji społecznych.....	6
4.1. Spotkania otwarte.....	6
4.2. Dyżury projektanta.....	7
4.3. Punkty konsultacyjne.....	7
4.4. Zbieranie uwag i wniosków do prognozy oddziaływania na środowisko.....	7
4.5. Zbieranie uwag do projektu planu.....	8
5. Załączniki.....	9

1. Wprowadzenie

1.1. Podstawa prawna.

Opracowanie raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych (zwany dalej „raportem”) wynika z art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) (zwanej dalej „ustawą o planowaniu”).

1.2. Przedmiot, cel i zakres opracowania

Raport stanowi podsumowanie procesu konsultacji społecznych organizowanych przez Burmistrza Miasta Zielonka w ramach sporządzania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej** (zwanego dalej „planem”), sporządzany na podstawie uchwały Nr LXIV/624/23 Rady Miasta Zielonka z dnia 19 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej.

Przed przedstawieniem radzie miasta projektu aktu planowania przestrzennego opracowuje się raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

2. Organizacja konsultacji społecznych

2.1. Podstawa prawna

Przeprowadzenie konsultacji społecznych dotyczących projektu planu wynika z art. 17 pkt 13 ustawy o planowaniu. Zasady oraz tryb partycypacji społecznych, a także formy konsultacji społecznych określone zostały w Rozdziale 1a ustawy o planowaniu.

2.2. Cel

Celem konsultacji społecznych jest zaangażowanie szerokiego grona Interesariuszy w proces planistyczny i stworzenie możliwości wyrażania opinii o sporządzanym projekcie planu. Konsultacje społeczne dają możliwość szerszego rozpoznania potrzeb lokalnej społeczności, które są kluczowe dla zapewnienia zrównoważonego rozwoju gminy. Zapewnienie udziału Interesariuszy, lokalnej społeczności w procesie planistycznym pozwala również złagodzić konflikty między różnymi grupami Interesariuszy.

2.3. Tryb

Konsultacje społeczne dotyczące projektu planu były prowadzone od 11 grudnia 2024 r. do 8 stycznia 2025 r., z wydłużeniem terminu zbierania uwag do 24 stycznia 2025 r.

W dniu 10 grudnia 2024 r. opublikowano ogłoszenie prasowe: w Tygodniku Wieści Podwarszawskie nr 50/2024, na stronie <https://bip.zielonka.pl/m,4377,mpzp-rejon-ul-podlesnej.html>, w Życiu Powiatu na Mazowszu <https://www.zyciepw.pl/zielonka-konsultacje-spoeczne-projektu-miejscowego-planu-zagospodarowania-przestrzennego-dla-rejonu-ul-podlesnej> i <https://zielonka.pl/aktualnosc-7276-konsultacje-spoeczne-projektu.html> (strona internetowa gminy), na Facebooku na profilu „Zielonka – oficjalna strona Miasta” oraz na tablicach ogłoszeń (na terenie Miasta Zielonka i w siedzibie Urzędu Miasta Zielonka) informujące o rozpoczęciu i terminach przeprowadzenia konsultacji społecznych projektu planu. Projekt dokumentu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dostępny był na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zielonka w zakładce Gospodarka przestrzenna → ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE → Ogłoszenia związane z Procedurą Planistyczną → MPZP rejon ul. Podleśnej (<https://bip.zielonka.pl/m,4377,mpzp-rejon-ul-podlesnej.html>), a w wersji papierowej w siedzibie Urzędu Miasta Zielonka, ul. Lipowa 5, 05-220 Zielonka, w pokoju nr 311.

Ogłoszenia zawiadamiające o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu oraz projekt planu były udostępniane przez cały okres konsultacji społecznych.

Konsultacje społeczne obejmowały:

- 1) zbieranie uwag,
- 2) zbieranie wniosków i uwag do prognozy oddziaływania na środowisko,
- 3) spotkanie otwarte,
- 4) dyżury projektanta.

Zgodnie z wymogami art. 8h ust. 3 ustawy o planowaniu, spotkanie otwarte oraz dyżury projektanta planu zostały zorganizowane po godzinach pracy oraz w miejscach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Wszystkie czynności przeprowadzone w ramach konsultacji społecznych odbyły się z udziałem pracowników Urzędu Miasta Zielonka, w myśl art. 8i ust. 6 pkt 3 ustawy o planowaniu.

Ze względu na duże zainteresowanie wśród mieszkańców miasta Zielonka tematem miejscowego planu zagospodarowania dla rejonu ul. Podleśnej dnia 8 stycznia 2025 r. poprzez Obwieszczenie Burmistrz Miasta Zielonka wydłużył termin zbierania uwag do 24 stycznia 2025 r. Mieszkańcy zostali poinformowani o tym fakcie poprzez stronę internetową: <https://zielonka.pl/aktualnosc-7316-wydłużenie-terminu-konsultacji.html> i <https://bip.zielonka.pl/a.38800.obwieszczenie-o-wydłużeniu-terminu-na-składanie-uwag.html> oraz na Facebooku na profilu „Zielonka – oficjalna strona Miasta” i na tablicach ogłoszeń na terenie miasta oraz w siedzibie Urzędu Miasta oraz w prasie lokalnej <https://www.zyciepw.pl/zielonka-wydłużenie-terminu-konsultacji-spoecznych-projektu-miejscowego-planu-zagospodarowania-przestrzennego-dla-rejonu-ul-podlesnej>.

Wydano dwie broszury informacyjne (Załącznik nr 4), które rozdysponowano do skrzynek na listy na terenie całego miasta. Dostępna była ona również na stronie miasta:

Ponowne konsultacje społeczne dotyczące projektu planu były prowadzone od 22 października 2025 r. do 19 listopada 2025 r.

W dniu 22 października 2025 r. opublikowano ogłoszenie prasowe w Tygodniku Wieści Podwarszawskie nr 43 (1745), na stronie <https://bip.zielonka.pl/m.4377,mpzp-rejon-ul-podlesnej.html> i <https://zielonka.pl/aktualnosc-7895-konsultacje-spoeczne-projektu.html> (strona internetowa gminy), na Facebooku na profilu „Zielonka – oficjalna strona Miasta” oraz na tablicach ogłoszeń na terenie miasta oraz w siedzibie Urzędu Miasta Zielonka informujące o rozpoczęciu i terminach przeprowadzenia konsultacji społecznych projektu planu. Projekt dokumentu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dostępny był na stronie internetowej Biuletynu Informacji publicznej Urzędu Miasta Zielonka w zakładce Gospodarka przestrzenna → ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE → Ogłoszenia związane z Procedurą Planistyczną → MPZP rejon ul. Podleśnej (<https://bip.zielonka.pl/m.4377,mpzp-rejon-ul-podlesnej.html>) oraz w zakładce dedykowanej temu planowi: <https://zielonka.pl/strona-3831-konsultacje-spoeczne.html> a w wersji papierowej w siedzibie Urzędu Miasta Zielonka, ul. Lipowa 5, 05-220 Zielonka, w pokoju nr 311.

Wydano również obszerną broszurę informacyjną na temat planu.

Ogłoszenia zawiadamiające o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu oraz projekt planu były udostępniane przez cały okres konsultacji społecznych.

Konsultacje społeczne obejmowały:

- 1) zbieranie uwag,
- 2) zbieranie wniosków i uwag do prognozy oddziaływania na środowisko,
- 3) spotkanie otwarte,
- 4) dyżur projektanta,

5) punkty konsultacyjne.

Zgodnie z wymogami art. 8h ust. 3 ustawy o planowaniu, spotkanie otwarte oraz dyżury projektanta planu zostały zorganizowane po godzinach pracy oraz w miejscach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Wszystkie czynności przeprowadzone w ramach konsultacji społecznych odbyły się z udziałem pracowników Urzędu Miasta Zielonka, w myśl art. 8i ust. 6 pkt 3 ustawy o planowaniu.

Wydano kolejną broszurę informacyjną (Załącznik nr 7), którą rozdysponowano do skrzynek na listy na terenie całego miasta. Dostępna była ona również na stronie miasta: https://zielonka.pl/strona-3842-broszura_informacyjna.html

3. Przebieg pierwszych konsultacji społecznych

3.1. Spotkanie otwarte.

W dniu 30 grudnia 2024 r. (poniedziałek) o godz. 17.00 (po godzinach pracy Urzędu) w siedzibie Urzędu Miasta Zielonka w sali konferencyjnej ul. Lipowa 5, 05-220 Zielonka, które jest miejscem przystosowanym do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zorganizowano spotkanie otwarte dotyczące projektu planu zorganizowano spotkanie otwarte dotyczące projektu planu. Spotkanie miało służyć objaśnieniu ustaleń planu, przedstawieniu wniosków złożonych w procedurze planu i sposobie ich rozpatrzenia. W spotkaniu udział wzięły 64 osoby: 55 mieszkańców gminy Zielonka, 5 mieszkańców gminy Kobylka, projektant planu oraz 3 przedstawiciele Urzędu Miasta Zielonka. Poruszane tematy dotyczyły głównie m.in.: dojazdu do planowanej inwestycji, ilości nowych mieszkań i mieszkańców na terenie planowanej inwestycji, parametrów projektowanej zabudowy.

Protokół ze spotkania otwartego stanowi załącznik nr 1 do niniejszego raportu.

3.2. Dyżury projektanta.

W dniu 18 grudnia 2024 r. (środa) w godzinach 16.00-17.00 w siedzibie Urzędu Miasta Zielonka ul. Lipowa 5, 05-220 Zielonka zorganizowano dyżur projektanta planu – Małgorzaty Frączkowskiej, na który przyszła jedna osoba, która prosiła o wyjaśnienie zapisów dotyczących między innymi instalacji odnawialnych źródeł energii, intensywności zabudowy oraz opłat o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniu 2 stycznia 2025 r. (czwartek) w godzinach 16.00 – 17.00 za pomocą środków porozumiewania się na odległość (ZOOM) zorganizowano dyżur projektanta planu – Małgorzaty Frączkowskiej. W wyznaczonym terminie wzięła udział jedna osoba. Pytania dotyczyły możliwości poszerzenia ul. Ceramicznej, szerokości projektowanej drogi wewnętrznej 1KR, wysokości planowanej zabudowy.

Protokoły z dyżurów stanowią załączniki nr 2 i 3 do niniejszego raportu.

3.3. Zbieranie uwag i wniosków do prognozy oddziaływania na środowisko.

Od 11 grudnia 2024 r. do 8 stycznia 2025 r., z wydłużeniem terminu do 24 stycznia 2025 r. zbierane były uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu.

Uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko można było składać:

- 1) w formie pisemnej na adres Urzędu Miasta Zielonka, ul. Lipowa 5, 05-220 Zielonka
- 2) ustnie do protokołu,
- 3) za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym na adres um@zielonka.pl, z podaniem imienia, nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy.

Celem zbierania wniosków i uwag było umożliwienie udziału społeczeństwa w ochronie środowiska dotyczącej opracowywanej prognozie oddziaływania na środowisko.

W wyznaczonym terminie złożono 2 uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko.

Wykaz wniosków i uwag zgłoszonych do prognozy oddziaływania na środowisko stanowi załącznik nr 5 do niniejszego raportu.

3.4. Zbieranie uwag do projektu planu.

Od 11 grudnia 2024 r. do 8 stycznia 2025 r. z wydłużeniem terminu do 24 stycznia 2025 r. zbierane były uwagi do projektu planu.

Uwagi do projektu planu można było składać:

- 1) w formie pisemnej na formularzu pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego na adres na adres Urzędu Miasta Zielonka, ul. Lipowa 5, 05-220 Zielonka,
- 2) ustnie do protokołu,
- 3) za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym na adres um@zielonka.pl, z podaniem imienia, nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy.

Celem zbierania uwag było pozyskanie w procesie partycypacji społecznej opinii interesariuszy, poznanie potrzeb oraz preferencji mieszkańców i interesariuszy na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu.

W okresie pierwszego wyłożenia tzn. od 11 grudnia 2024 r. do 24 stycznia 2025 r. w wyznaczonym terminie zostało złożonych 453 uwagi do projektu planu. Złożone uwagi dotyczyły w szczególności następujących zagadnień:

- niepodejmowanie uchwały dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, m.in. ze względu niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty, zdrowia, itp.,
- zmniejszenia ilości kondygnacji, zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej, przeznaczenie terenu pod usługi oświatowe i rekreacyjne, przeznaczenie terenu pod usługi rekreacji,
- zmiany przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową o maksymalnej wysokości do 2 kondygnacji, i wysokości do 15 m, zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki,
- zachowanie obecnego przeznaczenia terenu, czyli zabudowy produkcyjnej,

Część uwag została częściowo uwzględniona. Zabudowa częściowo została ograniczona do 3 kondygnacji nadziemnych, wprowadzono konieczność realizacji szpalerów drzew oraz wprowadzono teren zieleni urządzonej.

Wykaz wniosków i uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 6 do niniejszego raportu.

4. Przebieg drugich konsultacji społecznych

4.1. Spotkania otwarte.

W dniu 4 listopada 2025 r. (wtorek) o godz. 18.30 (po godzinach pracy Urzędu) w Szkole Podstawowej nr 2 w Zielonce, ul. Powstańców 3, które jest miejscem przystosowanym do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zorganizowano spotkanie otwarte dotyczące projektu planu. Spotkanie miało służyć objaśnieniu ustaleń planu, przedstawieniu wniosków złożonych w procedurze planu i sposobie ich rozpatrzenia. W spotkaniu udział wzięło około 50 osób.

W dniu 12 listopada 2025 r. (środa) o godz. 18.30 (po godzinach pracy Urzędu) w siedzibie Urzędu Miasta Zielonka ul. Lipowa 5 na Sali konferencyjnej, 05-220 Zielonka, która jest miejscem przystosowanym do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zorganizowano drugie spotkanie

otwarte dotyczące projektu planu. Spotkanie miało służyć objaśnieniu ustaleń planu, przedstawieniu wniosków złożonych w procedurze planu i sposobie ich rozpatrzenia. W spotkaniu udział wzięło około 30 osób.

Oba spotkania były burzliwe, problematyka dotyczyła skali planowanej inwestycji mieszkaniowej i rozwiązań przestrzennych zapisanych w projekcie planu, problematyki obsługi komunikacyjnej planowanej zabudowy wielorodzinnej. Dotyczyła również zagadnień pośrednio związanych z projektem planu – przyszłymi inwestycjami drogowymi związanymi z obsługą komunikacyjną miasta, z problematyką parkowania, uciążliwościami związanymi z wjazdem do miasta, planowaną modernizacją drogi wojewódzkiej 631, a także dostępnością do usług oświatowych i zdrowotnych.

Protokoły ze spotkań otwartych stanowią załączniki nr 8 i 9 do niniejszego raportu.

4.2. Dyżury projektanta.

W dniu 12 listopada 2025 r. (środa) w godzinach 16.00-18.15 w siedzibie Urzędu Miasta Zielonka ul. Lipowa 5, 05-220 Zielonka, na sali konferencyjnej - zorganizowano dyżur projektanta planu – Małgorzaty Frączkowskiej, na który przyszły dwie osoby. Osoby uczestniczące w dyżurze pytały o planowany układ komunikacyjny, budowę infrastruktury. Poruszały ogólne problemy miasta, brak miejsc postojowych przy stacji kolejowej, czy brak ulepszeń dla mieszkańców miasta. Na dyżurze wyjaśniono, że inwestycja powstaje na podstawie pozwolenia na budowę i na tym etapie inwestor musi zagwarantować pełną infrastrukturę techniczną i drogową do obsługi zabudowy.

Protokół z dyżuru stanowi załącznik nr 10 do niniejszego raportu.

4.3. Punkty konsultacyjne

W dniu 5 listopada 2025 r. (środa) w godzinach 16.00-19.00 w siedzibie Urzędu Miasta Zielonka ul. Lipowa 5, 05-220 Zielonka, na sali konferencyjnej zorganizowano punkt konsultacyjny. W określonych godzinach nie stawili się zainteresowani.

W dniu 19 listopada 2025 r. (środa) w godzinach 16.00-18.00 w siedzibie Urzędu Miasta Zielonka ul. Lipowa 5, 05-220 Zielonka, na sali konferencyjnej - zorganizowano punkt konsultacyjny, na który przyszły trzy osoby. Poruszano temat budowy osiedla i korzyści płynących dla miasta z realizacji tej inwestycji. Mieszkańcy z zaniepokojeniem pytali o prognozowaną liczbę nowych mieszkańców osiedla, poruszali tematykę obsługi komunikacyjnej osiedla i niewystarczającą istniejącą siecią dróg, lokalizację parkingów. Pytali również, czy będą planowane sklepy, place zabaw na obszarze objętym planem. Zwrócono również uwagę na obniżanie poziomu wód gruntowych na skutek budowy podziemnych parkingów.

Protokoły z punktów konsultacyjnych stanowią załączniki nr 11 i 12 do niniejszego raportu.

4.4. Zbieranie uwag i wniosków do prognozy oddziaływania na środowisko.

Od 22 października 2025 r. do 19 listopada 2025 r. zbierane były uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu.

Uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko można było składać:

- 1) w formie pisemnej na adres Urzędu Miasta Zielonka, ul. Lipowa 5, 05-220 Zielonka,
- 2) ustnie do protokołu,
- 3) za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym na adres um@zielonka.pl, z podaniem imienia, nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy.

Celem zbierania wniosków i uwag było umożliwienie udziału społeczeństwa w ochronie środowiska dotyczącej opracowywanej prognozy oddziaływania na środowisko.

W wyznaczonym terminie zostało złożonych 9 uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. Złożone uwagi dotyczyły w szczególności następujących zagadnień:

- braku szczegółowej analizy hydrogeologicznej,
- braku analizy komunikacyjnej i akustycznej,
- braku pełnej analizy przyrodniczej,
- wstrzymanie procedowania mpzp do czasu uzupełnienia prognozy,
- braku wykazania oddziaływania planowanej zmiany na klimat lokalny,
- nie przeanalizowaniu skali antropopresji wynikającej z wprowadzonych nowych elementów zainwestowania,
- wpisaniu zobowiązania właściciela terenu do usunięcia wszelkich zanieczyszczeń i odpadów przemysłowych na obszarze planu.

Część uwag zostało uwzględnionych w zakresie możliwym do wprowadzenia do prognozy oddziaływania na środowisko

Wykaz wniosków i uwag zgłoszonych do prognozy oddziaływania na środowisko stanowi załącznik nr 5 do niniejszego raportu.

Uwagi zostały w większości uwzględnione, a prognoza uzupełniona.

4.5. Zbieranie uwag do projektu planu.

Od 22 października 2025 r. do 19 listopada 2025 r. zbierane były uwagi do projektu planu.

Uwagi do projektu planu można było składać:

- 1) w formie pisemnej na formularzu pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego na adres na adres Urzędu Miasta Zielonka, ul. Lipowa 5, 05-220 Zielonka,
- 2) ustnie do protokołu,
- 3) za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym na adres um@zielonka.pl, z podaniem imienia, nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy.

Celem zbierania uwag było pozyskanie w procesie partycypacji społecznej opinii interesariuszy, poznanie potrzeb oraz preferencji mieszkańców i interesariuszy na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu.

W wyznaczonym terminie zostało złożonych 109 uwag do projektu planu.

Złożone uwagi dotyczyły w szczególności następujących zagadnień:

- niepodjęcie uchwały dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, i zachowanie obecnego przeznaczenia terenu, czyli zabudowy produkcyjnej,
- zwiększenie ilości miejsc do parkowania,
- likwidację projektowanych szpalerów drzew,
- zaplanowanie oddzielnej drogi rowerowej wzdłuż ul. Podleśnej,
- zmniejszenie wysokości zabudowy z 7 kondygnacji na 5 kondygnacji,
- zmniejszenie ilości miejsc do parkowania,
- przeprojektowanie terenów: w zakresie połączenia części obszarów z likwidacją szpalerów drzew, likwidacja jednego placu 2KOR, przeprojektowanie drogi wewnętrznej
- zmniejszenia ilości kondygnacji, zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej, przeznaczenie terenu pod usługi oświatowe i rekreacyjne, przeznaczenie terenu pod usługi rekreacji,
- zmiany przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.

Większość uwag nie została uwzględniona, ze względu na politykę przestrzenną określoną w Studium Gminy Zielonka.

Wykaz wniosków i uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 14 do niniejszego raportu.

5. Załączniki.

1. Protokół z przeprowadzonej konsultacji społecznych w formie spotkania otwartego z dnia 30.12.2024 r.;
2. Protokół z przeprowadzonej konsultacji społecznych w formie dyżuru projektanta z dnia 18.12.2024 r.;
3. Protokół przeprowadzenia konsultacji społecznych w formie dyżuru projektanta z dnia 02.01.2025 r.;
4. Broszury informacyjne: „Informacja o projekcie nowego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu przy ul. Podleśnej” i „Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla rejonu ul. Podleśnej”;
5. Wykaz wniosków i uwag zgłoszonych do prognozy oddziaływania na środowisko – I i II konsultacje;
6. Wykaz zgłoszonych uwag do projektu planu – I konsultacje.
7. Broszura konsultacyjna;
8. Protokół z przeprowadzonej konsultacji społecznych w formie spotkania otwartego z dnia 04.11.2025 r.;
9. Protokół z przeprowadzonej konsultacji społecznych w formie spotkania otwartego z dnia 12.11.2025 r.;
10. Protokół przeprowadzenia konsultacji społecznych w formie dyżuru projektanta z dnia 12.11.2025 r.;
11. Protokół przeprowadzenia konsultacji społecznych w formie punktu konsultacyjnego z dnia 05.11.2025 r.;
12. Protokół przeprowadzenia konsultacji społecznych w formie punktu konsultacyjnego z dnia 19.11.2025 r.;
13. Wykaz zgłoszonych uwag do projektu planu – II konsultacje.

PROTOKÓŁ

Ze spotkania otwartego, przeprowadzonego w ramach konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej, przeprowadzonego w dniu 30 grudnia 2024 r. o godz. 17:00

Protokół sporządzono w dniu 30 grudnia 2024 r. w siedzibie Urzędu Miasta w Zielonka przy ul. Lipowej 5 przez Panią Agatę Nita – Głównego Specjalistę Wydziału Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miasta Zielonka.

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 30 grudnia 2024 r. o godz. 17:00 w sali konferencyjnej Urzędu Miasta Zielonka przy ul. Lipowej 5 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 udział wzięły 64 osoby: 55 mieszkańców gminy Zielonka, 5 mieszkańców gminy Kobylka, projektantka – Małgorzaty Frączkowskiej oraz 3 przedstawicieli Urzędu Miasta Zielonka.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

II. Przebieg spotkania:

Na spotkaniu można było zapoznać się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu od 11 grudnia 2024 r. do 8 stycznia 2025 r. w Urzędzie Miasta Zielonka w godzinach pracy Urzędu, opublikowano na stronie internetowej www.zielonka.pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Zielonka <https://bip.zielonka.pl>.

Uwagi do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko można wносить w nieprzekraczalnym terminie do dnia 8 stycznia 2025 r.

Spotkanie rozpoczęła Pani Żanna Surażyńska – Naczelnik Wydziału Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miasta Zielonka, witając przybyłe osoby oraz przedstawiając przedstawicieli ze strony Urzędu Miasta Zielonka oraz projektantkę planu.

Następnie głos zabrała projektantka prezentując założenia planu i jego zapisy.

Dalszy przebieg spotkania, pomimo prośby ze strony Urzędu Miasta Zielonka o przedstawianie się i zabieranie głosu pojedynczo, miał charakter burzliwej dyskusji.

Poruszane tematy dotyczyły m. in.:

- dojazdu do planowanej inwestycji, szerokości ul. Podleśnej w Zielonce, poszerzenia ul. Ceramicznej w Kobylce, braku projektowanej drogi w północnej części planu.

Wyjaśniono, iż komunikacja tego terenu będzie odbywać się ul. Podleśną, która zostanie poszerzona do 14 m oraz ul. Ceramiczną, która również zostanie poszerzona do 10-12m. Zaprojektowana jest również droga wewnątrz łącząca ul. Podleśną z ul. Ceramiczną. Natomiast zaprojektowanie drogi w północnej części nie poprawi komunikacji terenu

ponieważ nie będzie dalszego połączenia tej drogi z istniejącym układem komunikacyjnym.

- ilości nowych mieszkań i mieszkańców w rejonie planowanej zabudowy.

Ilość nowych mieszkań i mieszkańców zależy od projektu budowlanego realizowanego na podstawie planu miejscowego, natomiast dane takie nie stanowią elementu przedstawianego do konsultacji dokumentu.

- konieczności przeprowadzenia analiz dotyczących m.in. komunikacji, bezpieczeństwa, kosztów infrastruktury, szkolnictwa, środowiska, wpływu na lokalny rynek cen nieruchomości.

Wszystkie wymagane prawem analizy zostały wykonane przy procedurze sporządzaniu planu miejscowego.

- obciążenia sieci wodociągowej i kanalizacyjnej tak dużą inwestycją, czy kolektor odprowadzający ścieki do Czajki da radę przyjąć tak dużą ilość ścieków.

Na etapie projektu budowlanego inwestor będzie uzyskiwał warunki przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

- terminu konsultacji przypadającego na okres świąteczno – noworoczny.

Termin konsultacji społecznych został ogłoszony w konsekwencji zakończenia poprzedniego etapu (opiniowania i uzgodnienia), które zakończyło się na początku grudnia.

- ilości planowanych kondygnacji, wysokości zabudowy, zgodność ze studium.

W przedstawionym projekcie planu miejscowego zostały wprowadzone maksymalne wskaźniki wysokości zabudowy określone w Studium Gminy.

- inwestora, właściciela obszaru objętego planem oraz możliwości realizacji ZPI (zintegrowanego planu inwestycyjnego).

Zintegrowany plan inwestycyjny jest realizowany na wniosek osoby zainteresowanej, nie było złożonego wniosku w tym zakresie.

- korzyści dla gminy Zielonka, finansów publicznych.

Dochody gminy będą pochodzić z podatku od nieruchomości i gruntu, z renty planistycznej, natomiast koszty będą związane z wykupem terenu pod drogi publiczne oraz budową i urządzeniem drogi publicznej.

- numerów działek, których dotyczy projekt planu miejscowego.

Podano numery działek które są objęte projektem planu miejscowego.

- planu ogólnego.

Przedstawiono zakres jaki będzie obejmował plan ogólny gminy.

- analiz wykonanych w ramach opracowywania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka.

Przekazano, iż uchwała w sprawie uchwalenia zmiany Studium wraz z załącznikami przedstawiającymi m.in. uwarunkowania i kierunki wraz z wymaganymi bilansami terenu jest dostępna na stronie BIP gminy Zielonka oraz w Urzędzie gminy.

- renty planistycznej.

Wyjaśniono, iż renta planistyczna będzie mogła być naliczana w momencie sprzedaży nieruchomości lub jej części w okresie do 5 lat od uchwaleniu planu miejscowego, a uchwalenie planu ogólnego nie ma związku z naliczeniem renty planistycznej.

- lokalizacji w obszarze objętym mpzp bazy paliw wraz z obsługą komunikacyjną poprzez bocznice kolejową.

Na dzień dzisiejszy na danym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2004 r. z przeznaczeniem jako zabudowa produkcyjna, składy, magazyny oraz ich zaplecze, z dopuszczeniem urządzeń dystrybucji paliw wyłącznie

gazowych i taka zabudowa może powstać na przedstawionym terenie do czasu wejścia w życie nowego planu miejscowego.

- planu miejscowego okolic opracowania;

W sąsiedztwie terenu opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki I w Kobyłce i tereny przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi nieuciążliwe.

- możliwości informowania mieszkańców sms-owo o konsultacjach społecznych;

Informacja odnośnie przeprowadzonych konsultacji społecznych została ogłoszona zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- kolejnych etapów opracowania planu,

Przedstawiono, iż kolejnym etapem procedury planistycznej jest rozpatrzenie uwag przez Burmistrza, następnie sporządzenie raportu z przeprowadzonych konsultacji i przedstawienie dokumentacji Radzie Miasta, która również rozpatruje złożone uwagi.

- gdzie będzie zamieszczony raport z konsultacji i kto go sporządzi.

Raport z konsultacji społecznych będzie udostępniony w momencie przedłożeniu projektu uchwały Radzie Miasta w sprawie planu miejscowego i będzie umieszczony na stronie BIP Miasta Zielonka.

Mieszkańcy wnosili także o przedłużenie terminu konsultacji.

III. Uwagi zgłoszone w trakcie spotkania:

Mieszkańcy uczestniczący w spotkaniu jednogłośnie sprzeciwiali się uchwaleniu planu w przedstawionej formie i złożą odpowiednie uwagi do projektu planu.

Protokół zawiera 3 ponumerowane strony.

Zielonka, dnia 30.12.2024 r.

Główny Specjalista

AN

Agata Nita

(podpis osoby sporządzającej protokół)

BURMISTRZ

K. Iw

Kamil Michał Iwadowski

(podpis Burmistrza Miasta Zielonka)

PROTOKÓŁ

z dyżuru projektanta przeprowadzonego w ramach konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej przeprowadzonego w dniu 18 grudnia 2024 r. w godz. 16:00-17:00

Protokół sporządzono w dniu 18 grudnia 2024 r. w siedzibie Urzędu Miasta w Zielonka przy ul. Lipowej 5 przez Panią Agatę Nita – Głównego Specjalistę Wydziału Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miasta Zielonka.

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 5) 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 18 grudnia 2024 r. w godz. 16:00 – 17:00 w sali konferencyjnej Urzędu Miasta Zielonka przy ul. Lipowej 5 przeprowadzono dyżur projektanta – Małgorzaty Frączkowskiej dotyczący projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

W dyżurze projektanta udział wzięło 5 osób: jedna mieszkanka, projektantka oraz trzech przedstawicieli Urzędu Miasta Zielonka.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

II. Przebieg dyżuru:

Na dyżurze można było zapoznać się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Projekt ten wyłożony jest do publicznego wglądu od 11 grudnia 2024 r. do 8 stycznia 2025 r. w Urzędzie Miasta Zielonka w godzinach pracy Urzędu, na stronie internetowej www.zielonka.pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Zielonka <https://bip.zielonka.pl>.

Uwagi do projektu miejscowego planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko można wносить w nieprzekraczalnym terminie do dnia 8 stycznia 2025 r.

Podczas dyżuru z projektantem mieszkanka prosiła o wyjaśnienie zapisów dotyczących między innymi instalacji odnawialnych źródeł energii, intensywności zabudowy oraz opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Odpowiedzi zostały udzielone.

III. Uwagi zgłoszone w trakcie spotkania:

W trakcie dyżuru nie zgłoszono uwag.

Protokół zawiera 1 ponumerowaną stronę.

Zielonka, dnia 18.12.2024 r.

Główny Specjalista

ANita
Agata Nita

(podpis osoby sporządzającej protokół)

BURMISTRZ

K. Iwadowski
Kamil Michał Iwadowski

(podpis Burmistrza Miasta Zielonka)

PROTOKÓŁ

z dyżuru projektanta przeprowadzonego w ramach konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej przeprowadzonego online w dniu 2 stycznia 2025 r. w godz. 16:00-17:00

Protokół sporządzono w dniu 2 stycznia 2025 r. w siedzibie Urzędu Miasta w Zielonka przy ul. Lipowej 5 przez Panią Żanna Surażyńską – Naczelnika Wydziału Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miasta Zielonka.

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 5) 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 2 stycznia 2025 r. w godz. 16:00 – 17:00 za pomocą środków porozumiewania się na odległość – platforma ZOOM - przeprowadzono dyżur projektanta – Małgorzaty Frączkowskiej dotyczący projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

W dyżurze projektanta udział wzięły 4 osoby: jedna osoba zgłaszająca chęć uczestnictwa w spotkaniu, projektantka planu oraz dwóch przedstawicieli Urzędu Miasta Zielonka.

I. Zgłoszenie stanowi załącznik do protokołu.

Chęć udziału w dyżurze dnia 2 stycznia 2025 r. zgłosiły dwie osoby. Przesłano zainteresowanym osobom link do spotkania. O godz. 16:00 połączyła się tylko jedna zainteresowana osoba.

II. Przebieg dyżuru:

Na dyżurze można było zapoznać się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Projekt ten wyłożony jest do publicznego wglądu od 11 grudnia 2024 r. do 8 stycznia 2025 r. w Urzędzie Miasta Zielonka w godzinach pracy Urzędu, na stronie internetowej www.zielonka.pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Zielonka <https://bip.zielonka.pl>.

Uwagi do projektu miejscowego planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko można wносить w nieprzekraczalnym terminie do dnia 8 stycznia 2025 r.

Uczestniczący w spotkaniu poruszył następujące tematy:

- możliwość poszerzenia ul. Ceramicznej w Kobyłce do 12m;
- szerokość projektowanej drogi wewnętrznej 1KR łączącej ul. Ceramiczną w Kobyłce z ul. Podleśną w Zielonce oraz czy będzie to droga ogólnodostępna dla wszystkich mieszkańców;
- wysokość nowej zabudowy – 7 kondygnacji będzie znacznie przewyższała istniejącą zabudowę w tym rejonie, która ma obecnie maksymalnie 2 lub 3 kondygnacje.

Projektant wyjaśnił zasadność przedstawionej w projekcie planu szerokości ul. Ceramicznej, a ewentualne poszerzenie na całej długości do 12 m będzie analizowane po złożeniu uwag w tym zakresie.

W przypadku drogi 1KR, w przedstawionym projekcie będzie to droga wewnątrz i od właściciela terenu będzie zależeć, czy ta droga będzie ogólnodostępna. Zaprojektowane tej drogi jako drogi publicznej będzie w konsekwencji obciążać budżet gminy w zakresie wykupu terenu, wybudowania drogi i jej utrzymania. Maksymalna wysokość zabudowy jest zaprojektowana zgodnie z wnioskiem właściciela terenu oraz zgodnie z zapisami Studium Gminy.

III. Uwagi zgłoszone w trakcie spotkania:

W trakcie dyżuru nie zgłoszono uwag.

Protokół zawiera 2 ponumerowane strony.

Zielonka, dnia 02.01.2025 r.

Naczelnik
Wydziału Gospodarki Przestrzennej


Zanna Sułczyńska

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

BURMISTRZ



Kamil Michał Iwandowski

.....
(podpis Burmistrza Miasta Zielonka)



Informacja o projekcie nowego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu przy ulicy Podleśnej



FAKTY



Wprowadzenie

Przyszłość terenu przy ulicy Podleśnej w Zielonce stała się przedmiotem żywej dyskusji i licznych pytań, które odzwierciedlają różnorodne oczekiwania i obawy mieszkańców. Obszar ten, dotychczas pełniący funkcję przemysłową, obecnie znajduje się na progu istotnych zmian. Miasto Zielonka prowadzi bowiem proces zmiany miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego (MPZP) dla tego terenu, który otwiera możliwość przekształcenia go w przestrzeń zabudowy mieszkaniowej. Na kolejnych stronach broszury znajdą Państwo szczegółowe i rzetelne informacje, które pozwolą lepiej zrozumieć istotę tego procesu.



Chaos informacyjny i problem dezinformacji

Ostatnie miesiące przyniosły zalew dezinformacji dotyczącej procedur i planów związanych z terenem przy ulicy Podleśnej. W przestrzeni publicznej pojawiały się manipulacje oraz nieprawdziwe informacje, których celem było wywołanie strachu i niepokoju wśród mieszkańców. Rozpowszechniano między innymi **falszywe doniesienia** o masowym zasiedlaniu obszaru przez uchodźców czy mocno zawyżone szacunki - nawet 16 000 osób dotyczące liczby ewentualnych przyszłych mieszkańców planowanej zabudowy mieszkaniowej. W obliczu tego chaosu informacyjnego **przedłużono**

termin konsultacji społecznych do 24 stycznia 2025 roku. Celem jest zapewnienie mieszkańcom dostępu do rzetelnych informacji oraz stworzenie możliwości dokładnego zapoznania się ze szczegółami projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP).

Tylko w oparciu o prawdziwe dane możliwe jest wypracowanie rozwiązań odpowiadających na potrzeby lokalnej społeczności i wyzwania przyszłości Miasta Zielonka.

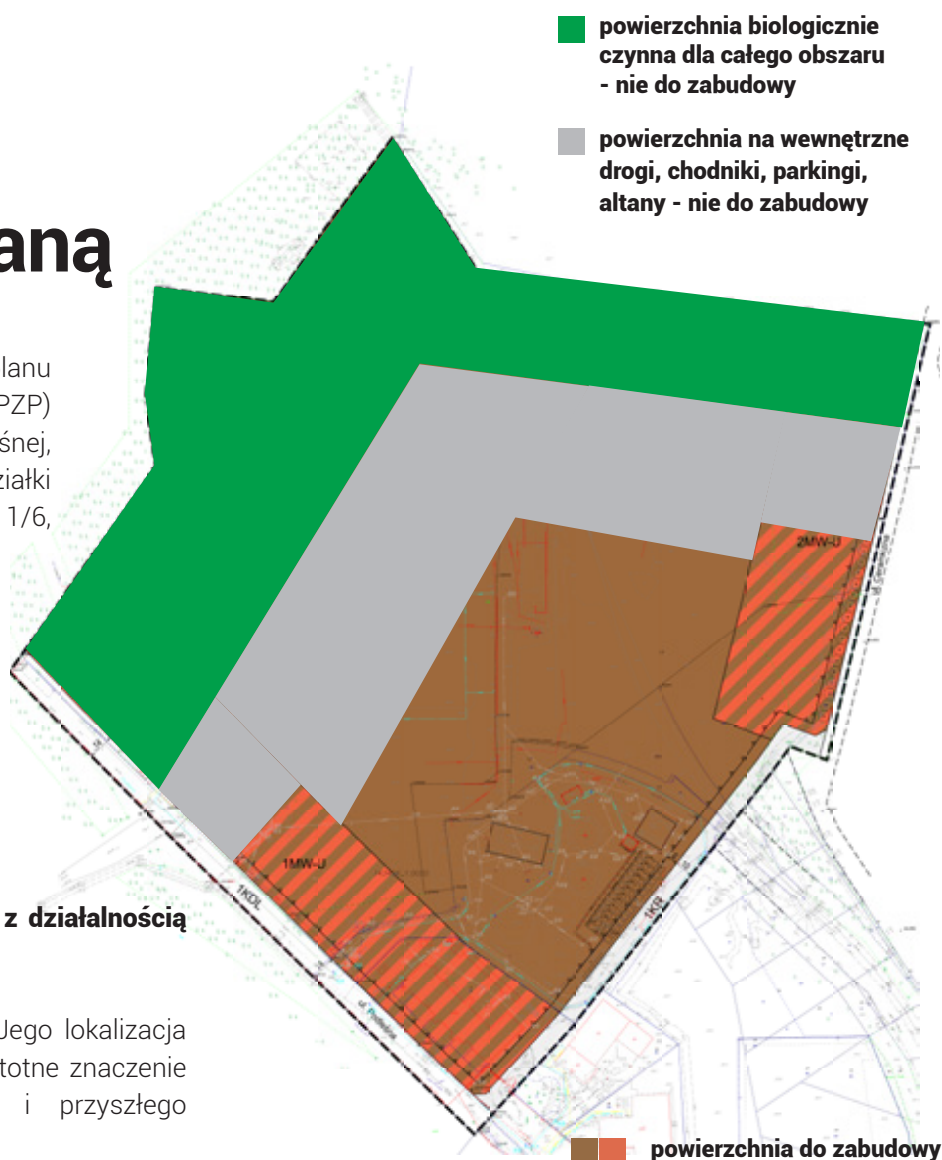
Opis terenu objętego zmianą

Teren objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) znajduje się w Zielonce, przy ulicy Podleśnej, w obrębie 5-10-01. Obejmuje działki ewidencyjne o numerach: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8.

Łączna powierzchnia tego terenu:
14,3749 ha

Obszar ten historycznie związany był z działalnością przemysłową.

Do chwili obecnej pełni taką funkcję. Jego lokalizacja oraz dotychczasowy charakter mają istotne znaczenie w kontekście planowanych zmian i przyszłego zagospodarowania.



Historia użytkowania terenu przy ul. Podleśnej

Teren należy do Skarbu Państwa i oddany jest w użytkowanie wieczyste prywatnym przedsiębiorcom.

Miejsce to było i nadal jest przeznaczone na prowadzenie działalności przemysłowej, co wynika z aktualnych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla tego obszaru.

W przeszłości funkcjonował tam zakład produkujący ceramikę budowlaną. W latach 90. część terenu przeszła w ręce branży paliwowej i przez kilka lat była tam prowadzona taka działalność.

Bocznica kolejowa, którą do 1992 roku były przetaczane cysterny z paliwami jest nieużywana do celów transportu kolejowego od blisko 30 lat. Przez ten czas nastąpiła naturalna zmiana jej funkcji. Położona tuż obok Glinianek, pełni od kilku dekad rolę traktu spacerowego, a w ostatnich latach coraz częściej również ścieżki biegowej.

Jednak z upływem czasu zachodziły kolejne zmiany w specyfice i w kwestiach własnościowych tej działalności. W wyniku jednej z nich pojawił się nowy właściciel, który postanowił, iż **bocznica kolejową ponownie będzie odbywał się transport paliw** do miejsca prowadzenia działalności, czyli do punktu przy ul. Podleśnej.

Obecni użytkownicy wieczystości nabyli prawo do tej nieruchomości w latach 2020 i 2021.

Miasto Zielonka nie jest właścicielem tego terenu i nie posiada żadnych praw do znajdujących się tam działek. Właścicielami są prywatni przedsiębiorcy, co ma kluczowe znaczenie dla tej sprawy.



Przeznaczenie terenu przy ul. Podleśnej – co mówi prawo?

Teren przy ul. Podleśnej w Zielonce, zgodnie z aktualnym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP), jest przeznaczony na prowadzenie działalności przemysłowej. Oznacza to, że obecny właściciel ma prawo wykorzystywać go zgodnie z zapisami tego planu.

Co może powstać na tym terenie?

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, podstawowym przeznaczeniem tego obszaru są:

▶ **Dystrybucja paliw i obsługa pojazdów**

W tym: stacje tankowania gazu i innych paliw ciekłych, serwisy samochodowe, myjnie, bazy paliw

▶ **Składowiska, sortownie i punkty segregacji odpadów**

Infrastruktura przeznaczona do gospodarowania odpadami, która może obejmować składowanie odpadów, sortownie i punkty segregacji.

▶ **Zakłady produkcyjne**

Na przykład: fabryki, zakłady chemiczne, lakiernie przemysłowe, produkcja mebli, wyrobów metalowych czy elektroniki.

▶ **Magazyny i składy**

Duże centra logistyczne, hale magazynowe czy hurtownie.

▶ **Handel hurtowy i detaliczny**

Na przykład: hurtownie spożywcze, centra wyprzedażowe, sklepy budowlane.

▶ **Usługi techniczne, rzemieślnicze i biurowe**

Takie jak: warsztaty samochodowe, pracownie stolarskie, biura projektowe czy inne usługi techniczne.

Produkcja – co to oznacza w praktyce?

Produkcja, jako główna funkcja tego terenu, obejmuje wszystkie działania związane z wytwarzaniem produktów z surowców lub półproduktów. Może to dotyczyć różnych branż, od przemysłu lekkiego (np. produkcja odzieży) po ciężki (np. zakłady chemiczne, bazy paliw). Dodatkowo, produkcja obejmuje również działania wspierające, takie jak:

- ▶ Transport surowców i gotowych produktów.
- ▶ Magazynowanie towarów.
- ▶ Dystrybucja produktów do odbiorców.

Czy miasto może wpływać na to, co powstanie na tym terenie?

Teren przy ul. Podleśnej jest własnością prywatną, co oznacza, że decyzje dotyczące jego zagospodarowania leżą w rękach właściciela. To właśnie właściciel decyduje, czy powstanie tam zakład produkcyjny, sortownia odpadów, baza paliw, magazyn czy inny obiekt zgodny z obowiązującym MPZP. Miasto nie ma prawa narzucać, czy decydować, jakie inwestycje powinny zostać zrealizowane na tym terenie.

Rola miasta w tej sprawie

Choć miasto nie ma wpływu na indywidualne decyzje właściciela, może zdecydować, jakie rodzaje działalności są dozwolone na danym obszarze, oraz określić parametry, takie jak maksymalna wysokość zabudowy czy wymagany udział terenów zielonych. Miasto nie może narzucać stworzenia tam parku czy innej funkcji niezgodnej z wolą właściciela. Gdyby tak zrobiło, narażone by było na konieczność wypłaty odszkodowań.

Dlaczego to ważne?

Zrozumienie przeznaczenia tego terenu i ograniczeń wynikających z MPZP jest kluczowe dla mieszkańców Zielonki. Obecne zapisy planu dopuszczają inwestycje o charakterze przemysłowym, które mogą mieć wpływ na otoczenie. To dlatego zmiana MPZP, polegająca na przekształceniu terenu w obszar zabudowy mieszkaniowej, jest szansą na kontrolowany rozwój tego miejsca w sposób bardziej korzystny dla społeczności lokalnej.

Stan prawny i aktualna sytuacja dotycząca bocznic kolejowej terenu przy ul. Podleśnej

Służebność gruntowa

Przedsiębiorca uzyskał 6 listopada 2018 roku prawo służebności gruntowej, pozwalające na przejazd przez całą bocznicę kolejową. Umowa w tej sprawie została zawarta z Powiatem Wołomińskim, który zarządza gruntami Skarbu Państwa

Remont bocznic

W pierwszej połowie 2021 roku przedsiębiorca zgłosił Powiatowi Wołomińskiemu zamiar przeprowadzenia remontu bocznic kolejowej i posiada uprawnienia do rozpoczęcia tych prac.

Przejazd przez bocznicę

Przejazd przez bocznicę kolejową, znajdujący się w ulicy Wolności, jest we władaniu Powiatu Wołomińskiego. O zabezpieczeniach tego przejazdu decydują Polskie Koleje Państwowe (PKP), zgodnie z obowiązującymi przepisami. Przepisy prawa stanowią, że dla prędkości przetaczania do 20 km/h przejazd przez bocznicę nie wymaga dodatkowych zabezpieczeń.

Rola Miasta Zielonka

Miasto Zielonka z mocy prawa nie jest stroną umów zawieranych przez przedsiębiorcę. Jednocześnie przepisy nie obligują podmiotów wydających decyzje dotyczące bocznic kolejowej do informowania Miasta o planach inwestycyjnych lub przyszłej działalności inwestora.

Transport paliw

Transport paliw (wszystkich rodzajów) jest zgodny z przepisami na linii kolejowej E75. Przetaczanie paliw

przez bocznicę spełnia normy bezpieczeństwa, w tym wymagania dotyczące minimalnych odległości od zabudowy mieszkalnej. Tor bocznic, znajdujący się najbliżej osiedla i Glinianek, jest oddalony o 12 metrów od bloków mieszkalnych (przy czym minimalna wymagana odległość wynosi 9 metrów).

Pozwolenia i działalność inwestora

Inwestor posiada prawomocne pozwolenie na rozbudowę bazy paliw, uzyskane w 2017 roku. **Inwestor w każdej chwili może rozpocząć działalność polegającą na:**

- ▶ eksploatacji bazy paliw,
- ▶ magazynowaniu paliw ciekłych,
- ▶ wykorzystywaniu bocznic kolejowej do transportu paliw – jeden skład kolejowy, składający się z 37 cystern i jednej lokomotywy spalinowej

Wykorzystanie bocznic kolejowej przez inwestora będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, a działalność spełni wszystkie wymagane normy bezpieczeństwa.

Miasto Zielonka, jako podmiot publiczny, nie ma wpływu na decyzje ani plany przedsiębiorcy dotyczące sposobu użytkowania bocznic, ponieważ jest to teren pozostający we władaniu prywatnego inwestora.

Inwestor posiada również ważną (obowiązującą) decyzję środowiskową, która umożliwia mu prowadzenie w tym miejscu bazy paliw tj. jej budowę rozbudowę oraz uruchomienie działalności i przetaczania cystern po bocznicę.

Trzeba podkreślić, iż decyzja ta została wydana przez Burmistrza Miasta Zielonka ze względu na przepisy prawa – jest to decyzja deklaratoryjna tj. Burmistrz musi ją wydać, kiedy wszystkie przesłanki określone w ustawie są spełnione przez wnioskodawcę. W tej sytuacji wnioskodawca spełnił wszystkie przesłanki m.in. uzyskał opinie urzędów zewnętrznych ds. ochrony środowiska, wykazał tytuł prawny do nieruchomości, jak również służebność (możliwość) przetaczania cystern po bocznicę otrzymana odpłatnie od starosty jako dysponenta gruntów Skarbu Państwa.

Z posiadanych informacji oraz ustawowych terminów wynika, iż właściciele terenu przy ul. Podleśnej posiadają pozwolenie na budowę, które może w tym momencie nie być ważne. Nie posiadamy jednak informacji (gdyż to nie my je wydajemy) czy inwestor nie wystąpił o jej przedłużenie. Prawo stanowi, iż w każdym jednak momencie wygasła już decyzja pozwolenie na budowę może zaktualizować lub rozpocząć na nowo procedurę jej wydania.

Co oznacza w praktyce obecny stan prawny i brak zmiany MPZP dla tego terenu?

Brak możliwości ingerencji

Inwestor ma prawo korzystać z bocznicy w sposób określony przepisami i decyzjami administracyjnymi, np. na potrzeby transportu paliw.

Ograniczony wpływ miasta

Miasto Zielonka nie może ingerować w legalnie prowadzoną działalność inwestora, o ile spełnia ona wszystkie wymogi prawa.

Miasto Zielonka nie może narzucać przedsiębiorcy określonych działań ani wpływać na decyzje dotyczące wykorzystania bocznicy i terenu przy ul. Podleśnej. Planowane inwestycje lub sposób eksploatacji pozostają do wyłącznej decyzji inwestora, pod warunkiem, że są zgodne z przepisami prawa, w tym MPZP.

Ograniczona informacja

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, inwestor nie jest zobowiązany, by informować Miasto o swoich planach dotyczących rodzaju prowadzonej działalności na jego terenie. Mieszkańcy mogą dowiedzieć się o takich zamierzeniach jedynie z woli przedsiębiorcy i za pośrednictwem informacji udostępnianych przez niego.

Bezpieczeństwo i normy

W przypadku jakichkolwiek naruszeń norm bezpieczeństwa odpowiedzialność za ich usunięcie spoczywa na inwestorze.



Dlaczego Miasto przystąpiło do procedury zmiany MPZP dla terenu przy ul. Podleśnej? GENEZA SPRAWY

Bocznica kolejowa biegnąca pomiędzy osiedlem przy ul. Przemysłowej a Gliniankami była przez lata nieużywana i w naturalny sposób stała się traktem spacerowym oraz ścieżką rekreacyjną dla mieszkańców Zielonki. Ostatni transport kolejowy odbył się tam w latach 90., a przez blisko trzy dekady teren ten zyskał nową funkcję – rekreacyjną i wypoczynkową. Jednak w 2022 roku plany wykorzystania bocznicy przez prywatnego przedsiębiorcę do transportu paliw wzbudziły silne kontrowersje i sprzeciw zarówno mieszkańców, jak i samorządu Miasta Zielonka.

Plany przedsiębiorcy i reakcja Miasta

W 2018 roku Powiat Wołomiński, zarządzający gruntem bocznicy należącym do Skarbu Państwa, zawarł z przedsiębiorcą umowę służebności gruntowej. Umowa ta, zawarta w formie aktu notarialnego, pozwala na korzystanie z bocznicy w celach transportowych, w tym przetaczania cystern z paliwem.

Przedsiębiorca uzyskał także zgody na remont torowiska i rozpoczął modernizację bocznicy. Miasto, mimo zaangażowania, nie miało prawnych możliwości zablokowania tych działań, ponieważ decyzje zapadły poza jego kompetencjami.

Dlaczego sprawa budziła tak duże kontrowersje?

Bliskość zabudowy mieszkaniowej i terenów rekreacyjnych

Bocznica przebiega w odległości zaledwie 12 metrów od bloków mieszkalnych na osiedlu Przemysłowa oraz w sąsiedztwie Glinianek – obszaru cennego przyrodniczo i wpisanego do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Transport paliw wiąże się z ryzykiem wycieku, pożaru czy skażenia środowiska.

Zmiana funkcji terenu

Przez lata bocznica pełniła rolę rekreacyjną, a jej przywrócenie do funkcji transportowej narusza spójność przestrzenną i społeczne postrzeganie tego miejsca jako przestrzeni wypoczynkowej.

Działania Miasta Zielonka

Pomimo trudnej i zaawansowanej sytuacji prawnej, Miasto Zielonka aktywnie przeciwdziało planom uruchomienia bocznicy. Władze, wraz z radnymi i mieszkańcami, podjęły szereg działań, w tym:

- ▶ Organizację spotkań z mieszkańcami w celu informowania o sytuacji prawnej i możliwych konsekwencjach.
- ▶ Zbieranie podpisów pod petycją do Starostwa Powiatowego i Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Powiatu Wołomińskiego – poparło ją aż 634 mieszkańców.
- ▶ Wystąpienia do różnych urzędów i instytucji, mające na celu uzyskanie wsparcia w powstrzymaniu działań przedsiębiorcy.

Podjęte działania przyniosły efekty

Dzięki szeroko zakrojonym działaniom interwencyjnym Miasta Zielonka, będącym odpowiedzią na sprzeciw społeczny wobec planów wykorzystania bocznicy kolejowej i rozbudowy bazy paliw, właściciele terenu przy ul. Podleśnej i bocznicy podjęli decyzję o odstąpieniu od swoich wcześniejszych zamierzeń. Przedsiębiorca na chwilę obecną zrezygnował z planów rozbudowy bazy paliw, magazynowania paliw ciekłych oraz wykorzystywania bocznicy kolejowej do przetaczania cystern.

Przedsiębiorcy złożyli wniosek o zmianę przeznaczenia tego terenu – z funkcji przemysłowej na mieszkaniową.

Jest to istotny krok, który może znacząco wpłynąć na przyszły charakter tego obszaru, zbliżając go do potrzeb i oczekiwań lokalnej społeczności, czyli oddalenia wizji wznowienia użytkowania bocznicy kolejowej do przetaczania cystern.

Zmiana przeznaczenia terenu w Zielonce – proces, wyzwania i rozwiązania

Czy gmina może zmienić przeznaczenie terenu w MPZP bez wniosku?

Gmina ma prawo zainicjować zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) z własnej inicjatywy. Jednak taka zmiana, szczególnie jeśli narusza istniejące prawa lub interesy właściciela terenu, może skutkować poważnymi konsekwencjami finansowymi. Przykładem są roszczenia odszkodowawcze na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które mogą zostać zgłoszone przez właściciela nieruchomości w przypadku, gdy zmiana MPZP uniemożliwi mu realizację jego zamierzeń inwestycyjnych zgodnych z dotychczasowym planem.

Dlaczego zmiana MPZP bez wniosku niesie ryzyko odszkodowań?

W momencie zawarcia przez przedsiębiorcę umowy służebności z Powiatem Wołomińskim (2018 r.), obowiązujący MPZP przewidywał możliwość wykorzystania bocznicy kolejowej do celów transportowych, w tym przetaczania cystern z paliwem. Zmiana planu przez Miasto Zielonka, która uniemożliwiłaby takie działania, mogłaby zostać uznana za naruszenie interesów właściciela terenu.

Możliwe konsekwencje finansowe dla gminy:

- ▶ **Roszczenia odszkodowawcze za utratę wartości nieruchomości** – właściciel terenu może dochodzić rekompensaty za spadek wartości nieruchomości wynikający z ograniczenia jej wykorzystania.
- ▶ **Roszczenia za utracone korzyści** – przedsiębiorca mógłby wystąpić o odszkodowanie za zyski, które stracił z powodu braku możliwości realizacji planowanej działalności gospodarczej. Ze względu na rodzaj zamierzonej działalności – bazy paliw, która należy do dziedzin wysoko dochodowych – wysokość takich roszczeń mogłaby sięgać wielomilionowych kwot, stanowiąc ogromne obciążenie dla budżetu Miasta

Dzięki procedurom planistycznym opartym na wnioskach właścicieli, nasze miasto ma szansę na przekształcenie kontrowersyjnego obszaru w przestrzeń lepiej dopasowaną do potrzeb mieszkańców, jednocześnie unikając poważnych konsekwencji finansowych, czy też powstania na tym terenie niepożądanych zakładów przemysłowych, jak np. baza paliw.

Co zakłada zmiana MPZP w rejonie ul. Podleśnej?

Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) dla rejonu ul. Podleśnej w Zielonce przewiduje przekształcenie terenu z funkcji przemysłowej na teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) to dokument, który szczegółowo reguluje sposób, w jaki można zagospodarować dany teren. Zawarte w nim wskaźniki i ograniczenia – takie jak intensywność zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna czy maksymalna powierzchnia zabudowy – są kluczowe, ponieważ:

- ▶ **Zapewniają równowagę przestrzenną**
Dzięki precyzyjnym regulacjom MPZP ogranicza niekontrolowaną zabudowę, dbając m.in. o to, by między budynkami znajdowała się wystarczająca ilość terenów zielonych.

- ▶ **Chronią komfort życia mieszkańców**
Określenie maksymalnej intensywności i wysokości zabudowy zapobiega budowie zbyt dużych lub przytłaczających obiektów w sąsiedztwie istniejących zabudowań. Dzięki temu nowe inwestycje są lepiej dopasowane do charakteru okolicy.
- ▶ **Gwarantują przestrzeń wspólną i zieloną**
Wymóg zachowania powierzchni biologicznie czynnej oznacza, że mieszkańcy będą mieli dostęp do terenów zielonych,
- ▶ **Zapewniają kontrolę rozwoju miasta**
Zapobiegają powstawaniu chaotycznej i nieuporządkowanej zabudowy, co ma znaczenie dla estetyki i funkcjonalności miasta.

Najważniejsze wskaźniki i parametry urbanistyczne w projekcie MPZP dla terenu przy ulicy Podleśnej

Intensywność zabudowy

Określa stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynku do powierzchni działki. Reguluje, jak gęsta i wysoka może być zabudowa na danym terenie.

Dla tego terenu została określona w MPZP: 0,3 – 4,8

Minimalna intensywność zabudowy: 0,3

Przykład: Na działce o powierzchni 1000 m² suma powierzchni zabudowy wszystkich kondygnacji naziemnych budynku nie może być mniejsza niż 300 m².

Maksymalna intensywność zabudowy: 4,8

Przykład: Na tej samej działce suma powierzchni zabudowy wszystkich kondygnacji może wynosić maksymalnie 4800 m². Oznacza to możliwość budowy np. 7-kondygnacyjnego budynku, w którym każda kondygnacja ma średnio 685 m² powierzchni.

Maksymalna powierzchnia zabudowy

To powierzchnia zajęta przez budynki, mierzona na poziomie gruntu. Określa maksymalny obszar, który może zostać zabudowany na działce.

Dla tego terenu ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy do 60%

Powierzchnia biologicznie czynna

To teren przeznaczony na naturalną roślinność i retencję wody, w tym np. trawniki, drzewa, tereny zielone

Dla tego terenu została następująco określona w MPZP :

- ▶ Dla terenów 1MW (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna) minimalna powierzchnia biologicznie czynna musi wynosić 35% całej powierzchni tego terenu.
- ▶ Dla terenów 1MW-U i 2MW-U (mieszkaniowo-usługowe) minimalna powierzchnia biologicznie czynna musi wynosić 30% całej powierzchni tych terenów.



Wysokość zabudowy

Wysokość zabudowy to parametr określający, jak wysoki może być budynek na danym terenie. Mierzy się ją jako różnicę między najwyżej położonym punktem budynku (np. na dachu) a średnim poziomem gruntu wokół budynku. Do wysokości nie wlicza się elementów takich jak kominy.

Dla tego terenu ustalono maksymalną wysokość zabudowy: 7 kondygnacji nadziemnych i jednocześnie do 25 m wysokości całego budynku.

Taki zapis w projekcie MPZP oznacza, że budynki mogą mieć maksymalnie 7 kondygnacji nadziemnych (parter i 6 pięter) ale ich **wysokość całkowita** (od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) **nie może przekraczać 25 metrów**

Co ważne! Wysokość 25 metrów obejmuje nie tylko same kondygnacje, ale także elementy konstrukcyjne, takie jak stropy, dach, ewentualne podwyższone części dachu (np. attyki).



Pozostała powierzchnia

Różnica między powierzchnią biologicznie czynną a zabudowaną może być przeznaczona na inne potrzeby obsługi działki, takie jak drogi, chodniki, dojazdy, place, altany śmietnikowe.



Zmiana MPZP wprowadza jasne i precyzyjne ograniczenia, które mają na celu zapewnienie zrównoważonego rozwoju tego obszaru, z poszanowaniem zarówno potrzeb inwestorów, jak i lokalnej społeczności. Parametry te pozwalają na kontrolowaną zabudowę i zachowanie odpowiednich proporcji między terenami zielonymi a przestrzenią zabudowaną.

Przewidywana liczba mieszkańców na osiedlu przy ul. Podleśnej

By móc oszacować ewentualną ewentualną liczbę mieszkańców przyjęto różne modele uwzględniające ogólnopolskie wskaźniki GUS, ale również te wynikające z naszych lokalnych uwarunkowań. Na podstawie zapisów w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) oraz wymogów prawa budowlanego, można oszacować liczbę mieszkań, które mogą powstać na terenie przy ul. Podleśnej, a w efekcie, docelową liczbę mieszkańców tego potencjalnego nowego osiedla.

Kluczowe parametry terenu:

- ▶ **Całkowita powierzchnia terenu:**
135 196 m² (bez uwzględnienia istniejących dróg, tj. ul. Podleśnej w Zielonce oraz ul. Ceramicznej w Kobyłce).
- ▶ **Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:**
45 684 m²
- ▶ **Maksymalna intensywność zabudowy:**
4,2 (567 826 m² / 135 196 m²).

▶ Ograniczenia wynikające z prawa budowlanego i specyfiki projektu:

- ▶ **Odległości między budynkami:** Przy zakładanej wysokości bloków, wymagane są odległości około 40 metrów między budynkami.
- ▶ **Drogi dojazdowe:** Na potrzeby dróg dojazdowych należy przewidzieć około 12 000 m² powierzchni.
- ▶ **Chodniki i inne elementy infrastruktury:** Na chodniki, altany śmietnikowe i podobne elementy należy przewidzieć około 5 000 m².
- ▶ **Miejsca parkingowe:** Zgodnie z MPZP wymagane jest **co najmniej 1,5 miejsca parkingowego** na mieszkanie. Do szacunków przyjęto rozwiązanie, że część tych miejsc znajdzie się w parkingach podziemnych, a pozostałe na powierzchni, łącznie zajmując minimum 25 000 m².

Powierzchnia mieszkaniowa

Po uwzględnieniu powyższych czynników:

- ▶ Powierzchnia zabudowy przeznaczona na bloki mieszkalne wynosi około **45 000 m²**.
- ▶ Przy maksymalnej liczbie kondygnacji (7), łączna powierzchnia wszystkich kondygnacji nadziemnych wynosi **315 000 m²**.
- ▶ Powierzchnia wspólna (klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia techniczne) stanowi ok. 30%, co daje **220 500 m²** realnej powierzchni mieszkalnej.

Liczba mieszkań i mieszkańców

Ponieważ Miasto nie posiada projektów, czy też planów ewentualnych bloków, które w przyszłości mogą powstać na tym terenie, a tym samym nie ma planów jakie powierzchnie mieszkań tam będą, przyjęto 4 modele szacunków:

model 1

Dane GUS o średniej powierzchni nowo budowanych mieszkań w budynkach wielorodzinnych w Polsce.

Według danych GUS z pierwszej połowy 2024 r. średnia ta wynosi 52 m².

- ▶ Liczba mieszkań: $220\,500\text{ m}^2 / 52\text{ m}^2 =$ **4 240 mieszkań.**
- ▶ Zakładając przeciętną liczebność gospodarstwa domowego na poziomie 2 osób, osiedle mogłoby zamieszkiwać **około 8480 mieszkańców.**

model 2

Stosując współczynnik GUS - przeciętną powierzchnię użytkową, która wynosi 90,9 m²

- ▶ Liczba mieszkań: $220\,500 / 90,9 =$ **2 425 mieszkań.**
- ▶ Zakładając przeciętną liczebność gospodarstwa domowego na poziomie 2 osób, osiedle mogłoby zamieszkiwać **około 4 850 mieszkańców.**

model 3

Stosując lokalne tendencje wskazujące na tempo zamieszkiwania nowych lokali w Zielonce do współczynnika GUS - średniej powierzchni nowo budowanych mieszkań w budynkach wielorodzinnych w Polsce.

- ▶ $220\,500\text{ m}^2 / 52\text{ m}^2 =$ **4 240 mieszkań.**
- ▶ Zakładając przeciętną liczebność gospodarstwa domowego na poziomie 2 osób, z uwzględnieniem 5 krotnie mniejszego przyrostu liczby mieszkańców w nowej zabudowie osiedle mogłoby zamieszkiwać **około 2 120 mieszkańców.**

model 4

Na podstawie danych z osiedla EcoPark przeprowadziliśmy symulację przeniesienia bloków z osiedla Ekopark na teren przy ul. Podleśnej. W symulacji uwzględniliśmy:

- Podniesienie liczby kondygnacji w każdym bloku o 2 (z 5 do 7 kondygnacji).
- Zachowanie proporcji zagęszczenia bloków, jakie występują na osiedlu EcoPark.

- ▶ Po uwzględnieniu dodatkowych kondygnacji oraz proporcji zagęszczenia bloków, osiedle na terenie przy ul. Podleśnej mogłoby liczyć **około 3100 mieszkań.**
- ▶ Zakładając przeciętną liczebność gospodarstwa domowego na poziomie 2 osób, osiedle mogłoby zamieszkiwać **około 6200 mieszkańców.**
- ▶ Przy aktualnym wskaźniku zamieszkania na osiedlu Ekopark, czyli 0,8, **liczba nowych mieszkańców wyniosłaby 2480**

Dlaczego Zielonka potrzebuje nowych mieszkańców?

Dane demograficzne z ostatnich lat wskazują na zmieniające się potrzeby i wyzwania, przed którymi stoi Miasto Zielonka. Malejąca liczba urodzeń, utrzymujące się wysokie liczby zgonów oraz stagnacja w liczbie osób zameldowanych na pobyt stały pokazują, że bez działań zmierzających do przyciągnięcia nowych mieszkańców miasto może zmagać się z negatywnymi skutkami demograficznymi, społecznymi i gospodarczymi.

Zielonka to miasto, którego liczba mieszkańców na przestrzeni ostatnich dwóch dekad praktycznie się nie zmieniła!

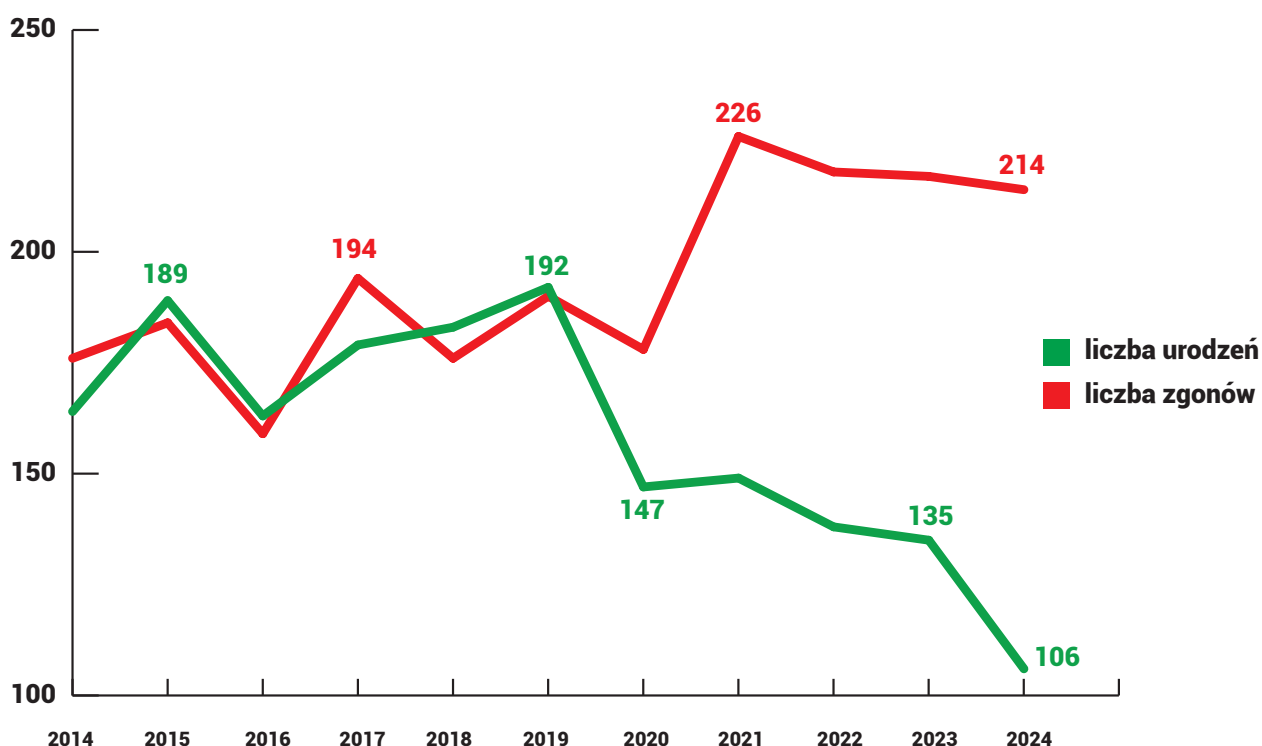
Niepokojące dane demograficzne

Malejąca liczba urodzeń

W ciągu dekady liczba urodzeń w Zielonce spadła z 164 w 2014 roku do zaledwie 106 w 2024 roku. Jest to wyraźny sygnał, że miasto boryka się z kryzysem demograficznym, który w przyszłości wpłynie na liczbę uczniów w szkołach, funkcjonowanie lokalnej infrastruktury społecznej i strukturę wiekową mieszkańców.

Wysoka liczba zgonów

Jednocześnie liczba zgonów pozostaje wysoka – w ostatnich latach regularnie przekracza 200 rocznie. W 2024 roku odnotowano 214 zgonów, co przewyższa liczbę urodzeń prawie dwukrotnie. Taka sytuacja prowadzi do naturalnego ubytku mieszkańców. Szansą są nowi mieszkańcy.



Spadek liczby ludności obrazuje również liczba mieszkańców osiedli w Zielonce, która to określona została na podstawie deklaracji śmieciowych – osób faktycznie zamieszkujących w danych lokalach (stan na 31 grudnia danego roku)

Osiedle (bloki mieszkaniowe)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	spadek
osiedle Wolności (bez bloków przy ul. Przemysłowej)	1753	1704	1686	1656	1636	1627	1609	- 144
Osiedle Poligon (bez osiedla EcoPark)	1287	1250	1230	1190	1209	1186	1153	- 134
Bloki przy ul. Przemysłowej 4 i 4a	307	290	285	277	281	263	269	- 38
Bloku przy ul. Młodzieżowej i Nauczycielskiej	232	238	231	232	228	218	223	- 9
osiedle Żabia	301	290	363	287	272	277	263	- 38
osiedle Baśniowa	107	107	105	103	102	102	104	- 3
osiedle Długa	429	425	422	430	455	464	461	+ 32

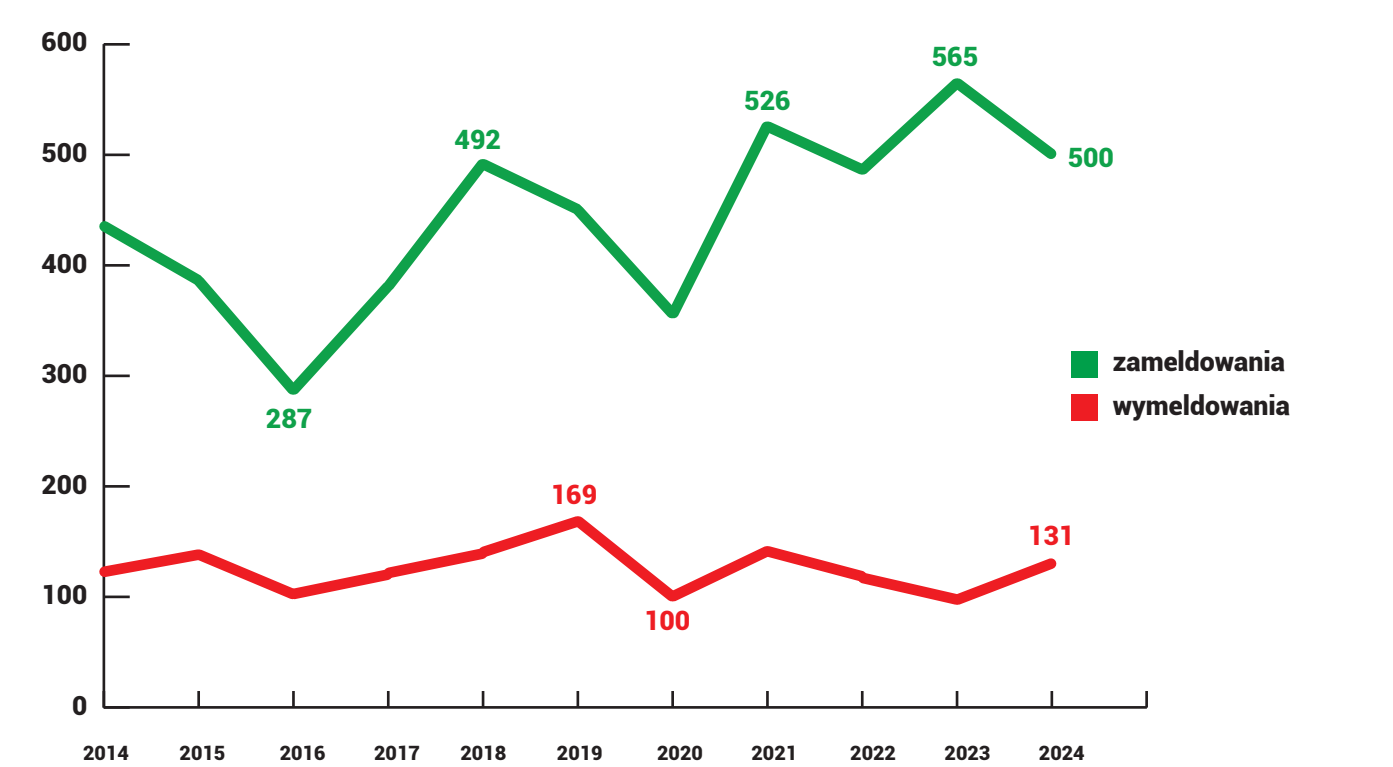
Niepokojące dane demograficzne

Zameldowania vs wymeldowania

Chociaż liczba zameldowań w Zielonce w ostatnich latach była relatywnie wysoka (500 w 2024 roku), nie równoważy to spadku liczby mieszkańców wynikającego z ujemnego przyrostu naturalnego. Co więcej, Zielonka powinna dążyć do tego, by przyciągać nowych mieszkańców.

Mimo powstawania osiedli mieszkaniowych, jak Baśniowa, EkoPark, Wyszyńskiego 7H, Dąbrowskiego, Rezydencja Mazowiecka, ale również dynamicznego rozwoju okolic ulicy Ossowskiej w zabudowie jednorodzinnej, szeregowej, segmentowej i bliźniaczej na koniec 2024 r. liczba osób zamieszkałych w Zielonce wynosi jedynie 17 470 osób (dane na podstawie deklaracji w systemie zagospodarowania odpadów).

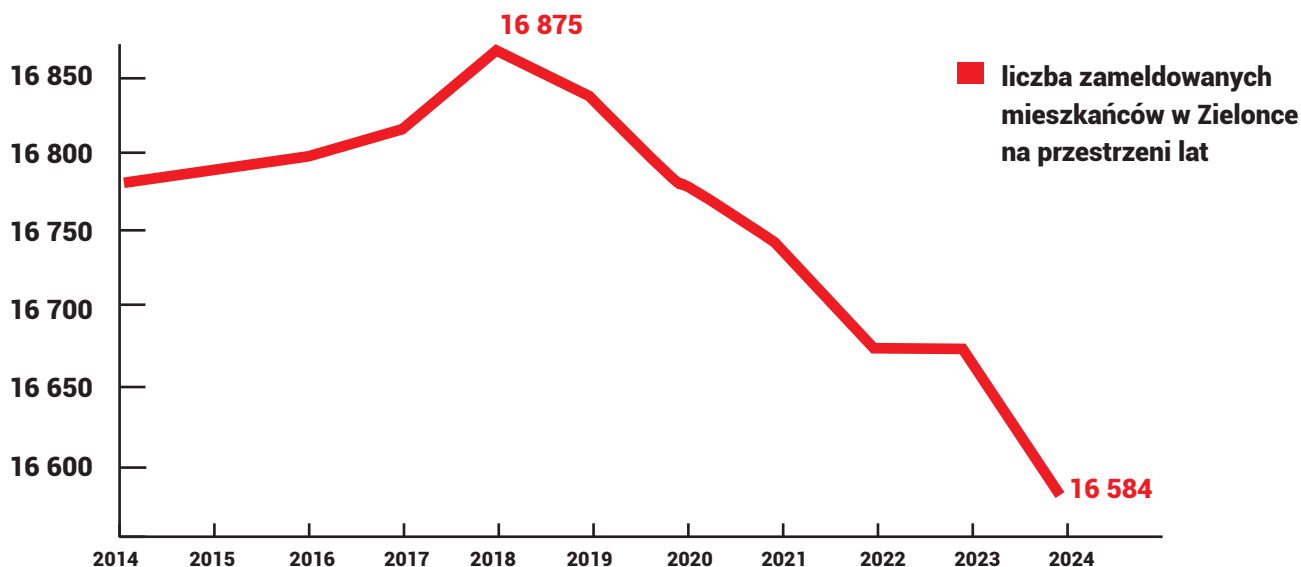
Co pokazuje, że na przestrzeni 22 lat liczba mieszkańców wzrosła tylko o 1253 osoby.



Niepokojące dane demograficzne

Stagnacja liczby mieszkańców

W 2002 roku Zielonka liczyła 16 731 mieszkańców. Dwanaście lat później, w 2014 roku, liczba osób zameldowanych na pobyt stały wynosiła 16 790. Dane za 2024 rok wskazują na spadek liczby mieszkańców do 16 584. Ten powolny, ale zauważalny trend ubywania ludności stanowi wyraźny sygnał ostrzegawczy.



CO OZNACZA STAGNACJA DEMOGRAFICZNA?

Drastyczny spadek urodzeń – Zielonka, podobnie jak wiele innych miast w Polsce, boryka się z wyzwaniem zmian demograficznych. Liczba urodzeń w mieście spadła z 164 w 2014 roku **do zaledwie 106 w 2024 roku**. Jest to wyraźny sygnał, że miasto boryka się z kryzysem demograficznym, który w przyszłości wpłynie na liczbę uczniów w szkołach, funkcjonowanie

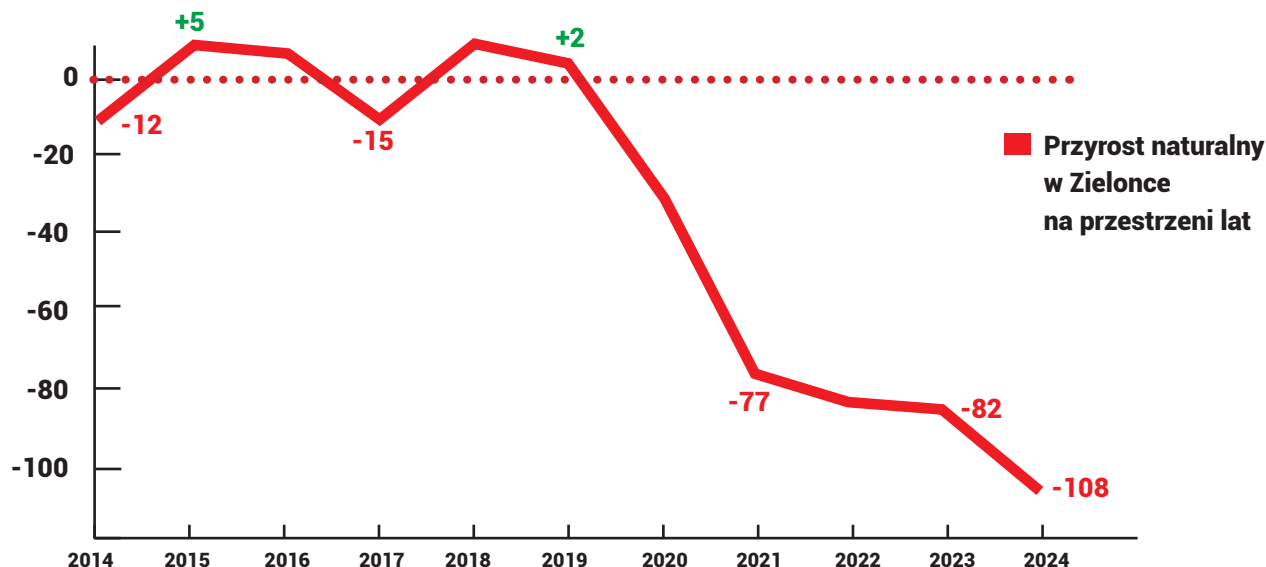
lokalnej infrastruktury społecznej i strukturę wiekową mieszkańców.

Utrata dynamiki społecznej – brak młodych mieszkańców oznacza mniejszą liczbę rodzin, które warunkują rozwój społeczny i gospodarczy Miasta, co aktualnie z nowelizacją ustawy o dochodach JST jest ściśle związane z wpływami do budżetu Miasta.

Niepokojące dane demograficzne

Ujemny przyrost naturalny

Różnica między liczbą urodzeń a zgonów, która w ostatnich latach utrzymuje się na poziomie ujemnym, wskazuje na brak naturalnego wzrostu liczby mieszkańców.



Ograniczenia przestrzenne: brak terenów inwestycyjnych

Zielonka jest miastem o bardzo ograniczonych możliwościach rozwoju przestrzennego. Teren przy ul. Podleśnej, historycznie związany z działalnością przemysłową, jest jednym z nielicznych obszarów, które można przekształcić na potrzeby zabudowy mieszkaniowej.



Dlaczego teren przy ul. Podleśnej może być atrakcyjny dla osób zainteresowanych kupnem mieszkania?

- ▶ **Zlokalizowany blisko natury** – Sąsiedztwo Glinianek i terenów zielonych czyni ten obszar atrakcyjnym miejscem do życia dla nowych mieszkańców.
- ▶ **Bliskość infrastruktury** – Położenie w pobliżu węzła trasy S8 oraz istniejąca infrastruktura drogowa czynią ten obszar dogodnym dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej.



Co może przynieść nowa zabudowa mieszkaniowa?

■ **Zatrzymanie spadku liczby mieszkańców**

Młode rodziny oraz osoby poszukujące spokojniejszego miejsca do życia, blisko Warszawy, mogą znaleźć w Zielonce idealne miejsce na dom.

■ **Poprawa struktury demograficznej**

Napływ młodych ludzi oznacza zwiększenie liczby urodzeń, co pozwoli zrównoważyć obecny kryzys demograficzny. W dłuższej perspektywie wpłynie to pozytywnie na lokalne szkoły, instytucje kulturalne i całą społeczność.

■ **Wzrost wpływów do budżetu miasta**

Więcej mieszkańców to większe dochody z podatków, które mogą zostać przeznaczone na modernizację infrastruktury, rozwój usług publicznych i poprawę jakości życia.

■ **Rozwój lokalnej gospodarki**

Nowi mieszkańcy to większe zapotrzebowanie na usługi i produkty, co stymuluje lokalną gospodarkę. To także impuls dla przedsiębiorców, którzy mogą otwierać nowe sklepy, punkty usługowe czy firmy.

■ **Przyciąganie młodszych mieszkańców** jest kluczowe w kontekście kryzysu demograficznego. Dzięki temu Zielonka może utrzymać swoją dynamikę rozwoju i uniknąć negatywnych skutków tego zjawiska.

Nowa zabudowa i nowi mieszkańcy

Zmiany demograficzne w Zielonce, a także analiza obecnego wykorzystania infrastruktury edukacyjnej i opiekuńczej wskazują na **pilną potrzebę podejmowania działań mających na celu wzrost liczby mieszkańców.**

Możliwości infrastruktury edukacyjnej Zielonki

Zielonka posiada dobrze rozwiniętą infrastrukturę edukacyjną, obejmującą:

- ▶ **4 szkoły podstawowe**, w których obecnie uczy się łącznie 1686 uczniów (klasy 1–8), przy maksymalnej pojemności wynoszącej 3000 dzieci.
Oznacza to, że nasze szkoły są w stanie przyjąć jeszcze 1314 uczniów.

- ▶ **Zerówki**, do których uczęszcza 191 dzieci, podczas gdy maksymalna możliwa liczba miejsc wynosi 300, co daje **109 wolnych miejsc.**

- ▶ **Przedszkola publiczne**, które przyjmują obecnie 393 dzieci na 425 dostępnych miejsc, co oznacza **32 wolne miejsca.**

Dane te pokazują, że Zielonka dysponuje znaczną rezerwą miejsc w placówkach edukacyjnych, jednak bez napływu nowych mieszkańców i dzieci, infrastruktura ta może pozostać niewykorzystana.

Analiza infrastruktury edukacyjnej w rejonie ul. Podleśnej



Dla terenu przy ul. Podleśnej kluczowe znaczenie mają Szkoła Podstawowa nr 2 oraz Miejskie Przedszkole nr 3 jako najbliższe placówki edukacyjne. Poniżej przedstawiamy szczegółową analizę ich możliwości i prognoz w kontekście obecnych i przyszłych potrzeb.

Szkoła Podstawowa nr 2

Aktualnie w Szkole Podstawowej nr 2 uczy się łącznie 550 dzieci, z czego:

- 50 uczniów w zerówkach,
- 500 uczniów w klasach 1–8.

Jednak liczba ta wymaga uwzględnienia specyficznych okoliczności:

- Uczniowie spoza Zielonki:
Obecnie w SP2 uczy się 43 uczniów z miasta Kobyłka, którzy prawdopodobnie zostaną przeniesieni do szkół w swoim rejonie po zakończeniu budowy nowej szkoły w Kobyłce.
- Uczniowie narodowości ukraińskiej:
W SP2 znajduje się również 63 uczniów ukraińskich, którzy trafili do Zielonki w wyniku wojny w Ukrainie. Ich obecność może być tymczasowa, w zależności od sytuacji geopolitycznej.

Po odjęciu tych uczniów, liczba dzieci w SP2 wynosiłaby 444 uczniów. Przy maksymalnych możliwościach szkoły, **które wynoszą 1000 miejsc (klasy 1–8 oraz zerówki), obecnie szkoła jest wykorzystana jedynie w 44%.**

Prognozy demograficzne dla SP2

Analiza liczby urodzeń w rejonie SP2 wskazuje na silny trend spadkowy:

w 2018 roku urodziło się 54 dzieci, podczas gdy w 2024 roku liczba ta wyniosła już tylko 22.

ZERÓWKI

Dzieci urodzone w 2018 roku rozpoczną naukę w zerówkach w roku szkolnym 2027/2028. Zakładając, że około 7% dzieci uczęszcza do innych placówek, pozostanie 50 dzieci, co pozwoli na utworzenie 2 pełnych grup zerówkowych po 25 uczniów każda, a **50 miejsc pozostanie niewykorzystanych**

W 2029/2030 roku zerówki zapełnią dzieci urodzone w 2024 roku. Prognoza wskazuje, że do zerówki trafi jedynie 20 dzieci. Oznacza to, że zostanie utworzona tylko 1 grupa zerówkowa, a **80 miejsc pozostanie niewykorzystanych**.

KLASY PIERWSZE

W roku szkolnym 2029/2030 do pierwszej klasy pójdzie jedynie 20 uczniów. Przy maksymalnych możliwościach szkoły, wynoszących 4 klasy po 25 uczniów każda (łącznie 100 miejsc), **80 miejsc w klasach pierwszych pozostanie wolnych**.

Przedszkole nr 3

Obecnie w Miejskim Przedszkolu nr 3 uczęszcza 79 dzieci na 100 dostępnych miejsc, co oznacza, że **przedszkole dysponuje jeszcze 21 wolnymi miejscami**.

PROGNOZY DLA PRZEDSZKOLA

Dzieci urodzone w 2024 roku rozpoczną edukację przedszkolną w 2026 roku. Przy założeniu, że 58% dzieci w tym rejonie będzie uczęszczać do przedszkola, grupa trzylatków wyniesie **22 dzieci z 25 dostępnych miejsc**.

Grupa czterolatków liczyć będzie 32 dzieci, a pięciolatków 25 dzieci. Łącznie w przedszkolu będzie 79 dzieci, co oznacza, że **21 miejsc pozostanie wolnych**.

Wnioski z analizy

Niewykorzystane możliwości edukacyjne:

Zarówno SP2, jak i MP3 mają znacznie większy potencjał przyjęcia dzieci, niż wskazują obecne i prognozowane liczby uczniów. W szkole nr 2 aż 56% miejsc pozostaje niewykorzystanych, a w przedszkolu nr 3 wolnych jest 21% miejsc.

Trendy demograficzne:

Spadająca liczba urodzeń w rejonie szkoły i przedszkola wskazuje, że bez napływu nowych mieszkańców infrastruktura edukacyjna Zielonki będzie coraz mniej wykorzystywana. W dłuższej perspektywie może to prowadzić do konieczności reorganizacji lub redukcji placówek.

Szansa dla rejonu ul. Podleśnej:

Przekształcenie terenu przy ul. Podleśnej w obszar zabudowy mieszkaniowej to możliwość zapełnienia wolnych miejsc w szkołach i przedszkolach. Nowe osiedla przyciągną młode rodziny, co pozwoli na lepsze wykorzystanie istniejącej infrastruktury edukacyjnej i przeciwdziałanie negatywnym trendom demograficznym.



Skutki i konsekwencje prognoz demograficznych dla Szkoły Podstawowej nr 2

Prognozy demograficzne wskazują, że Szkoła Podstawowa nr 2 może w nadchodzących latach zmierzyć się z istotnym spadkiem liczby uczniów, a także rozpoczęciem procesu jej wygaszania. Taka sytuacja niesie ze sobą poważne skutki i konsekwencje zarówno dla samej placówki, jak i dla miasta Zielonka.

Niewykorzystany potencjał infrastruktury edukacyjnej

Zgodnie z prognozami szkoła, której maksymalna pojemność wynosi 1000 uczniów, może być w przyszłości wykorzystywana jedynie w niewielkim stopniu:

- ▶ W 2029 roku zerówki mogą być wypełnione w zaledwie 20%, co oznacza 80 wolnych miejsc w tej grupie wiekowej.
- ▶ W klasach pierwszych, które rozpoczną naukę w roku szkolnym 2029/2030, również zostanie wykorzystane tylko 20% dostępnych miejsc, co przełoży się na podobną liczbę wolnych miejsc.

W praktyce oznacza to:

- ▶ Niskie obłożenie sal lekcyjnych, co prowadzi do nieefektywnego wykorzystania infrastruktury.
- ▶ Utrzymywanie budynku o dużej powierzchni przy znacznie zmniejszonej liczbie użytkowników, co generuje nieproporcjonalnie wysokie koszty utrzymania placówki w stosunku do liczby uczniów.

Koszt utrzymania szkoły

Zmniejszenie liczby uczniów nie oznacza proporcjonalnego spadku kosztów funkcjonowania placówki. Niezależnie od liczby dzieci, szkoła wymaga:

- ▶ Utrzymania budynku (ogrzewanie, oświetlenie, konserwacja itp.).
- ▶ Zatrudnienia kadry nauczycielskiej i administracyjnej.
- ▶ Kosztów eksploatacyjnych, takich jak materiały biurowe, wyposażenie sal czy środki czystości.

Ryzyko reorganizacji placówki

Jeżeli liczba uczniów w SP2 spadnie do poziomu znacznie poniżej 50% pojemności szkoły, miasto może stanąć przed koniecznością podjęcia decyzji o reorganizacji placówki:

- ▶ **Łączenie klas** – co obniży komfort nauczania i wpłynie negatywnie na jakość edukacji.
- ▶ **Zmiana przeznaczenia części budynku** – np. na cele społeczne lub wynajem, co może ograniczyć dostępność przestrzeni dla potrzeb edukacyjnych w przyszłości.
- ▶ **Redukcja etatów nauczycielskich** – zmniejszenie liczby uczniów może prowadzić do konieczności redukcji kadry.

Infrastruktura drogowa w rejonie ul. Podleśnej – gotowe rozwiązania komunikacyjne

Jednym z najczęściej wyrażanych przez mieszkańców obaw dotyczących budowy osiedla mieszkaniowego w rejonie ul. Podleśnej jest stan infrastruktury drogowej i jej przystosowanie do obsługi nowych mieszkańców. Warto jednak podkreślić, że miasto Zielonka dysponuje gotowymi projektami oraz prawomocnymi decyzjami na realizację inwestycji drogowych w tym rejonie, które w pełni odpowiadają przyszłym potrzebom komunikacyjnym.

Planowana budowa dróg w rejonie ul. Prostej i Podleśnej

Miasto Zielonka posiada kompleksową dokumentację projektową dotyczącą budowy ciągu komunikacyjnego obejmującego ulice Prostą i Podleśną.

Parametry planowanej drogi:

- ▶ Jezdnia asfaltowa o szerokości 5,5 metra, umożliwiająca płynny ruch samochodowy. Chodnik dla pieszych o zmiennej szerokości 2,25–3,5 metra, wykonany z kostki betonowej, zapewniający bezpieczną komunikację dla pieszych.
- ▶ Ciąg pieszo-rowerowy o szerokości 3,6–4,3 metra, który w dalszej części przechodzi w ścieżkę rowerową o szerokości 2,6 metra,
- ▶ Planowana droga połączy ul. Wesołą z istniejącą trasą przez las, prowadzącą do węzła na Trasie S8, co zapewni wygodny dostęp do głównych arterii komunikacyjnych miasta z Warszawą

Łącznik ulic Podleśnej i Krzywej

Dodatkowo Zielonka dysponuje dokumentacją projektową oraz prawomocną decyzją na budowę łącznika między ulicami Podleśną a Krzywą.

Parametry łącznika:

- ▶ jezdnia asfaltowa o szerokości 6 m,
- ▶ chodnik dla pieszych o szerokości 2 m z jednej strony jezdni,
- ▶ ścieżka rowerowa o szerokości 2 m z drugiej strony jezdni.

Łącznik ten znacząco ułatwiłby poruszanie się w sieci dróg oraz wyprowadziłby część ruchu z całego Miasta. Jego budowa została oprotestowana w 2019 r. przez mieszkańców okolic ul. Podleśnej. Miasto przychyliło się do wniosków mieszkańców i odstąpiło od realizacji tej inwestycji.

Wystarczalność zaplanowanej infrastruktury

Miasto Zielonka nie planuje dalszego poszerzania zaprojektowanej do remontu drogi - ul. Podleśnej, ponieważ jej parametry są w pełni wystarczające, by w przyszłości obsłużyć również zabudowę mieszkaniową i skomunikować ją z innymi częściami miasta.

Przykłady z Zielonki:

- ▶ Osiedle Wolności i Przemysłowa: Obsługiwane jest przez jedną drogę – ul. Wolności, która skutecznie zapewnia komunikację z resztą miasta.
- ▶ Osiedle Ekopark: Nowo powstałe osiedle w sąsiedztwie osiedla Poligon jest obsługiwane przez ulicę Wojska Polskiego, co pokazuje, że odpowiednio zaplanowane układy drogowe mogą efektywnie wspierać funkcjonowanie dużych osiedli mieszkaniowych.

Budowa osiedla mieszkaniowego, to proces, który trwa latami

Wokół planowanej zabudowy mieszkaniowej na terenie przy ul. Podleśnej pojawia się wiele nieuzasadnionych obaw i nieporozumień. Jednym z najczęściej powtarzanych mitów jest przekonanie, że Zielonka w krótkim czasie zostanie „zalana” tłumem nowych mieszkańców, co miałyby przeciążyć infrastrukturę miejską, w tym szkoły i przedszkola. Prawda jest jednak zupełnie inna – proces budowy osiedla oraz zasiedlania to wieloletni projekt, który rozkłada się na lata. Poniżej przedstawiamy, jak wygląda ten proces z perspektywy procedur administracyjnych i wykonawczych.

Proces budowy

Gdy teren w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) jest już przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, może rozpocząć się skomplikowany i czasochłonny proces realizacji projektu. Obejmuje on kilka etapów:

Pozyskanie pozwoleń i przygotowanie inwestycji

Uzyskanie pozwolenia na budowę – **proces ten trwa średnio od 6 do 12 miesięcy** i wymaga przedstawienia szczegółowego projektu oraz uzyskania zgód od wielu instytucji.

Prace przygotowawcze – obejmują:

- przygotowanie terenu pod budowę, np. niwelację gruntu czy budowę tymczasowej infrastruktury,
- budowę infrastruktury technicznej – podłączenie terenu do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej i telekomunikacyjnej,
- budowę wewnętrznych dróg dojazdowych i chodników, co zapewnia dostępność komunikacyjną dla przyszłych mieszkańców.

Czas trwania: 6 miesięcy – 1 rok.

Budowa budynków

Budowa jednego bloku mieszkalnego **trwa od 18 do 24 miesięcy**, w zależności od jego wielkości i liczby kondygnacji. Rzadko buduje się wszystkie budynki jednocześnie – budowa odbywa się etapami, co rozkłada proces na lata. Według GUS przeciętny czas budowy bloku mieszkalnego trwa blisko 25 miesięcy.

Odbiory techniczne i oddanie do użytkowania

Po zakończeniu budowy konieczne jest przeprowadzenie odbiorów technicznych przez inspektorów budowlanych i odpowiednie służby (np. straż pożarną). Tylko po uzyskaniu pozytywnych wyników odbiorów możliwe jest wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Czas trwania: 3–6 miesięcy.

FAKTY

Zasiedlanie nowej zabudowy, to proces wieloletni

Stopniowy wzrost liczby mieszkańców

Nawet po oddaniu budynków do użytkowania mieszkańcy wprowadzają się stopniowo, a liczba osób zamieszkujących zabudowę zwiększa się z roku na rok. Doskonałym przykładem jest osiedle EcoPark w Zielonce, którego historia pokazuje, jak stopniowo przebiega ten proces:

ECOPARK – PRZYKŁAD Z ZIELONKI:

Liczba bloków:

- 6 zamieszkałych,
- 2 w trakcie odbiorów,
- 1 w budowie.

Proces budowy:

- Pozwolenie na budowę uzyskano w II kwartale 2020 roku.
- Do 2024 roku, czyli w ciągu 4 lat, ukończono 6 bloków, a kolejne są w trakcie realizacji.

FAKTY

Liczba mieszkańców na osiedlu Ekopark w latach:

- 2021: 113 osób,
- 2022: 254 osoby,
- 2023: 424 osoby,
- 2024: 522 osoby.

Co więcej, obecnie na osiedlu EcoPark przypada średnio 0,8 mieszkańca na jeden lokal mieszkalny.

Ta statystyka obala mit, że nowe osiedla automatycznie przynoszą nagły wzrost liczby mieszkańców. Nawet jeśli wszystkie lokale zostaną zasiedlone, zajmowanie mieszkań i tworzenie rodzin odbywa się stopniowo

Wyważony rozwój społeczności

Szkoły i przedszkola:

Rodziny osiedlające się na nowych osiedlach to zazwyczaj młode osoby, które dopiero zakładają rodziny. Oznacza to, że dzieci rodzą się stopniowo, a obciążenie szkół i przedszkoli wzrasta na przestrzeni lat, a nie nagle.

Usługi i infrastruktura:

Nowi mieszkańcy wspierają rozwój lokalnych usług, co przekłada się na większą dynamikę gospodarczą miasta.

FAKTY

8 000 mieszkańców?

Wyjaśnienie prognoz dotyczących liczby mieszkańców

Jednym z argumentów przeciwników zmiany przeznaczenia terenu przy ul. Podleśnej na funkcję mieszkaniową jest wieszczenie, że na tym terenie może zamieszkać 8 000, 11 000, 12 000, a nawet 16 000 osób. Stosując statystyczne prognozy liczby te mogą być nawet 6-krotnie przeszacowane.

Warto podkreślić, że nawet **najniższa prognoza nigdy nie oznacza jednorazowego wzrostu populacji Zielonki**. Proces budowy i zasiedlania może potrwać nawet do 10 lat. W tym czasie:

- ▶ Dzieci będą rodzić się stopniowo, co pozwoli na proporcjonalne zwiększanie obciążenia szkół i przedszkoli.
- ▶ Miasto będzie miało czas na stopniowe dostosowanie usług publicznych, realizowanych m.in. dzięki podatkom nowych mieszkańców

Mit o „zalewie” nowych mieszkańców jest niezgodny z rzeczywistością inwestycyjną. Proces budowy jak i zasiedlania jest długotrwały i złożony. Przykład EcoParku jasno pokazuje, że nawet duże osiedla rozwijają się etapami.

Fakty, takie jak średnia liczba mieszkańców na lokal w EcoParku (0,8 osoby), pokazują, że nowe osiedla rozwijają się w tempie, które pozwala uniknąć przeciążenia miasta. To inwestycja, która przynosi korzyści całej społeczności, wspierając rozwój i stabilność Zielonki.

Skąd pochodzi liczba 8000 mieszkańców?

Liczba 8 000 jest oparta na teoretycznych założeniach, które w rzeczywistości, jak wskazuje tendencja lokalna, mogą nigdy się nie zrealizować. Poniżej wyjaśniamy, skąd wzięła się ta liczba i dlaczego nie ma podstaw do obaw.

Liczba ta wynika z przyjęcia **maksymalnych, tj. skrajnych, parametrów zabudowy terenu**, zakładając:

- ▶ Pełne wykorzystanie dostępnej powierzchni

FAKTY

zabudowy określonej w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP).

- ▶ Średnią powierzchnię mieszkań na poziomie **52 m²**.
- ▶ Założenie, że każde mieszkanie będzie zamieszkiwane przez około 2 osoby.

Taki scenariusz to czysto teoretyczna symulacja, która opiera się na wyciągnięciu maksymalnych możliwości zabudowy. W rzeczywistości w nowoczesnym budownictwie mieszkaniowym, na terenach gdzie jest MPZP, rzadko wykorzystuje się tak maksymalną, skrajną zabudowę. Wpływ na to mają różne czynniki rynkowe, techniczne, urbanistyczne, estetyczne oraz dostęp do zieleni.

Dlaczego liczba 8000 mieszkańców jest mało prawdopodobna?

- ▶ **Zmienne w projektowaniu.** Nie znamy planów ani projektów. Wysoki standard, przestronne lokale, duży udział terenów zielonych, odległości budynków wynikające z przepisów budowlanych, dostęp do światła dziennego, powierzchnia parkingów i miejsc postojowych to czynniki, które znacznie obniżają teoretyczną liczbę mieszkańców.

FAKTY

- ▶ **Potrzeby rynku** – Popyt na mieszkania nie zawsze odpowiada maksymalnym możliwościom zabudowy. Projekty dostosowywane są do rzeczywistych potrzeb i możliwości finansowych społeczeństwa, kosztów kredytów, rządowych programów wsparcia.

- ▶ **Rozłożenie w czasie** – Nawet jeśli liczba mieszkańców w przyszłości hipotetycznie miałyby osiągnąć znaczące wartości, proces ten będzie trwał wiele lat. Zabudowa nie powstaje w ciągu roku czy dwóch, a zasiedlanie mieszkań rozkłada się na dekady.

Realne projektowanie, czynniki wpływające na zabudowę

Kształt i zagęszczenie zabudowy mieszkaniowej może zależeć od wielu zmiennych:

- ▶ **Standard mieszkań** – mieszkania mogą być o wyższym standardzie budownictwa, co oznacza mniejszą liczbę mieszkań, ale również mieszkania mogą mieć większą powierzchnię lokali, aby odpowiadać na potrzeby rynku.
- ▶ **Tendencje rynkowe** – Obecnie rynek w dużej mierze kieruje się popytem na większe mieszkania rodzinne. W przypadku gdy lokale

FAKTY

będą o różnorodnej powierzchni, liczba mieszkań, a co za tym idzie mieszkańców, znacznie spadnie.

- ▶ **Planowanie przestrzeni wspólnych** – Nowoczesna zabudowa często przewiduje duży udział terenów zielonych, miejsc rekreacji czy parkingów, co również ogranicza możliwości maksymalnej zabudowy.

Przykład osiedla EcoPark, liczby kontra rzeczywistość

Rzeczywiste doświadczenia Zielonki pokazują, że teoretyczne liczby dotyczące nowych mieszkańców są zazwyczaj dalekie od rzeczywistości:

- ▶ Na osiedlu EcoPark, mimo ukończenia 6 bloków mieszkalnych i częściowego zasiedlenia kolejnych, liczba mieszkańców w 2024 roku wynosiła **522 osoby**, co daje **średnio 0,8 mieszkańca na jeden lokal**.

FAKTY

- ▶ Ten przykład pokazuje, że nawet przy pełnym wykorzystaniu mieszkań zasiedlanie odbywa się stopniowo, a liczba mieszkańców często jest znacznie niższa od początkowych prognoz.

Mit o niebezpiecznych uchodźcach

W dyskusjach na temat planowanej zabudowy mieszkaniowej przy ul. Podleśnej często pojawia się argument, że nowe osiedle zostanie zasiedlone przez „niebezpiecznych uchodźców”, co rzekomo wpłynie negatywnie na bezpieczeństwo w mieście. Tego typu stwierdzenia nie tylko mijają się z prawdą, ale także wzbudzają niepotrzebne niepokoje społeczne, bazując na stereotypach i dezinformacji. Warto przyjrzeć się faktom, aby rozwiać te obawy i pokazać rzeczywisty obraz sytuacji.

Kim mogą być przyszli mieszkańcy takiej zabudowy?

Nowe osiedla mieszkaniowe są adresowane przede wszystkim do młodych rodzin, osób pracujących i poszukujących własnego miejsca do życia. Mieszkania na takich osiedlach są kupowane na rynku komercyjnym, co oznacza, że:

- ▶ **Zakup mieszkań wymaga zdolności kredytowej lub odpowiednich środków finansowych** – co wyklucza możliwość, by były one przeznaczone dla osób przypadkowych.

FAKTY

- ▶ **Proces sprzedaży mieszkań jest transparentny i podlega przepisom prawa** – każde mieszkanie ma właściciela, który ponosi pełną odpowiedzialność za swoją nieruchomość i sposób jej użytkowania.

ECOPARK – PRZYKŁAD Z ZIELONKI:

Osiedle EcoPark, zrealizowane w Zielonce, jest idealnym przykładem tego, jak wyglądają nowe osiedla. To miejsce, gdzie zamieszkały młode rodziny, osoby aktywne zawodowo i poszukujące spokoju w sąsiedztwie natury. Nie ma żadnych danych wskazujących, by osiedle przyciągnęło „niebezpieczne osoby” czy wpłynęło negatywnie na bezpieczeństwo w Zielonce.

Czy uchodźcy mogą być mieszkańcami osiedla?

Zgodnie z przepisami prawa i rzeczywistością rynkową, osiedla mieszkaniowe nie są przeznaczone jako miejsca zakwaterowania uchodźców. Osoby poszukujące ochrony międzynarodowej lub wsparcia ze strony państwa polskiego są zazwyczaj umieszczane w ośrodkach dla uchodźców, które nie mają nic wspólnego z komercyjnym budownictwem mieszkaniowym.

Sytuacja uchodźców w Polsce:

- ▶ **Status prawny** – Uchodźcy przebywający w Polsce podlegają kontroli ze strony odpowiednich organów, a ich integracja społeczna jest realizowana w ramach programów wspieranych przez państwo i organizacje międzynarodowe.

FAKTY

- ▶ **Zakwaterowanie** – Osoby ubiegające się o azyl są zakwaterowane w ośrodkach które są finansowane z określonych funduszy państwowych. Mieszkania na osiedlach komercyjnych, budowanych na prywatnych gruntach, nie są w żaden sposób powiązane z takimi programami.
- ▶ Brak jest państwowych planów wskazujących Zielonkę jako miejsce budowy takich ośrodków dla uchodźców.
- ▶ Brak też jest jakichkolwiek planów związków wyznaniowych w zakresie budowy w Zielonce osiedli wyznaniowych, np. diaspory muzułmańskiej

Obawy związane z potencjalnymi nowymi mieszkańcami Zielonki

Dyskusja na temat osiedla przy ul. Podleśnej często skupia się również na obawach związanych z potencjalnymi nowymi mieszkańcami Zielonki. Warto przyrzeć się strukturze własności na istniejącym osiedlu EcoPark, które może służyć jako przykład dla ewentualnej nowej zabudowy.

Struktura własności osiedla EcoPark

Na osiedlu EcoPark znajduje się obecnie **446 lokali mieszkalnych**, z czego:

▶ **301 lokali (68%)** należy do mieszkańców Zielonki, którzy postanowili zakupić mieszkania w swojej miejscowości dla siebie lub dla swoich dzieci.

Dane te pokazują, że większość lokali na osiedlu EcoPark została kupiona przez osoby związane z Zielonką. To dowód, że nowe osiedla nie są miejscem osiedlania się przypadkowych osób, lecz stanowią przestrzeń dla lokalnej społeczności, która potrzebuje nowych mieszkań:

▶ **Młode rodziny z Zielonki** wielu mieszkańców EcoParku to młodsze pokolenia, które pragną pozostać w swoim rodzinnym mieście.

▶ **Osoby związane z miastem** – znaczna liczba mieszkańców to osoby, które wybrały Zielonkę ze względu na jej spokojny charakter i dobrą lokalizację.

Pozostała część właścicieli lokali to osoby spoza Zielonki. To zjawisko jest naturalne w przypadku każdej inwestycji mieszkaniowej, ponieważ Zielonka przyciąga nowych mieszkańców z różnych powodów:

▶ **Bliskość Warszawy** – Zielonka jest atrakcyjna dla osób pracujących w stolicy, ale szukających spokojniejszego miejsca do życia.

▶ **Dobra jakość życia** – tereny zielone, sąsiedztwo Glinianek i dobrze rozwinięta infrastruktura przyciągają ludzi z innych miast.

▶ **Bardzo dobra infrastruktura** oświatowa, rekreacyjna, sportowa, dogodny transport publiczny, bogata oferta kulturalna i spędzania wolnego czasu

▶ **Brak uciążliwego przemysłu**

FAKTY

LOKALE POD WYNAJEM – NATURALNA CZĘŚĆ RYNKU

Niektóre lokale na osiedlu EcoPark zostały wykupione z przeznaczeniem na wynajem, co jest standardową praktyką w każdej inwestycji mieszkaniowej.

Fakty dotyczące EcoParku jasno wskazują, że:

▶ **Nowa zabudowa to szansa na nowe lokale dla lokalnej społeczności.**

Większość mieszkań jest kupowana przez osoby związane z Zielonką.

▶ **Nie ma masowego napływu zewnętrznych nabywców.**

Struktura własności pokazuje, że nowe osiedla przyciągają głównie osoby, które chcą osiedlić się w spokojnym i dobrze zorganizowanym mieście.

▶ **Nowa zabudowa wspiera lokalny rozwój**

Mieszkańcy nowych osiedli korzystają z usług lokalnych przedsiębiorstw, szkół i instytucji, co wzmacnia gospodarkę miasta.

Dlaczego dezinformacja jest szkodliwa?

Rozpowszechnianie nieprawdziwych informacji, jakoby teren ten miałby być zasiedlony przez „niebezpiecznych uchodźców”, jest manipulacją, która wprowadza niepotrzebny chaos i podsyca uprzedzenia.

Tego typu narracje:

▶ **Odwołują się do naszych pierwotnych emocji.** Bazują na strachu i braku wiedzy – wiele osób nie zna faktów dotyczących polityki mieszkaniowej czy statusu uchodźców w Polsce.

▶ **Podkopują zaufanie społeczne** – zamiast budować wspólnotę, takie informacje dzielą mieszkańców i wywołują niepotrzebne niepokoje.

FAKTY

Nie powstanie nowe miasto!

Informacje, że liczba mieszkańców Zielonki wzrośnie o 8 000, 11 000, 12 000, a nawet 16 000 osób, to wywoływanie właśnie naszych licznych niepokojów.

Gdyby miało to nastąpić, trzeba by założyć, że aktualna na dziś liczba mieszkańców nigdy się nie zmieni, czyli mieszkańcy nie będą umierali, nie będą wyprowadzali się, dzieci nie będą zmieniały miejsca zamieszkania.

Podsumowanie

Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) dla terenu przy ul. Podleśnej w Zielonce to decyzja, która może mieć kluczowe znaczenie dla przyszłości miasta. Nowy ewentualny plan daje szansę na kontrolowany i harmonijny rozwój tej części Zielonki, a także eliminuje ryzyko powstania inwestycji, które mogłyby negatywnie wpłynąć na jakość życia mieszkańców i otaczające nas środowisko.

Co istotne, obecna procedura zmiany MPZP jest prowadzona w wyniku złożenia przez właściciela terenu wniosku o zmianę przeznaczenia tego obszaru z funkcji przemysłowej na zabudowę mieszkaniową. Taka sytuacja niesie za sobą **pozytywne konsekwencje dla miasta**, ponieważ:

▶ Brak ryzyka finansowych odszkodowań – w przypadku zmiany planu miejscowego z inicjatywy właściciela, miasto nie jest narażone na roszczenia odszkodowawcze związane z ograniczeniem możliwości inwestycyjnych na tym terenie. Jest to szczególnie istotne, biorąc pod uwagę, że teren obecnie posiada przeznaczenie przemysłowe, umożliwiające realizację działalności wysokodochodowej, takiej jak baza paliw. Ewentualne odszkodowania mogłyby sięgać wielomilionowych kwot.

▶ Uniknięcie przyszłych niepożądanych inwestycji – zmiana MPZP pozwala skutecznie zabezpieczyć ten teren przed realizacją inwestycji przemysłowych, takich jak rozbudowa bazy paliw czy wznowienie działalności bocznic kolejowej. To kluczowy krok w kierunku ochrony interesu mieszkańców i środowiska naturalnego.

Prowadzenie procedury zmiany MPZP na wniosek właściciela terenu to wyjątkowa szansa dla miasta. Wykorzystanie tej okazji może być **jedynym sposobem na skuteczne doprowadzenie do końca zmiany przeznaczenia tego terenu** i uniknięcie niepożądanych inwestycji w przyszłości.





Jeśli teren przy ul. Podleśnej pozostanie w obecnym stanie prawnym, czyli z przeznaczeniem przemysłowym, niesie to za sobą szereg negatywnych konsekwencji, przede wszystkim:

▶ **Brak kontroli nad przyszłymi inwestycjami**

Obecny plan miejscowy dopuszcza realizację przedsięwzięć przemysłowych, takich jak składy, magazyny, a nawet sortownie czy punkty segregacji odpadów. Takie inwestycje mogłyby negatywnie wpłynąć na komfort życia mieszkańców sąsiadujących terenów oraz na środowisko naturalne, w tym cenny obszar Glinianek.

▶ **Ograniczenie potencjału rozwojowego miasta**

Teren ten, zlokalizowany blisko węzła S8 i otoczony przyrodą, ma ogromny potencjał jako przestrzeń mieszkaniowa.

▶ **Zahamowanie rozwoju społeczności lokalnej**

Zielonka, podobnie jak wiele innych miejscowości, zmaga się z kryzysem demograficznym – dużego spadku urodzeń i wzrostu liczby osób starszych w populacji. Brak nowych mieszkań ogranicza napływ młodych rodzin, co w dłuższej perspektywie prowadzi do stagnacji demograficznej i społecznej. Już obserwujemy to zjawisko w Zielonce. A to z kolei prowadzi do tzw. powolnego wymierania miasta, czyli stopniowej utraty mieszkańców, zasobów gospodarczych oraz funkcji społecznych i infrastrukturalnych.

Korzyści ze zmiany MPZP

Zmiana MPZP to skuteczny sposób na:

- ▶ Zapobieżenie niepożądanym inwestycjom przemysłowym, takim jak budowa bazy paliw i wznowienie działalności bocznicy kolejowej.
- ▶ Zabezpieczenie interesu mieszkańców, wprowadzając jasne zasady zabudowy, które będą sprzyjać jakości życia i ochronie środowiska.
- ▶ Stymulowanie rozwoju miasta poprzez stworzenie przestrzeni dla nowych mieszkań i przyciągnięcie młodych rodzin.

Szanowni Państwo, Drodzy Mieszkańcy,

w broszurze przedstawiliśmy Państwu wszystkie informacje wynikające z naszych szacunków i prognoz opartych o dane Głównego Urzędu Statystycznego oraz lokalne dane i tendencje.

Rozpoczęcie prac związanych ze zmianą planu zagospodarowania dla obszaru przy ul. Podleśnej to pokłosie próby zablokowania na zawsze budowy w tym miejscu bazy paliw i wykorzystywania bocznicy kolejowej do przejazdu składów cystern z paliwami. To również konsekwencja i skutek tego, żeby raz na zawsze zablokować możliwość budowy w Zielonce innych dopuszczonych prawem uciążliwych przedsiębiorstw, które tam mogłyby być zlokalizowane.

Trzeba podkreślić, iż tereny przemysłowe dla budżetu miasta nie są wcale złe. Baza paliw z punktu widzenia miejskich finansów byłaby bardzo dobrym podmiotem, który pomijając liczne zagrożenia i uciążliwości, generowałaby dochody do budżetu, bez konieczności ponoszenia jakichkolwiek wydatków przez Miasto. Osobiście jednak stoję na stanowisku, iż nie wszystko można przeliczać na pieniądze, a spokój, zdrowie i brak zagrożeń dla życia i komfortu naszych mieszkańców nie powinny i nie mogą zostać zaburzone.

Aktualny stan prawny, w którym się znajdujemy, wskazuje na konieczność opracowania planów ogólnych do końca 2025 r. Obszar ten będzie poddany wykonywanemu bilansowi dla całego miasta, który zgodnie z prawem i określonym w nim algorytmie ma wskazać możliwości dla całego Miasta – lokalizacji nowej zabudowy, jej wysokości i intensywności. Zatem do uchwalenia tej ewentualnej zmiany, jeszcze przed nami długa droga.

Zależy mi na tym, aby nasze miasto rozwijało się w sposób odpowiedzialny i zrównoważony, w pełnej zgodzie z potrzebami jej mieszkańców. Decydując o tych zmianach, myślę o przyszłości także tej odległej, gdyż również tak jak Państwo jestem mieszkańcem Zielonki. Ważne, aby decyzje podejmowane dziś, sprzyjały przyszłym pokoleniom, zarówno nam jak i naszym dzieciom zapewniając jak najlepsze warunki do życia.

Z wyrazami szacunku

Kamil Michał Iwandowski
Burmistrz Miasta Zielonka



styczeń 2025

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej



Szanowni Państwo,
Drodzy Mieszkańcy,

oddajemy w Państwa ręce broszurę informacyjną, by zapoznać Państwa z obecnym etapem prac nad planem zagospodarowania dla rejonu ul. Podleśnej. Plan miejscowy jest dokumentem gminnym, który wyznacza ramy zagospodarowania terenu i określa, co może na nim powstać.

Jak Państwo pamiętają, na początku tego roku zawieszone zostały prace nad projektem planu ze względu na obowiązujący wówczas stan faktyczny i prawny. Po zmianie tej sytuacji wznowiliśmy te działania, by przestrzeń ta nigdy nie posłużyła ani do budowy bazy paliw w takim mieście, jakim jest Zielonka, ani do prowadzenia tam działalności w zakresie, jakim zezwalają na to aktualne przepisy. Obszar ten dziś przeznaczony jest na cele przemysłowe, w tym pod inwestycje szczególnie uciążliwe dla otoczenia, środowiska i mieszkańców.

Aby przedstawić Państwu finalny projekt planu dla rejonu ul. Podleśnej, przygotowana została krótka broszura, która zawiera w sobie wszystkie rzeczywiste dane i informacje z samego źródła.




Prezentowany plan uwzględnia opinie i głosy pojawiające się w dyskusji publicznej. Naszym celem było zaplanowanie tej przestrzeni w taki sposób, by była uporządkowana, spójna z charakterem Zielonki, a jednocześnie funkcjonalna i estetyczna.

Z wyrazami szacunku
Kamil Michał Iwandowski
Burmistrz Miasta Zielonka



CO ZAKŁADA PROJEKT PLANU?

Przygotowując plan, a zatem projektując na przyszłe lata całą przestrzeń przy ul. Podleśnej, wzięliśmy pod uwagę pierwotny układ naszego miasta.




W nowym projekcie obszar ten został podzielony na tzw. kwartały (zaznaczone na mapie kolorami   ). To odniesienie do układu Miasta Zielonka widocznego m.in. w rejonie ulic Mickiewicza, Sienkiewicza, Staszica czy Chopina, czyli jednej z najstarszych części miasta. Tworząc projekt, uwzględniliśmy elementy, które charakteryzują Zielonkę, takie jak obecność zieleni. Dodaliśmy również rozwiązania, które porządkują przyszłą zabudowę i ograniczają możliwość jej dowolnej, chaotycznej rozbudowy.

KWARTAŁY – CO TO TAKIEGO?

Kwartał nie oznacza jednego budynku. To obszar określony konkretnymi liniami, przeznaczony pod zabudowę wielorodzinną (bloki), ze ściśle określonymi parametrami – m.in. liczbą pięter czy maksymalną wysokością budynków, które mogą tam powstać.

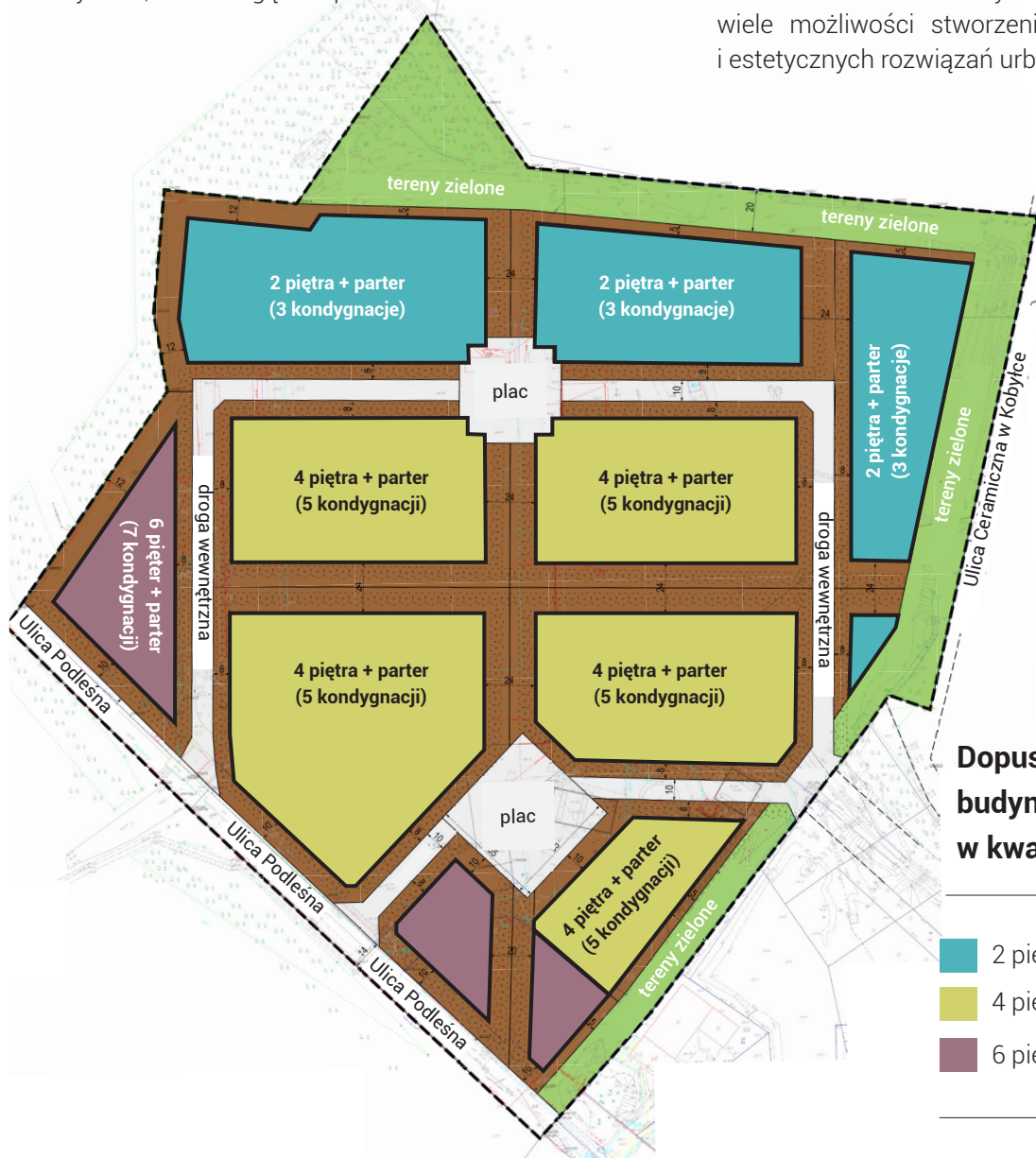
ŚCIŚLE OKREŚLONA MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ BLOKÓW

Na mapie każdy kolor oznacza inną dopuszczalną wysokość budynków:

-  budynki dwupiętrowe z parterem (trzykondygnacyjne), do 11 m wysokości;
-  budynki czteropiętrowe z parterem (pięciokondygnacyjne), do 17,5 m wysokości;
-  budynki sześciopiętrowe z parterem (siedmiokondygnacyjne), do 24 m wysokości.

Plan ściśle określa również, jakie kolory będą mogły mieć elewacje wszystkich budynków. Będzie to kolor biały, a w przypadku wyboru przez projektantów naturalnych materiałów jak np. cegła – wyłącznie ich naturalny kolor. Plan wprowadza porządek – określa konkretne linie, na których będą musiały być zbudowane fronty budynków. Dzięki temu utworzona zostanie uporządkowana przestrzeń, posiadająca liczne, szerokie aleje wypełnione zielenią.

Różnorodność zabudowy otwiera przed projektantami wiele możliwości stworzenia zarówno ciekawych, jak i estetycznych rozwiązań urbanistyczno-budowlanych.



LICZNA ZIELEŃ I TERENY REKREACYJNE

Na mapie kolorem zielonym zaznaczone zostały liczne tereny, które będą służyły do rekreacji, spacerów i spędzania czasu wolnego.

► W każdym kwartale co najmniej 35% powierzchni zajmie przestrzeń biologicznie czynna, czyli tereny zielone wolne od zabudowy (kolor zielony na każdym kwartale).

► Od strony sąsiedniej gminy oraz istniejących już zabudowań zaplanowany został pas zieleni o szerokości od 15 do nawet 100 m. Pas oddzieli osiedle, a jednocześnie posłuży mieszkańcom – będą mogły tam powstawać m.in. place zabaw, ścieżki spacerowe, boiska i miejsca do spędzania wolnego czasu.

► Między kwartałami zaplanowano duże odległości – od 20 do 26 metrów. Przestrzeń ta będzie przeznaczona przede wszystkim na drogi i chodniki, ścieżki rowerowe, deptaki ale dodatkowo zostaną tam posadzone szpalery drzew w odstępach od 5 do 12 metrów, w zależności od gatunku (zielone kropki na mapie).

► Na placach publicznych minimum 20% powierzchni zajmą tereny zielone, tworząc przestrzeń do spotkań i codziennego wypoczynku mieszkańców.

ZAPLANOWANE DROGI WEWNĘTRZNE I ZEWNĘTRZNE

► Plan określa przebieg dróg wewnętrznych i placów (zaznaczone na mapie kolorem białym), a także deptaków, ścieżek i chodników (przestrzeń między kwartałami). Zapisy planu umożliwiają również tworzenie takich ciągów wewnątrz kwartałów.

► Powstaną tam drogi wewnętrzne o szerokości 10 m, co zapewni ich wygodne użytkowanie.

► Projekt nie przewiduje połączenia z siecią drogową sąsiedniej gminy – tak, aby uniknąć wprowadzania dodatkowego ruchu przez teren naszego miasta.

Stosunek terenów zielonych do zabudowy mieszkaniowej osiedla

- szpaler drzew
- obowiązująca linia zabudowy, tj linia na której musi zostać wybudowana frontowa ściana budynku
- 35% symboliczny obszar powierzchni biologicznie czynnej w kwartale zabudowy



CO ZAKŁADA PROJEKT PLANU?

PARKINGI, GARAŻE I MIEJSCA DLA ROWERÓW

Plan wprowadza konkretne zasady dotyczące parkowania. Określa minimalną liczbę miejsc dla samochodów i rowerów, a także zasady budowy garaży podziemnych.

► Miejsca parkingowe dla mieszkańców:

- 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny o powierzchni do 50 m²;
- 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 50 m² i do 100 m²;
- 2,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 100 m²;
- dodatkowo tylko do 20% powierzchni placów będzie mogło zostać przeznaczone na stworzenie miejsc parkingowych.

► Miejsca parkingowe dla lokali usługowych:

- 40 miejsc parkingowych na każde 100 miejsc dla gości w lokalach gastronomicznych;
- 5 miejsc na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokalu w przypadku innego rodzaju usług.

► Miejsca dla rowerów:

- 1 miejsce rowerowe na każdy lokal mieszkalny;
- 2 miejsca rowerowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych.

- Plan dopuszcza budowę garaży podziemnych. W niższych budynkach (dwu i czteropiętrowych) mogą one mieć maksymalnie dwa poziomy, a w najwyższych blokach – trzy poziomy.

SKLEPY I DROBNE PUNKTY USŁUGOWE

Na terenie przy ul. Podleśnej, oprócz zabudowy mieszkaniowej, przewidziane jest także miejsce na nieuciążliwe usługi, takie jak sklepy czy restauracje. Zostały one zaplanowane wyłącznie na parterach budynków, tak aby były łatwo dostępne dla mieszkańców i osób z niepełnosprawnościami.

Jednocześnie plan jasno określa, **jakiego typu usługi nie będą mogły być tam zlokalizowane**. To usługi uciążliwe, takie jak:

- miejsca związane z gospodarką odpadami i ich magazynowaniem, spalaniem oraz recyklingiem;
- warsztaty samochodowe, stacje diagnostyczne i lakiernie;
- myjnie samochodowe, stacje kontroli pojazdów;
- dyskoteki, kluby nocne;
- magazyny, punkty przerzutu paczek i sklepy wielkopowierzchniowe.

Procedura nowego MPZP dla rejonu ul. Podleśnej – krok po kroku

ETAP 1 (AKTUALNY) Opiniowanie projektu przez instytucje publiczne (30 dni na zgłaszanie uwag).

ETAP 2 Po zakończeniu etapu 1. Ogłoszenie konsultacji społecznych – prezentacja projektu planu i możliwość formalnego zgłaszania uwag przez mieszkańców.

ETAP 3 Rozpatrzenie wniosków przez Radę Miasta Zielonka, które wpłynęły w procedurze - również tych, które zostały złożone w grudniu 2024 roku.

ETAP 4 Uchwalenie planu przez Radę Miasta Zielonka.



Zależy nam, by mieli Państwo dostęp do rzetelnych i sprawdzonych informacji. Dlatego **chętnie odpowiemy na Państwa pytania dotyczące projektu, a także samej procedury**.

Pytania można:

- przysyłać **mailowo** na adres pytania@zielonka.pl (rozpatrywane będą tylko pytania podpisane imieniem i nazwiskiem);
- zadawać poprzez **formularz w formie papierowej** dostępny w Urzędzie Miasta Zielonka w Biurze Obsługi Interesanta (parter).

Odpowiedzi będą sukcesywnie publikowane w specjalnej zakładce na stronie www.zielonka.pl.

Jednocześnie przypominamy, że nie jest to jeszcze etap konsultacji społecznych – przesyłane pytania nie są równoznaczne ze zgłaszaniem formalnych uwag do projektu planu.

Ze szczegółowymi zapisami planu mogą się Państwo zapoznać w dedykowanej zakładce na naszej stronie www.zielonka.pl, ale również w Biuletynie Informacji Publicznej: www.bip.zielonka.pl

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU PROGNOZY ODZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Wykaz dotyczy projektu:

„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej "

I i II konsultacje

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza		Uwagi	Treść uwagi
			uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona		
1	2	3	5	6		7
I konsultacje społeczne						
1	08.01.2025	Małgorzata Stelmaszczyk	x		Uwaga uwzględniona w zakresie możliwym wprowadzenia do prognozy.	<p>Uwaga do prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Prognoza oddziaływania na środowisko nie jest kompletna, podważając tym samym wiarygodność ustalenia, że „prognozowane oddziaływania wynikającego z realizacji projektowanego dokumentu będą miały charakter lokalny i nie wpłyną w sposób znaczący na środowisko przyrodnicze oraz ludzi”:</p> <p>1) zupełnie pominięto negatywne skutki przyjęcia tak wysokich parametrów maksymalnej wysokości zabudowy dla krajobrazu miasta Zielonka 2) nie przeanalizowano skali antropopresji wynikającej z wprowadzenia nowych elementów zainwestowania, przy zastosowaniu maksymalnych założeń ujętych w uchwale, na tereny leśne oraz nieodległe tereny Glinianek Ich dobrostan jest ważną potrzebą społeczności lokalnej i gwarantuje obecnym mieszkańcom Zielonki właściwe warunki klimatyczno-zdrowotne 3) W prognozie brak jest wykazanego oddziaływania planowanej zmiany zagospodarowania terenu na klimat lokalny. Szczegółowe uwagi do prognozy w załączniku. Załącznik do uwag do prognozy oddziaływania na środowisko Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla regionu ul. Podleśnej</p> <p>7.1. Treść⁹⁾ Uwaga do prognozy oddziaływania na Środowisko projektu planu w obrębie 5-40-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8.</p> <p>Prognoza oddziaływania na środowisko nie jest kompletna.</p> <p>1) zupełnie pominięto negatywne skutki przyjęcia tak wysokich parametrów maksymalnej wysokości zabudowy dla krajobrazu miasta Zielonka 2) nie przeanalizowano skali antropopresji wynikającej z wprowadzenia nowych elementów zainwestowania, przy zastosowaniu maksymalnych założeń ujętych w uchwale, na tereny leśne oraz nieodległe tereny Glinianek Ich dobrostan jest ważną potrzebą społeczności lokalnej i gwarantuje obecnym mieszkańcom Zielonki właściwe warunki klimatyczno-zdrowotne 3) W prognozie brak jest wykazanego oddziaływania planowanej zmiany zagospodarowania terenu na klimat lokalny.</p> <p>Szczegółowe uwagi do prognozy w załączniku.</p> <p>Załącznik</p> <p>Ad. 1) Rozpatrując oddziaływanie projektu na środowisko zupełnie pominięto negatywne skutki przyjęcia tak wysokich parametrów maksymalnej wysokości zabudowy dla krajobrazu miasta Zielonka. Miasto to, o początkowym charakterze miejscowości letniskowej, charakteryzuje się niską zabudową, głównie jednorodzinną. W przeszłości dominantą krajobrazu był obiekt zajmowany obecnie przez OPS w Zielonce, teraz tę funkcję przejął Kościół pw. Matki Boskiej Częstochowskiej. W przypadku przyjęcia do realizacji przez inwestora inwestycji o maksymalnych dopuszczalnych parametrach przewidzianych projektem uchwały, tj. 25 m oraz maksymalnej wysokości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej — 30 m, dojdzie do bardzo istotnego zaburzenia krajobrazu miasta. Wpłynie to również negatywnie na naszą markę „Miasta pod dębami” oraz wymiennie, na spadek wartości naszych nieruchomości.</p> <p>Omawiany projekt planu dla rejonu ul. Podleśnej powinien ustalać formę i wysokość planowanych budynków w harmonijny sposób wpisujących się w otoczenie.</p> <p>W związku z powyższym można stwierdzić, że nie osiągnięto podstawowego celu prognozy, czyli wyeliminowania jeszcze na etapie sporządzania planu, ustaleń sprzecznych z zasadami zrównoważonego rozwoju analizowanego obszaru i jego otoczenia.</p> <p>Należy podkreślić, że Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030+ roku stawia sobie za cel ograniczenie presji na przestrzeń i środowisko oraz kształtowanie ładu przestrzennego, dlatego też trudno zgodzić się ze stwierdzeniem zawartym w Prognozie, iż dokument opracowany wpisuje się w założenia Strategii”.</p> <p>Trudno się też zgodzić ze zgodnością z Programem Ochrony Środowiska Województwa Mazowieckiego do 20230 r., w którym kontynuowanie działań ograniczających antropopresję oraz zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej na terenach zurbanizowanych są jednymi z najważniejszych działań.</p> <p>Ad. 2) Trzeba pamiętać, że przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie oddziaływać na środowisko również poza ustalonymi granicami. Wprowadzenie nowych elementów zainwestowania, przy zastosowaniu założeń ujętych w uchwale, będzie wiązać się ze zwiększoną antropopresją na sąsiadujące tereny zielone, w szczególności na bezpośrednio graniczące z analizowanym terenem lasy oraz nieodległe teren Glinianek. Zachowanie tych obszarów w dobrej kondycji i zapewnienie ich dostępności w stopniu co najmniej na poziomie obecnym, jest ważną potrzebą społeczności lokalnej i gwarantuje obecnym mieszkańcom Zielonki właściwe warunki klimatyczno-zdrowotne. Prognoza zupełnie milczy na temat potencjalnego ogromnego wpływu wzrostu populacji mieszkańców na analizowanym terenie na środowisko (przy przyjęciu przez inwestora maksymalnych dopuszczalnych parametrów) i sposobu zaspokajania potrzeb społeczności lokalnej przy zachowaniu równowagi przyrodniczej i trwałości procesów przyrodniczych.</p> <p>Ad. 3) W prognozie brak jest wykazanego oddziaływania planowanej zmiany zagospodarowania terenu na klimat lokalny. W obrębie przestrzeni przeznaczonej na zainwestowanie dojdzie do przekształcenia warunków klimatu miejscowego w kierunku klimatu cechującego tereny zabudowane. Taki klimat charakteryzuje się bardziej zróżnicowanym przebiegiem temperatury i wilgotności względnej powietrza, zmniejszonymi prędkościami wiatru oraz zwiększonym zanieczyszczeniem powietrza w stosunku do terenów otwartych. Zabudowa terenu zmniejszy możliwości swobodnego przemieszczania się mas powietrza. W najbliższym sąsiedztwie budynków, terenów utwardzonych oraz terenów komunikacji spodziewać się będzie można wzrostu średnich temperatur oraz spadku wilgotności powietrza. Wpłynie to negatywnie na mikroklimat terenów sąsiednich inwestycji.</p> <p>Dlatego też uzasadnionym wydaje się twierdzenie, że podczas prac nad Prognozą nie dokonano wnikliwej analizy czynników potencjalnie mogących przynieść negatywne skutki dla środowiska.</p>
2	07.01.2025	Gabriela Wiśniewska	x		Uwaga uwzględniona w zakresie możliwym wprowadzenia do prognozy.	<p>Uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko dotyczącej projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej</p> <p>Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca planu miejscowego jw., opracowana przez ten sam zespół, który opracował projekt planu, jest niepełna i niezetelna. Problematyka, której dotyczy, została potraktowana pobieżnie i wybiórczo stawiając gdzieś indziej tezy, które same się wykluczają albo są ze sobą niespójne (szczegóły w załączniku nr 1 dotyczącym uzupełnienia uwag).</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza		Uwagi	Treść uwagi
			uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona		
1	2	3	5	6		7
						<p>Załącznik nr 1do uwagi do Prognozy Oddziaływania na Środowisko do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla rejonu ulicy Podleśnej w Zielonce.</p> <p>Uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko</p> <p>Prognoza oddziaływania na środowisko jest nie pełna i jest niezetelna, gdyż omawiany temat traktuje pobieżnie i wybiórczo stawiając tezy, które same się wykluczają albo są ze sobą niespójne. Prognoza przedstawia prawdopodobne skutki jakie niesie za sobą realizacja ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska.</p> <p>a. „jakość wód podziemnych jest średnia i wymaga uzdatniania. na terenie opracowania następuje przekroczenie wartości normatywnych azotynów. Stopień zagrożenia głównego użytkowego poziomu wód podziemnych jest bardzo wysoki" -jak duże jest przekroczenie norm azotynów, skąd się to wzięło, jaki może to mieć wpływ na życie ludzi i zwierząt, jak się tego pozbyć?</p> <p>b. str.10 opracowania: „na terenie opracowania występowały ogniska zanieczyszczeń w postaci Zakładu przemysłu ceramicznego wraz z biologiczną oczyszczalnią ścieków i bazą paliw" – występowały ale już nie występują? Na jakiej podstawie autorka to stwierdza? Czy dokona no odwierty kontrolne w celu sprawdzenia co kryje się pod powierzchnią ziemi na terenie chociażby bazy paliw? W jaki sposób została zneutralizowana lub unieszkodliwiona biologiczna oczyszczalnia ścieków? Czy opisywany teren poprzemysłowy, którego dotyczy opracowanie nie powinien zostać poddany rekultywacji? Jakie są możliwe zanieczyszczenia gleby i czy nie ma na terenie opracowania odpadów -jest to teren po cegielni.</p> <p>c. str. 12. Świat zwierzęcy: „teren opracowania sąsiaduje z dużym kompleksem leśnym, jednak z uwagi , że jest ogrodzony, nie występują tam przedstawiciele większych ssaków drapieżnych i kopytnych" -a co będzie gdy teren przestanie być ogrodzony? Zielonka od wielu lat boryka się z problemem dzików grasujących po całym mieście. W szczególności trasy przemieszczania siętych zwierząt dotyczą dużego kompleksu leśnego obok terenu opracowania czyli dotyczą właśnie lasów przy ul. Prostej i Podleśnej a także glinianek. Dlaczego w prognozie autorka w ogóle się nie odnosi do kwestii zabrania kolejnych terenów migracji zwierząt. To samo dotyczy zwierzyny płowej czyli saren a także łosi.</p> <p>d. str. 16 odniesienie się do Strategii Rozwoju Mazowsza Innowacyjne Mazowsze: „główne cele to: zapewnienie wysokiej jakości życia poprzez trwałe i zrównoważony rozwój, to wzrost konkurencyjności poprzez rozwój gospodarczy, poprawę dostępności i spójności terytorialnej przy ograniczeniu presji na przestrzeń i środowisko" -jak się to ma według autorki opracowania w odniesieniu do zamiany terenów przemysłowych na zabudowę wielorodzinną do 25 m wysokości czyli praktycznie nawet do 8 kondygnacji z powierzchnią biologicznie czynną na poziomie 30% i minimalną intensywnością zabudowy 0,3 a maksymalną intensywnością zabudowy 4,8? Jest to sprzeczne z zasadami zrównoważonego rozwoju, którymi kieruje się gmina Zielonka w swojej Strategii Rozwoju Miasta Zielonka na lata 2022 -2030.</p> <p>Dodatkowo lokalizacja planowanego osiedla na terenie obejmującym zmiany w mpzp znajduje się na wzniesieniu tzw. Horowej Góry. Wysokość względna tego obszaru to 91-101 m.n.p.m.</p> <p>Wybudowania na takim wzniesieniu 7 –8 piętrowych bloków spowoduje deformację sylwety miasta. Sylweta miasta jest zaś dobrem kultury chronionym przez Studium, gdzie w rozdziale 4 dotyczącym Ochrony Dziedzictwa Kulturowego Miasta Zielonka podaje się jeden z celów kulturowego rozwoju miasta zachowanie zrównoważonej zabudowy miejskiej wskazując maksymalną wysokość 4 kondygnacji dla nowo powstałych budynków.</p> <p>e. str. 27. pkt 7. rozwiązania alternatywne -nie zostały przedstawione bo: „zmiana planów nie będzie znacząco oddziaływać na środowisko poza obszar opracowania" -dlaczego autorka opracowania nie przedstawiła alternatywnego opracowania w temacie wykorzystania tego terenu. Na przykład pozostawienia tego terenu jako przemysłowego na zabudowę logistyczną z wykorzystaniem nowoczesnych technologii.</p> <p>Kierowanie się tylko zapisami w Studium Uwarunkowań i Planów Ogólnych jako aktu planistycznego zawierającego szeroki wachlarz nowych, alternatywnych rozwiązań związanych z planowaniem przestrzennym wydaje się być tu wysoce wskazane ale niestety nie zauważone przez autorkę opracowania.</p> <p>f. str. 22 opracowania. Atmosfera i klimat akustyczny: „planowana funkcja niewpłylnie korzystnie na ochronę powietrza i klimata akustyczny" -autorka opracowania nie przedstawiła żadnych analiz przepustowości istniejących czy planowanych dróg publicznych w które wprowadzony zostanie ruch pieszy i samochodowy z terenu projektowanego osiedla mieszkaniowego. Według danych GUS na 1000 mieszkańców przypada w Polsce 703 samochody –co na to opracowanie i jego autorka?</p> <p>Wszystkie zagrożenia o których nie przeczytamy w opracowaniu dotyczące infrastruktury drogowej i bezpieczeństwa są niezgodne z celami polityki rozwoju transportu zapisanymi w rozdziale 5 Studium Uwarunkowań i Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka dot. Kierunków Rozwoju Komunikacji i Infrastruktury Technicznej (Uchwała Rady Miasta Zielonka Nr UX/583/23 z dnia 30 sierpnia 2023 roku).</p> <p>Ponadto proponowane zmiany MPZP są niezgodne z celem koordynacji transportu z polityką przestrzenną gminy skutkując narażeniem gminy na bardzo wysokie koszty remontu i doprowadzenia drożnego transportu do kilkutyśięcznego projektowanego osiedla położonego na peryferiach na końcu drogi klasy lokalnej obecnie w dużej części będącej drogą gruntową.</p> <p>g. str. 21. Skutki dla ludzi: „dokument planistyczny z założenia jest realizacją potrzeb społecznych i gospodarczych. Plan zagospodarowania powinien spełniać oczekiwania właścicieli gruntu" – pozostali ludzie mają się dostosować i w niemej aprobacie zaakceptować wszystkie niekorzystne zmiany?</p> <p>h. str. 24 opracowania: „projektem mpzp objęto obszar o powierzchni 14383 ha" str. 27 opracowania: „dotyczy obszaru ul. Podleśnej o powierzchni 14,3760 ha"?</p> <p>WNIOSEK:</p> <p>wobec powyższego wnioskuję o odrzucenie zapisów opracowania jakim jest Prognoza Oddziaływania Na Środowisko sporządzonego na potrzeby Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla Rejonu ulicy Podleśnej w Zielonce jako niespójnego dokumentu pomijającego szereg istotnych zmian dla ludzi, zwierząt i roślinności oraz przystąpienie do sporządzenia nowej prognozy oddziaływania na środowisko w oparciu o rzetelne informacje i konsultacje ze specjalistami z zakresu ochrony środowiska, architektami krajobrazu, urbanistami i socjologami, gdyż podstawowym dobrem powinna być ochrona ludzkiego życia i jego bezpieczeństwa we wszystkich aspektach zarówno tych współczesnych jak i przyszłych.</p>
II konsultacje społeczne						
3	18.11.2025	Leszek Gontarczuk		x	Informacje o ogniskach zanieczyszczeń wynikają z mapy hydrologicznej, nie ma zaś z danych dotyczących badań i informacji o skali zanieczyszczeń. Ani zapisy planu ani zapisy prognozy nie mają możliwości zobowiązania inwestora do wykonania badań i sprawdzenia i usunięcia zanieczyszczeń i odpadów poprzemysłowych.	Wnoszę uwagę w zakresie braku dokładnego określenia w projekcie MPZP i prognozy oddziaływania na środowisko zagadnień dotyczących ochrony środowiska w zakresie stanu istniejącego. W prognozie czytamy „Na terenie opracowania występowały ogniska zanieczyszczeń w postaci Zakładu Przemysłu Ceramicznego wraz z biologiczną oczyszczalnią ścieków i stacją paliw." W prognozie brak jest jakichkolwiek informacji o wykonanych badaniach lub sprawdzeniach tych ustalonych zanieczyszczeń a w mpzp brak jest zapisów, że właściciel terenu zobowiązany jest do usunięcia wszelkich zanieczyszczeń i odpadów poprzemysłowych. Brak jest również zobowiązania właściciela terenu do przeprowadzenia badań gruntu w zakresie zanieczyszczeń i odpadów, tym bardziej, że teren ten bezpośredni graniczy z WOChK. Wnoszę o uzupełnienie projektu MPZP.
4	18.11.2025	Davide Guazzone	x		Uwaga uwzględniona w zakresie możliwym wprowadzenia do prognozy, w zakresie badań możliwych do pozyskania i stanu współczesnej wiedzy.	Treść uwagi zawarta w zał. 1 i 2 ZAŁĄCZNIK NR 1 UZASADNIENIE MERYTORYCZNE IPRAWNE Zielonka, dnia 18 listopada 2025 r. ZAŁĄCZNIK NR 1

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza		Uwagi	Treść uwagi
			uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona		
1	2	3	5	6		7
						<p>UZASADNIENIE MERYTORYCZNE I PRAWNE UWAGI do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego rejonu ul. Podleśnej w Zielonce</p> <p>1.Ryzyko dla GZWP 222-Dolina Środkowej Wisły (brak analizy hydrogeologicznej)</p> <p>Prognoza oddziaływania na środowisko (str.9-11) potwierdza, że obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222, „Dolina Środkowej Wisły”, a lokalnie także w zasięgu GZWP 215 „Subniecka Warszawska”.</p> <p>Mimo tego w dokumentacji nieprzeprowadzone szczegółowej analizy hydrogeologicznej, która jest wymagana dla terenów:</p> <ul style="list-style-type: none">- o wysokiej wrażliwością hydrogeologicznej,- zagrożonych infiltracją, dawna oczyszczalnia ścieków, stacja paliw),- w pobliżu miejsc potencjalnego zanieczyszczenia (dawny zakład ceramiczny, <p>Brak takiej analizy narusza:</p> <ul style="list-style-type: none">- art.51 ust.2 pkt b ustawy o udostępnianiu informacji o Środowisku,- art.72 ust.6 ustawy Prawo ochrony Środowiska,- oraz zasadę prewencji z art.6 ustawy o ochronie Środowiska. <p>2.Brak analizy komunikacyjnej i akustycznej</p> <p>Projekt planu dopuszcza zabudowę wielorodzinną i zwiększenie funkcji mieszkaniowych bez wykonania:</p> <ul style="list-style-type: none">- analizy przepustowości dróg Podleśnej, Ceramicznej i przyległych,- modelu prognozowanych natężeń ruchu,- oceny wpływu zwiększonego ruchu na klimat akustyczny. <p>Takie zaniechanie stanowi naruszenie:</p> <ul style="list-style-type: none">- art.16 ust.1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,- art.66 ustawy Prawo ochrony Środowiska,- oraz rozporządzenia w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w Środowisku. <p>Bez rzetelnej analizy nie można ocenić wpływu planu na zdrowie mieszkańców oraz komfort użytkowania przestrzeni.</p> <p>3.Brak aktualnej inwentaryzacji przyrodniczej</p> <p>Prognoza oddziaływania na środowisko nie zawiera aktualnej inwentaryzacji gatunków chronionych, siedlisk ani korytarzy ekologicznych, pomimo że:</p> <ul style="list-style-type: none">- teren sąsiaduje z mokradłami (Bagno Lisie, Bagno Kozie),- znajduje się w pobliżu doliny rzeki Długiej,- wykazuje obecność obszarów istotnych przyrodniczo (łąki, zadrzewienia, tereny podmokłe). <p>Brak pełnej inwentaryzacji narusza:</p> <ul style="list-style-type: none">- art.72 ust.6 ustawy o ochronie przyrody,- art.66 ustawy Prawo ochrony Środowiska,- oraz zasadę kompleksowej oceny oddziaływania. <p>Wniosek</p> <p>Wnoszę o:</p> <ol style="list-style-type: none">1. ponowne opracowanie prognozy oddziaływania na Środowisko,2. uzupełnienie dokumentacji o badania hydrogeologiczne,3. wykonanie analizy komunikacyjnej i akustycznej,4. wykonanie aktualnej inwentaryzacji przyrodniczej,5.wstrzymanie procedowania MPZP do czasu uzupełnienia powyższych elementów. <p>Uwagi zgłaszam działając w interesie publicznym, w trosce o ochronę Środowiska i ład przestrzenny miasta.</p> <p>ZAŁĄCZNIK NR 2</p> <p>Fragmenty prognozy oddziaływania na Środowisko dla projektu MPZP rejonu ul. Podleśnej</p> <p>Poniżej przytaczam najistotniejsze fragmenty Prognozy oddziaływania na Środowisko, dokumentujące wysokie ryzyko Środowiskowe, na które powodują się w Uzasadnieniu (Załącznik nr 1):</p> <p>Fragment 1: Położenie w GZWP 222</p> <p>„Obszar objęty planem znajduje się w granicach GZWP 222-Dolina Środkowej Wisły oraz częściowo GZWP 215-Subniecka Warszawska.”</p> <p>Prognoza, str.9)</p> <p>Fragment 2: Wysoka wrażliwość hydrogeologiczna</p> <p>„Występuje wysoka podatność warstw wodonośnych na infiltrację zanieczyszczeń.”</p> <p>(Prognoza, str.10)</p> <p>Fragment 3: Możliwe skażenia historyczne</p> <p>„Na terenie dawnego zakładu ceramicznego oraz w pobliżu dawnej oczyszczalni ścieków mogą występować zanieczyszczenia gruntu i wód.”</p> <p>Prognoza, str.11)</p>
5	18.11.2025	Dawid Martynowski	x		Uwaga uwzględniona w zakresie możliwym wprowadzenia do prognozy, w zakresie badań możliwych do pozyskania i stanu współczesnej wiedzy.	<p>Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Dodane jako załącznik do niniejszego pisma.</p> <p>„Załącznik nr 1 do pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego”</p> <p>Podstawa prawna:</p> <p>art. 8g ust. 1–2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024 r. poz. 1112)</p> <p>WPROWADZENIE</p> <p>Wskazane niżej kwestie stanowią potencjalne naruszenie obowiązujących przepisów i uzasadniają potrzebę ponownego opracowania prognozy środowiskowej oraz części rysunku planu.</p> <p>1. Ryzyko dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 222 – Dolina Środkowej Wisły)</p> <p>Prognoza oddziaływania na środowisko (s. 9–11) potwierdza, że obszar objęty planem znajduje się w granicach GZWP 222 „Dolina Środkowej Wisły” oraz częściowo w zasięgu GZWP 215 „Subniecka Warszawska”.</p> <p>Pomimo tego nie przeprowadzono aktualnej analizy hydrogeologicznej ani oceny kierunków przepływu wód podziemnych, co jest wymagane dla terenów potencjalnie skażonych (dawny zakład ceramiczny, stacja paliw, oczyszczalnia).</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza		Uwagi	Treść uwagi
			uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona		
1	2	3	5	6		7
						<p>Brak takiej analizy stanowi naruszenie art. 51 ust. 2 pkt b ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku oraz art. 72 ust. 6 ustawy Prawo ochrony środowiska.</p> <p>Z uwagi na wysoką wrażliwość GZWP 222 oraz jego strategiczne znaczenie dla zaopatrzenia w wodę pitną, jakakolwiek nowa zabudowa powinna być poprzedzona badaniami geotechnicznymi i hydrogeologicznymi, a wyniki powinny zostać uwzględnione w prognozie oddziaływania na środowisko.</p> <p>2. Brak analizy komunikacyjnej i akustycznej</p> <p>Projekt planu dopuszcza intensywną zabudowę mieszkaniową (wielorodzinną) przy ulicach Podleśnej I Ceramicznej, bez przedstawienia analizy przepustowości dróg dojazdowych ani oceny wpływu zwiększonego ruchu pojazdów na klimat akustyczny i jakość powietrza.</p> <p>Zgodnie z art. 16 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan powinien uwzględniać istniejące i projektowane powiązania komunikacyjne w sposób zapewniający bezpieczeństwo i funkcjonalność ruchu.</p> <p>Brak takiej analizy uniemożliwia ocenę realnego wpływu planowanej zabudowy na środowisko akustyczne oraz może prowadzić do przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz.U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826).</p> <p>3. Brak inwentaryzacji przyrodniczej</p> <p>W dokumentacji brak jest aktualnej inwentaryzacji gatunków roślin i zwierząt oraz analizy korytarzy ekologicznych, pomimo że teren przylega do obszarów mokradłowych i torfowisk (Bagno Lisie, Bagno Kozie) oraz doliny rzeki Długiej.</p> <p>Prognoza środowiskowa odnosi się jedynie do danych ogólnych sprzed kilku lat, bez wskazania faktycznych stanowisk gatunków chronionych.</p> <p>Tym samym nie spełniono wymogów art. 72 ust. 6 ustawy o ochronie przyrody oraz art. 66 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo ochrony środowiska.</p> <p>Brak tej inwentaryzacji uniemożliwia prawidłową ocenę wpływu planowanej zabudowy na lokalny ekosystem i stanowi istotne uchybienie proceduralne.</p> <p>WNIOSEK KONCOWY</p> <p>W związku z powyższym wnoszę o ponowne opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu MPZP rejonu ul. Podleśnej, z uwzględnieniem: pełnej analizy hydrogeologicznej GZWP 222, szczegółowej oceny komunikacyjnej i akustycznej, aktualnej inwentaryzacji przyrodniczej z analizą korytarzy ekologicznych.</p> <p>Uwagi niniejsze zostały złożone w interesie publicznym, w celu zapewnienia zgodności planu z zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska.</p>
6	18.11.2025	Dawid Martynowski	x		<p>Uwaga uwzględniona w zakresie możliwym wprowadzenia do prognozy, w zakresie badań możliwych do pozyskania i stanu współczesnej wiedzy.</p>	<p>Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Dodane jako załącznik do niniejszego pisma.</p> <p>„Załącznik nr 1 do pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego”</p> <p>Podstawa prawna:</p> <p>art. 8g ust. 1–2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024 r. poz. 1112)</p> <p>WPROWADZENIE</p> <p>Wskazane niżej kwestie stanowią potencjalne naruszenie obowiązujących przepisów i uzasadniają potrzebę ponownego opracowania prognozy środowiskowej oraz części rysunku planu.</p> <p>1. Ryzyko dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 222 – Dolina Środkowej Wisły)</p> <p>Prognoza oddziaływania na środowisko (s. 9–11) potwierdza, że obszar objęty planem znajduje się w granicach GZWP 222 „Dolina Środkowej Wisły” oraz częściowo w zasięgu GZWP 215 „Subniecka Warszawska”.</p> <p>Pomimo tego nie przeprowadzono aktualnej analizy hydrogeologicznej ani oceny kierunków przepływu wód podziemnych, co jest wymagane dla terenów potencjalnie skażonych (dawny zakład ceramiczny, stacja paliw, oczyszczalnia).</p> <p>Brak takiej analizy stanowi naruszenie art. 51 ust. 2 pkt b ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku oraz art. 72 ust. 6 ustawy Prawo ochrony środowiska.</p> <p>Z uwagi na wysoką wrażliwość GZWP 222 oraz jego strategiczne znaczenie dla zaopatrzenia w wodę pitną, jakakolwiek nowa zabudowa powinna być poprzedzona badaniami geotechnicznymi i hydrogeologicznymi, a wyniki powinny zostać uwzględnione w prognozie oddziaływania na środowisko.</p> <p>2. Brak analizy komunikacyjnej i akustycznej</p> <p>Projekt planu dopuszcza intensywną zabudowę mieszkaniową (wielorodzinną) przy ulicach Podleśnej I Ceramicznej, bez przedstawienia analizy przepustowości dróg dojazdowych ani oceny wpływu zwiększonego ruchu pojazdów na klimat akustyczny i jakość powietrza.</p> <p>Zgodnie z art. 16 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan powinien uwzględniać istniejące i projektowane powiązania komunikacyjne w sposób zapewniający bezpieczeństwo i funkcjonalność ruchu.</p> <p>Brak takiej analizy uniemożliwia ocenę realnego wpływu planowanej zabudowy na środowisko akustyczne oraz może prowadzić do przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz.U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826).</p> <p>3. Brak inwentaryzacji przyrodniczej</p> <p>W dokumentacji brak jest aktualnej inwentaryzacji gatunków roślin i zwierząt oraz analizy korytarzy ekologicznych, pomimo że teren przylega do obszarów mokradłowych i torfowisk (Bagno Lisie, Bagno Kozie) oraz doliny rzeki Długiej.</p> <p>Prognoza środowiskowa odnosi się jedynie do danych ogólnych sprzed kilku lat, bez wskazania faktycznych stanowisk gatunków chronionych.</p> <p>Tym samym nie spełniono wymogów art. 72 ust. 6 ustawy o ochronie przyrody oraz art. 66 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo ochrony środowiska.</p> <p>Brak tej inwentaryzacji uniemożliwia prawidłową ocenę wpływu planowanej zabudowy na lokalny ekosystem i stanowi istotne uchybienie proceduralne.</p> <p>WNIOSEK KONCOWY</p> <p>W związku z powyższym wnoszę o ponowne opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu MPZP rejonu ul. Podleśnej, z uwzględnieniem: pełnej analizy hydrogeologicznej GZWP 222, szczegółowej oceny komunikacyjnej i akustycznej, aktualnej inwentaryzacji przyrodniczej z analizą korytarzy ekologicznych.</p> <p>Uwagi niniejsze zostały złożone w interesie publicznym, w celu zapewnienia zgodności planu z zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska.</p>
7	19.11.2025	Mateusz Stelmaszczyk	x		<p>Uwaga uwzględniona w zakresie możliwym wprowadzenia do prognozy.</p>	<p>Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8: Prognoza oddziaływania na środowisko nie jest kompletna, podważając wiarygodność ustalenia „że realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej nie będzie znacząco oddziaływać na środowisko poza obszarem jego opracowania”:</p> <p>1)zupełnie pominięto negatywne skutki przyjęcia tak wysokich parametrów maksymalnej wysokości zabudowy dla krajobrazu Zielonki</p> <p>2) nie przeanalizowano skali antropopresji wynikającej z wprowadzenia nowych elementów zainwestowania, przy zastosowaniu maksymalnych założeń ujętych w uchwale, na tereny leśne oraz tereny Glinianek. Ich dobrostan jest ważną potrzebą społeczności lokalnej i gwarantuje obecnym mieszkańcom Zielonki właściwe warunki klimatyczno – zdrowotne.</p> <p>3) w prognozie brak jest wykazanego oddziaływania planowanej zmiany zagospodarowania na klimat lokalny.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza		Uwagi	Treść uwagi
			uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona		
1	2	3	5	6		7
8	19.11.2025	Małgorzata Stelmaszczyk	x		Uwaga uwzględniona w zakresie możliwym wprowadzenia do prognozy.	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8: Prognoza oddziaływania na środowisko nie jest kompletna, podważając wiarygodność ustalenia „że realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej nie będzie znacząco oddziaływać na środowisko poza obszarem jego opracowania”: 1)zupełnie pominięto negatywne skutki przyjęcia tak wysokich parametrów maksymalnej wysokości zabudowy dla krajobrazu Zielonki 2) nie przeanalizowano skali antropopresji wynikającej z wprowadzenia nowych elementów zainwestowania, przy zastosowaniu maksymalnych założeń ujętych w uchwale, na tereny leśne oraz tereny Glinianek. Ich dobrostan jest ważną potrzebą społeczności lokalnej i gwarantuje obecnym mieszkańcom Zielonki właściwe warunki klimatyczno – zdrowotne. 3) w prognozie brak jest wykazanego oddziaływania planowanej zmiany zagospodarowania na klimat lokalny.
9	19.11.2025	Julia Malon		x	Informacje o ogniskach zanieczyszczeń wynikają z mapy hydrologicznej, nie ma zaś z danych dotyczących badań i informacji o skali zanieczyszczeń. Ani zapisy planu ani zapisy prognozy nie mają możliwości zobowiązania inwestora do wykonania badań i sprawdzenia i usunięcia zanieczyszczeń i odpadów poprzemysłowych.	Wnoszę uwagi w zakresie braku dokładnego określenia w projekcie mpzp i prognozie oddziaływania na środowisko zagadnień dotyczących ochrony środowiska w zakresie istniejącego stanu. W prognozie czytamy: „Na terenie opracowania występowały ogniska zanieczyszczeń w postaci zakładu przemysłu ceramicznego z biologiczną oczyszczalnią ścieków i stacją paliw”. W prognozie brak jest informacji o przeprowadzonych badaniach lub sprawdzenie tych zanieczyszczeń, a w mpzp nie ma zapisów, że właściciel terenu zobowiązany został do usunięcia wszelkich zanieczyszczeń i odpadów przemysłowych na obszarze objętym projektem zmiany planu mpzp, tym bardziej że teren ten bezpośrednio graniczy z WOCHK.
10	19.11.2025	Beata Malon		x	Informacje o ogniskach zanieczyszczeń wynikają z mapy hydrologicznej, nie ma zaś z danych dotyczących badań i informacji o skali zanieczyszczeń. Ani zapisy planu ani zapisy prognozy nie mają możliwości zobowiązania inwestora do wykonania badań i sprawdzenia i usunięcia zanieczyszczeń i odpadów poprzemysłowych.	Wnoszę uwagi w zakresie braku dokładnego określenia w projekcie mpzp i prognozie oddziaływania na środowisko zagadnień dotyczących ochrony środowiska w zakresie istniejącego stanu. W prognozie czytamy: „Na terenie opracowania występowały ogniska zanieczyszczeń w postaci zakładu przemysłu ceramicznego z biologiczną oczyszczalnią ścieków i stacją paliw”. W prognozie brak jest informacji o przeprowadzonych badaniach lub sprawdzenie tych zanieczyszczeń, aw mpzp nie ma zapisów, że właściciel terenu zobowiązany został do usunięcia wszelkich zanieczyszczeń i odpadów przemysłowych na obszarze objętym projektem zmiany planu mpzp, tym bardziej że teren ten bezpośrednio graniczy z WOCHK.
11	19.11.2025	Waldemar Malon		x	Informacje o ogniskach zanieczyszczeń wynikają z mapy hydrologicznej, nie ma zaś z danych dotyczących badań i informacji o skali zanieczyszczeń. Ani zapisy planu ani zapisy prognozy nie mają możliwości zobowiązania inwestora do wykonania badań i sprawdzenia i usunięcia zanieczyszczeń i odpadów poprzemysłowych.	Wnoszę uwagi w zakresie braku dokładnego określenia w projekcie mpzp i prognozie oddziaływania na środowisko zagadnień dotyczących ochrony środowiska w zakresie istniejącego stanu. W prognozie czytamy: „Na terenie opracowania występowały ogniska zanieczyszczeń w postaci zakładu przemysłu ceramicznego z biologiczną oczyszczalnią ścieków i stacją paliw”. W prognozie brak jest informacji o przeprowadzonych badaniach lub sprawdzenie tych zanieczyszczeń, a w mpzp nie ma zapisów, że właściciel terenu zobowiązany został do usunięcia wszelkich zanieczyszczeń i odpadów przemysłowych na obszarze objętym projektem zmiany planu mpzp, tym bardziej że teren ten bezpośrednio graniczy z WOCHK.

Burmistrz Miasta Zielonka

WYKAZ UWAG
zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej
I konsultacje

Lp.	Nr wch.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza		Uwagi	Treść uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	539	08.01.2025	Tomasz Noske	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jako mieszkaniec Miasta Zielonka po zapoznaniu si z przedstawionym projektem uchwały wnioskuj o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej.
2	527	08.01.2025	Magdalena Bokuniewicz	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	<p>Wnioskuj o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku (załącznik nr 1)</p> <p>Załącznik nr 1</p> <p>Wątpliwości i Uwagi do Planu:</p> <p>1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeweloperkę” i "betonożę". Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byłej ceramiką w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych.</p> <p>Wniosek:</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców.</p> <p>2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju.</p> <p>3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli. Są to milionowe inwestycje.</p> <p>4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP,</p> <p>Wniosek:</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</p> <p>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkań'ic6w w Polsce przypada 703 samochody.1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszy drożność ruchu drogowego,- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,- wydłuży czas podróżowania,- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dróg, <p>Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości.</p> <p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy.</p> <p>Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce.</p>

								7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta. 8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu. Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta. 9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej. 10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową. 11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, 1https://polskieradio24.pVartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkanow-polska-jest- liderem-w-ue w których liczne zapisy budzą Wątpliwości, czy projekt planu spełnia wymagania środowiskowe i założenia planistyczne w nich przedstawione. 12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa. Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnioskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności. Wnioskuję o niepodjęmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3, 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku
3	521	07.01.2025	Gabriela Góral	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej.	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 111, 113, 115, 116, 2,311,312, 4, 5, 6, 711, 712, B. Treść uwagi: Wnioskuję o Zabudowę wielorodzinną, maksymalnie 3 kondygnacyjna, z większą powierzchnią biologicznie czynną oraz Wydzielonymi obszarami przeznaczonymi na usługi oświatowe i rekreacyjne odpowiadające charakterowi miasta. Jestem przeciwna tak gęstej zabudowie ze względu na brak infrastruktury drogowej, wodno- kanalizacyjnej, szkolnej i przedszkolnej. Wybudowanie tak dużego osiedla wpłynie bezpośrednio na osiedle Maciołki w Kobyłce które jest zupełnie nieprzygotowane do przyjęcia takiej liczby ludności. Dodatkowo jest to kolejny obszar leśny, z zasobu zielonych płuc Warszawy, który zostanie wycięty, czemu kategorycznie się sprzeciwiam.
4	519	08.01.2025	Małgorzata Romanowicz	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuję o niepodjęmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuję o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki Swoją wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
5	493	08.01.2025	Kamil Załoga	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuję o niepodjęmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku
6	506	08.01.2025	Krystyna Koc	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuję o niepodjęmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8 przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 r.
7	489	08.01.2025	Bogdan Bernaś	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jako mieszkaniec Miasta Zielonka po zapoznaniu się z przedstawionym projektem uchwały wnioskuję o niepodjęmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Jednocześnie wnioskuję o zachowanie przeznaczenia działek jako obszaru przemysłowego (9P). Posiadanie terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą jest to najkorzystniejsza finansowo opcja dla gminy Zielonka.
8	496	08.01.2025	Justyna Szwańder	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Dotyczy projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr 1/1,1/3,1/51/6,2,3/1,3/2,4,5,6,7/17/2,8. Wnioskuję o zabudowę jednorodzinną z dużą powierzchnią biologicznie czynną. Jestem przeciwna tak gęstej zabudowie ze względu na słabą infrastrukturę drogową, brak miejsc parkingowych, ogromny ścisk w pociągach w godzinach szczytu - wiąże się to z ogromnymi utrudnieniami komunikacyjnymi. Ponadto nasz ośrodek zdrowia ma ograniczone możliwości dostępności do obsługi pacjentów. Do niektórych specjalistów na wizyt czeka się blisko rok. Również możliwości kadrowe komisariatu policji nie zabezpiecza bezpieczeństwa w przypadku tak lawinowego wzrostu liczby mieszkańców. Nasze miasto utraci swój charakter, a przecież wielu z nas przeprowadziło się tu ze względu na ten charakter miasta.
9	494	08.01.2025	Agnieszka Demianowska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: jestem przeciwna tak gęstej zabudowie ze względu na brak infrastruktury drogowej.
10	485	08.01.2025	Anna Załoga	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuję o niepodjęmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.
11	516	08.01.2025	Waleria Załoga	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuję o niepodjęmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej obręb 5-10-01

								dla dz. o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8 przedstawionej na konsultacji społecznej dnia 11 grudnia 2024 r.
12	554	08.01.2025	Irena Zembrzуска	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	jestem przeciwna zabudowie tego terenu wg planu, który został przedstawiony na spotkaniu z mieszkańcami Zielonki (budynkami 7- kondygnacyjnymi). Nie została podana liczba mieszkańców projektowanego osiedla. Wg szacunków mieszkańców jest to liczba min. kilku tysięcy. Czy Zielonka jest gotowa na przyjęcie tak dużej liczby przybyłych? Na spotkaniu nie odpowiedziano na zasadnicze pyt: drogi dojazdowe, zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, miejsca w placówkach oświatowych, placówkach medycznych, utrzymanie bezpieczeństwa (proszę zwrócić uwagę na Glinianki w wieczornej porze letniej). Odwoływano się do przeprowadzonych analiz. Jak wyglądają te analizy i gdzie są dostępne? To są decyzje na przyszłe pokolenia. Racjonalne kroki to stopniowy wzrost liczby mieszkańców i przemysłane, sukcesywnie realizowane działania dla dobra ogółu. Wyrażam sprzeciw wobec tego projektu
13	552	08.01.2025	Monika Arasimowicz	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zielen z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 116, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6. 7/1, 72.8. Treść uwagi: Wnioskuje o Zabudowę wielorodzinną, maksymalnie 3 kondygnacyjna, z większą powierzchnią biologicznie czynną oraz Wydzielonymi obszarami przeznaczonymi na usługi oświatowe i rekreacyjne odpowiadające charakterowi miasta.
14	549	08.01.2025	Kamila Bokuniewicz	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zielen z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	<p>Wnioskuje o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.</p> <p>Swój wniosek uzasadniam tym, że plan przewiduje zabudowę w wysokości i intensywności, która przyczyni się do niszczenia charakteru urbanistycznego i kulturowego miasta, spowoduje pogorszenie bezpieczeństwa i przepustowości ruchu drogowego w Zielonce, a także zdegraduje środowisko naturalne miasta i przyległych obszarów chronionych.</p> <p>Wnioskuje o wpisanie do planu wskaźników dla zabudowy mieszkaniowe wielorodzinnej: - wysokości maksymalnie 4 kondygnacji naziemnych, - maksymalnej Intensywności zabudowy 1,1 - wykonania lub zachowania co najmniej 10 szpalerów drzew, - przeznaczenia 20% powierzchni obszarów pod usługi rekreacyjne.</p> <p>Załącznik nr 1</p> <p>Wątpliwości i Uwagi do Planu:</p> <p>1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeveloperkę” i „betonozę”. Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu bylej ceramiki w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych.</p> <p>Wniosek:</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców.</p> <p>2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju.</p> <p>3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli. Są to milionowe inwestycje.</p> <p>4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP,</p> <p>Wniosek:</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</p> <p>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkań'ic6w w Polsce przypada 703 samochody.1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszy drożność ruchu drogowego,- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,- wydłuży czas podróżowania,- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dróg, <p>Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości.</p> <p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu</p>

								<p>zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy.</p> <p>Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce.</p> <p>7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta.</p> <p>8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta.</p> <p>9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową.</p> <p>11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, https://polskieradio24.pl/Vartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest-liderem-w-ue-w-ktorych-liczne-zapisy-budza-Watpliwosci, czy projekt planu spełnia wymagania środowiskowe i założenia planistyczne w nich przedstawione.</p> <p>12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa.</p> <p>Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnoskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p> <p>Wnoskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6, 7/1, 112, 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku</p>
15	545	08.01.2025	Magdalena Bokuniewicz	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jako mieszkaniec Miasta Zielonka po zapoznaniu się z przedstawionym projektem uchwały wnoskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Jednocześnie wnoskuję o zachowanie przeznaczenia działek jako obszaru przemysłowego (9P). Posiadanie terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą jest to najkorzystniejsza finansowo opcja dla gminy Zielonka
16	517	08.01.2025	Ewa Załoga	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej obręb 5-10-01 dla dz. o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8 przedstawionej na konsultacji społecznej dnia 11 grudnia 2024 r.
17	518	08.01.2025	Leopold Tymiński	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Obszar objęty zmianą MPZP obręb 5-10-01 nr dz. 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Zmiana przeznaczenia terenu z przemysłowego na wielorodzinne bardzo źle wpłynie na infrastrukturę drogową, miejsca w szkołach, przedszkolach, żłobkach, dostępność do ośrodka zdrowia.
18	525	08.01.2025	Aleksandra Polak-Mikołajczyk	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr . 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: wnoskują o zachowanie istniejącego MPZP w postaci przemysłowej. Uważam, że wpływ do podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż mieszkaniówki. Grunt przemysłowy nie obciąża naszych szkół, przychodni zdrowia, dróg, instalacji wodno-kanalizacyjnej w przeciwieństwie do mieszkaniówki.
19	528	08.01.2025	Michał Mikołajczyk	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr . 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Jestem przeciwny tego typu zmianom ze względu na brak miejsc w przedszkolach ośrodku zdrowia, brak odpowiednich zabezpieczeń i możliwości kadrowych policji. Wnoskuję o zachowanie istniejącego mpzp w postaci zabudowy przemysłowej lub zabudowa jednorodzinna, szeregową z dużą powierzchnią biologicznie czynną
20	530	08.01.2025	Ireneusz Guberski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-91 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnoskuję o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokości maksymalnie 2 kondygnacji naziemnych, - wysokości całkowitej zabudowy do 15m, - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki. Swój wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonki, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
21	532	08.01.2025	Aleksandra Mickiewicz	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnoskuję o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki Swój wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.

22	533	08.01.2025	Roksana Mickiewicz	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuje o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki Swoj wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
23	535	08.01.2025	Anna Pawińska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuje o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki Swoj wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
24	536	08.01.2025	Karol Karandysz	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jako mieszkaniec Miasta Zielonka po zapoznaniu się z przedstawionym projektem uchwały wnioskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Jednocześnie wnioskuję o zachowanie przeznaczenia działek jako obszaru przemysłowego (9P). Posiadanie terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą jest to najkorzystniejsza finansowo opcja dla gminy Zielonka. (załącznik nr 1)
25	538	08.01.2025	Teresa Karandysz	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuje o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki Swoj wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
26	520	08.01.2025	Marek Dankowski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jako mieszkaniec Miasta Zielonka po zapoznaniu się z przedstawionym projektem uchwały wnioskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Jednocześnie wnioskuję o zachowanie przeznaczenia działek jako obszaru przemysłowego (9P). Posiadanie terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą jest to najkorzystniejsza finansowo opcja dla gminy Zielonka.
		08.01.2025	Krystyna Tymińska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Obszar objęty zmianą MPZP obręb 5-10-01, nr działek 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Zmiana przeznaczenia terenu z przemysłowego na mieszkania wielorodzinne bardzo źle wpłynie na infrastrukturę drogową, miejsca w szkołach, przedszkolach i żłobkach, dostępność w ośrodku zdrowia.
27	523	08.01.2025	Dorota Bołotowicz	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 1.12.2024 r. Plan przewiduje zabudowę w wysokości która przyczyni się do pogorszenia bezpieczeństwa i przepustowości ruchu drogowego w Zielonce (zwłaszcza przy ul. Prostej) oraz zdegraduje środowisko naturalne miasta. Całościowo wpłynie na wartość mojej nieruchomości przy ul. Prostej.
28	524	08.01.2025	Stanisław Werelich	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleni z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologicznie czynnej	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jestem przeciwny tego typu zmianom, ze względu na ograniczone możliwości naszego ośrodka i na okulistę czekam rok, na USG również rok. Wnioskuje o zabudowę wielorodzinną, maksymalnie 3 kondygnacyjną z większą powierzchnią biologicznie czynną oraz wydzielonymi obszarami przeznaczonymi na usługi oświatowe i rekreacyjne
29	526	08.01.2025	Andrzej Samulak	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu plan5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. u w obrębie. Wnioskuje o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Jestem przeciwny zmianom z różnych powodów, m. in.: globalne ocieplenie (konieczność wycięcia hektarów drzew), braku infrastruktury drogowej, brak miejsc w żłobkach, przedszkolach, szkołach, ośrodku zdrowia, braku możliwości kadrowych policji
30	529	08.01.2025	Ewa Samulak	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Wnioskuje o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Uważam, że wpływy z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż z mieszkaniówki. Jestem przeciwna zmianom z uwagi na brak dostępności usług medycznych, specjalistów, USG już obecnie naszego ośrodka, z uwagi na brak miejsc w żłobkach i przedszkolach.
31	531	08.01.2025	Maria Bujanowska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jako mieszkaniec Miasta Zielonka po zapoznaniu się z przedstawionym projektem uchwały wnioskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Jednocześnie wnioskuję o zachowanie przeznaczenia działek jako obszaru przemysłowego (9P). Posiadanie terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą jest to najkorzystniejsza finansowo opcja dla gminy Zielonka.
32	534	08.01.2025	Janina Krupa	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP.	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jako mieszkaniec Miasta Zielonka po zapoznaniu się z przedstawionym projektem

							Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	uchwały wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Jednocześnie wnioskuję o zachowanie przeznaczenia działek jako obszaru przemysłowego (9P). Posiadanie terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą jest to najkorzystniejsza finansowo opcja dla gminy Zielonka.
33	357	08.01.2025	Henryka Mościcka	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3 ,1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jako mieszkańiec Miasta Zielonka po zapoznaniu się z przedstawionym projektem uchwały wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Jednocześnie wnioskuję o zachowanie przeznaczenia działek jako obszaru przemysłowego (9P). Posiadanie terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą jest to najkorzystniejsza finansowo opcja dla gminy Zielonka.
34	540	08.01.2025	Lidia Kozyra	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3 ,1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku - uzasadnienie wniosku dołączam jako Załącznik nr 1 do niniejszego pisma (załącznik nr 1) Załącznik nr 1 Wątpliwości i Uwagi do Planu: 1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „pat deweloperkę” i "betonozę”. Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byleż ceramiki w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych. Wniosek: Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców. 2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju. 3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli. Są to milionowe inwestycje. 4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych. Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP, Wniosek: Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych. 5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkańców w Polsce przypada 703 samochody.1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana: - pogorszy drożność ruchu drogowego, - pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego, - wydłuży czas podróżyowania, - podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska, - spowoduje wysokie koszty budowy dróg, Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10 6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości. Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0. Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy. Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce. 7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwetki miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta. 8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego

								zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu. Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta. 9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej. 10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową. 11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, 1https://polskieradio24.plVartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest- liderem-w-ue w których liczne zapisy budzą Wątpliwości, czy projekt planu spełnia wymagania środowiskowe i założenia planistyczne w nich przedstawione. 12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniem w sferze bezpieczeństwa. Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnioskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności. Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3, 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku
35	542	08.01.2025	Adam Aniszewski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3 ,1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2. 8. Jako mieszkaniec Miasta Zielonka po zapoznaniu się z przedstawionym projektem uchwały wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Jednocześnie wnioskuję o zachowanie przeznaczenia działek jako obszaru przemysłowego (9P). Posiadanie terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą jest to najkorzystniejsza finansowo opcja dla gminy Zielonka.
36	541	08.01.2025	Aleksandra Karandysz	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3 ,1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2. 8. Jako mieszkaniec Miasta Zielonka po zapoznaniu się z przedstawionym projektem uchwały wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Jednocześnie wnioskuję o zachowanie przeznaczenia działek jako obszaru przemysłowego (9P). Posiadanie terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą jest to najkorzystniejsza finansowo opcja dla gminy Zielonka.
37	544	08.01.2025	Irena Matwiejczyk	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuję o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki Swoj wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
38	543	08.01.2025	Jan Lubowiecki	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuję o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki Swoj wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
40	546	08.01.2025	Krzysztof Matwiejczyk	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuję o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki Swoj wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
41	548	08.01.2025	Ewelina Mikołajczyk - Zarychta	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr . 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2. 8. Wnioskuję o zachowanie zabudowy przemysłowej, uważam, że wpływy z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż z mieszkaniówki
42	550	08.01.2025	Zofia Mikołajczyk	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr . 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2. 8. Treść uwag: wnioskuję o zachowanie istniejącego mpzp w postaci zabudowy przemysłowej.
43	551	08.01.2025	Jarosław Brzuzy	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Realizacja bloków 7-kondygnacyjnych (a zatem wyższych niż budynki na obecnych osiedlach w Zielonce) spowoduje znaczny wzrost liczby mieszkańców i samochodów. Oznaczać to będzie permanentne zakorkowanie ulicy Podleśnej i dojazdu do trasy. W związku z zakorkowaną drogą, hałasem i smogiem (spaliny), bardzo obniży się komfort życia w naszym budynku (Podleśna 6a) I

								znacznie spadnie wartość mieszkań w tej okolicy. Ulica Podleśna nie jest przygotowana na przyjęcie takiego obciążenia, nie da się jej również poszerzyć, aby dostosować ją do takiego mchu. Większa część ulicy Podleśnej nie ma nawet chodnika! Wnoszę o zmianę ustaleń szczegółowych w zakresie liczby kondygnacji na maksymalnie dwie —obecnie w okolicy realizowane są takie właśnie budynki.
44	553	08.01.2025	Agnieszka Brzuzy	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Realizacja bloków 7-kondygnacyjnych (a zatem wyższych niż budynki na obecnych osiedlach w Zielonce) spowoduje znaczny wzrost liczby mieszkańców i samochodów. Oznaczać to będzie permanentne zakorkowanie ulicy Podleśnej i dojazdu do trasy. W związku z zakorkowaną drogą, hałasem i smogiem (spaliny), bardzo obniży się komfort życia w naszym budynku (Podleśna 6a) I znacznie spadnie wartość mieszkań w tej okolicy. Ulica Podleśna nie jest przygotowana na przyjęcie takiego obciążenia, nie da się jej również poszerzyć, aby dostosować ją do takiego mchu. Większa część ulicy Podleśnej nie ma nawet chodnika! Wnoszę o zmianę ustaleń szczegółowych w zakresie liczby kondygnacji na maksymalnie dwie —obecnie w okolicy realizowane są takie właśnie budynki.
45	555	08.01.2025	Maria Pęzik	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę o zachowanie MPZP z formie przemysłowej. Uważam, że wpływy z działalności gospodarczej będą wyższe i długofalowe niż z mieszkaniówki. Jestem za magazynami na tym terenie.
46	556	08.01.2025	Stefania Pęzik	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej, najchętniej magazyny.
47	558	08.01.2025	Helena Trojanowska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnoszę o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokości maksymalnie 2 kondygnacji, - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m, - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki. Swoją wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
48	559	08.01.2025	Piotr Kalisiak	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnoszę o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokości maksymalnie 2 kondygnacji, - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m, - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki. Swoją wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
49	560	08.01.2025	Gabriela Barbaachowska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-91 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.
50	561	08.01.2025	Edward Mickiewicz	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnoszę o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokości maksymalnie 2 kondygnacji, - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m, - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki. Swoją wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
51	562	08.01.2025	Bogdan Trojanowski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jako mieszkaniec Miasta Zielonka po zapoznaniu się z przedstawionym projektem uchwały wnioskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Jednocześnie wnioskuję o zachowanie przeznaczenia działek jako obszaru przemysłowego (9P). Posiadanie terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą jest to najkorzystniejsza finansowo opcja dla gminy Zielonka.
52	563	08.01.2025	Alicja Kalisiak	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnoszę o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki Swoją wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
53	564	08.01.2025	Krzysztof Żero	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnoszę o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami:

								<div>- wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji</div> <div>- wysokości całkowitej zabudowy do 15 m</div> <div>- zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki</div> <div>Swój wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.</div>
54	565	08.01.2025	Anna Żero	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	<div>Wnioskuje o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.</div> <div>Wnioskuje o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami:</div> <div>- wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji</div> <div>- wysokości całkowitej zabudowy do 15 m</div> <div>- zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki</div> <div>Swój wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.</div>
55	567	08.01.2025	Małgorzata Tarnowska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	<div>Wnioskuje o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.</div> <div>Wnioskuje o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami:</div> <div>- wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji</div> <div>- wysokości całkowitej zabudowy do 15 m</div> <div>- zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki</div> <div>Swój wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.</div>
56	557	08.01.2025	Leszek Krasnodębski Monika Krasnodębska Magdalena Krasnodębska-Jóźwik Sylwester Jóźwik	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	<div>Zgłaszamy wniosek i uwagę o niedopuszczenie do uchwalenia planu zagospodarowania dla rejonu ul. Podleśnej, w celu niedopuszczenia do zabudowy wielorodzinnej w w/w rejonie z uwagi na brak odpowiedniej infrastruktury oraz miejsca na jej ewentualne wybudowanie, a także bliskie posadowienie Parku Krajobrazowego. Nie wyrażamy zgody na tak wysoki wskaźnik intensywności zabudowy, który wpłynie negatywnie na funkcjonowanie całego miasta oraz obszaru, na środowisko naturalne.</div>
57	580	08.01.2025	Lech Zielenkiewicz	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologicznie czynnej	<div>Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Wnioskuje o zabudowę wielorodzinną max. 3 kondygnacje i większa powierzchnia biologicznie czynna oraz wydzielaniem obszaru na usługi, oświatę, ochronę zdrowia, rekreację, sport. Jestem przeciwny tak gęstej zabudowie ze względu na brak infrastruktury drogowej.</div>
58	586	08.01.2025	Agnieszka Włodarczyk	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	<div>Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8 przy ul. Podleśnej, wnioskuje o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej</div>
59	587	08.01.2025	Anna i Ryszard Szczërba	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	<div>Określić w planie sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Zmienić przeznaczenie terenów na budownictwo jednorodzinne z wyznaczeniem terenów do wykorzystania na potrzeby publiczne (plac zabaw, boisko)</div>
60	590	08.01.2025	Halina Grabala	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	<div>Wnoszę o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia MPZP dla rejonu ul. Podleśnej przedstawionego do konsultacji społecznej 11.12.2024 r.</div>
61	592	08.01.2025	Iwona Pogorzelska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	<div>Wnoszę o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia MPZP dla rejonu ul. Podleśnej przedstawionego do konsultacji społecznej 11.12.2024 r.</div>
62	594	08.01.2025	Jacek Barbachowski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	<div>Wnioskuje o niepodjęcie uchwały z sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3 ,1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku</div>
63	595	08.01.2025	Małgorzata Barbachowska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	<div>Wnioskuje o niepodjęcie uchwały z sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3 ,1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku</div>
64	596	08.01.2025	Małgorzata Orzeł- Guazzone	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	<div>Wnoszę o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia MPZP dla rejonu ul. Podleśnej przedstawionego do konsultacji społecznej 11.12.2024 r. Plan jest sprzeczny z rozdz. 2 cz. 2 studium podrozdział OGÓLNE KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA. Nie uwzględnia ustalenia koncentracji zabudowy mieszkaniowej w centralnej części miasta oraz adaptacji istniejącej zabudowy wielorodzinnej położonej poza strefą centralną. Przewidziane w planie sytuowanie zabudowy wielorodzinnej poza wskazanymi terenami strefy centralnej oraz terenami z istniejącą zabudową wielorodzinną jest sprzeczne ze studium.</div> <div>Jego realizacja spowoduje przekroczenie określonych w studium ilości placówek oświatowych, POZ i upowszechniania kultury/ilość mieszkańców; pogwałcenie wskaźników w zakresie sportu i rekreacji; naruszy obowiązek zapewnienia w osiedlach zabudowy mieszkaniowej boisk oraz placów do gier i zabaw dla dzieci i młodzieży) – podrozdział STANDARDY I WSKAŹNIKI DLA INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ rozdz. 2 cz. 2 studium</div>
65	597	08.01.2025	Oliwia Grabala	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	<div>Wnoszę o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia MPZP dla rejonu ul. Podleśnej przedstawionego do konsultacji społecznej 11.12.2024 r. Plan jest sprzeczny z rozdz. 2 cz. 2 studium podrozdział OGÓLNE KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA. Nie uwzględnia ustalenia koncentracji zabudowy mieszkaniowej w centralnej części miasta oraz adaptacji istniejącej zabudowy wielorodzinnej położonej poza strefą centralną. Przewidziane w planie sytuowanie zabudowy wielorodzinnej poza wskazanymi terenami strefy centralnej oraz terenami z istniejącą zabudową wielorodzinną jest sprzeczne ze studium.</div> <div>Jego realizacja spowoduje przekroczenie określonych w studium ilości placówek oświatowych, POZ i upowszechniania kultury/ilość mieszkańców; pogwałcenie wskaźników w zakresie sportu i rekreacji; naruszy obowiązek zapewnienia w osiedlach zabudowy mieszkaniowej boisk oraz placów do gier i zabaw dla dzieci i młodzieży) – podrozdział STANDARDY I WSKAŹNIKI DLA INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ rozdz. 2 cz. 2 studium</div>
66	598	08.01.2025	Andrzej Grabala	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	<div>Wnoszę o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia MPZP dla rejonu ul. Podleśnej przedstawionego do konsultacji społecznej 11.12.2024 r. Plan jest sprzeczny z rozdz. 2 cz. 2 studium podrozdział OGÓLNE KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA. Nie uwzględnia ustalenia</div>

							koncentracji zabudowy mieszkaniowej w centralnej części miasta oraz adaptacji istniejącej zabudowy wielorodzinnej położonej poza strefą centralną. Przewidziane w planie sytuowanie zabudowy wielorodzinnej poza wskazanymi terenami strefy centralnej oraz terenami z istniejącą zabudową wielorodzinną jest sprzeczne ze studium. Jego realizacja spowoduje przekroczenie określonych w studium ilości placówek oświatowych, POZ i upowszechniania kultury/ilość mieszkańców; pogwałcenie wskaźników w zakresie sportu i rekreacji; naruszy obowiązek zapewnienia w osiedlach zabudowy mieszkaniowej boisk oraz placów do gier i zabaw dla dzieci i młodzieży) – podrozdział STANDARDY I WSKAŹNIKI DLA INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ rozdz. 2 cz. 2 studium
67	599	08.01.2025	Anna Pieniak	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium Wnioskuje o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuje o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki Swoj wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
68	601	08.01.2025	Davide Guazzone	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium Wnoszę o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia MPZP dla rejonu ul. Podleśnej przedstawionego do konsultacji społecznej 11.12.2024 r. Plan jest sprzeczny z rozdz. 2 cz. 2 studium podrozdział OGÓLNE KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA. Nie uwzględnia ustalenia koncentracji zabudowy mieszkaniowej w centralnej części miasta oraz adaptacji istniejącej zabudowy wielorodzinnej położonej poza strefą centralną. Przewidziane w planie sytuowanie zabudowy wielorodzinnej poza wskazanymi terenami strefy centralnej oraz terenami z istniejącą zabudową wielorodzinną jest sprzeczne ze studium. Jego realizacja spowoduje przekroczenie określonych w studium ilości placówek oświatowych, POZ i upowszechniania kultury/ilość mieszkańców; pogwałcenie wskaźników w zakresie sportu i rekreacji; naruszy obowiązek zapewnienia w osiedlach zabudowy mieszkaniowej boisk oraz placów do gier i zabaw dla dzieci i młodzieży) – podrozdział STANDARDY I WSKAŹNIKI DLA INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ rozdz. 2 cz. 2 studium
69	602	08.01.2025	Teresa Konieczna	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium Wnioskuje o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuje o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki Swoj wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
70	604	08.01.2025	Bogdan Pieniak	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium Wnioskuje o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuje o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki Swoj wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
71	605	08.01.2025	Elżbieta Janicka	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium Wnioskuje o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuje o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki Swoj wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
72	606	08.01.2025	Artur Pogorzelski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium Wnioskuje o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuje o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki Swoj wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
73	607	08.01.2025	Jolanta Tyszko	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium Wnioskuje o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuje o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki

								Swój wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
74	616	08.01.2025	Roman Konieczny	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuje o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki Swój wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
75	621	08.01.2025	Laura Koczuk	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuje o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki Swój wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
76	624	08.01.2025	Marek Koczuk	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuje o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki Swój wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
77	625	08.01.2025	Dorota Koczuk	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuje o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki Swój wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
78	626	08.01.2025	Paulina Koczuk	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuje o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki Swój wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
79	739	08.01.2025	Anna Pielat	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. -uzasadnienie wniosku dołączam jako Załącznik nr 1 do niniejszego pisma Załącznik nr 1 Wątpliwości i Uwagi do Planu: 1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeweloperkę” i ”betonozę”. Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byłej ceramiki w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych. Wniosek: Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców. 2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju. 3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli. Są to milionowe inwestycje. 4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i

								<p>nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP,</p> <p>Wniosek:</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</p> <p>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkań'ic6w w Polsce przypada 703 samochody. 1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszy drożność ruchu drogowego,- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,- wydłuży czas podróŜowania,- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dróg, <p>Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości.</p> <p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy.</p> <p>Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce.</p> <p>7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta.</p> <p>8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta.</p> <p>9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową.</p> <p>11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, 1https://polskieradio24.pVartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest- liderem-w-ue w których liczne zapisy budzą Wątpliwości, czy projekt planu spełnia wymagania środowiskowe i założenia planistyczne w nich przedstawione.</p> <p>12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąŜe się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa.</p> <p>Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnioskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p> <p>Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3, 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku</p>	
80	741	08.01.2025	Sławomir Pielat	Cały obszar planu			x	<p>Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.</p> <p>-uzasadnienie wniosku dołączam jako Załącznik nr 1 do niniejszego pisma</p> <p>Załącznik nr 1</p> <p>Wątpliwości i Uwagi do Planu:</p> <p>1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patdeweloperkę” i "betonozę". Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byłej ceramiki w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych.</p> <p>Wniosek:</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównowaŜonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców.</p> <p>2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównowaŜonego rozwoju.</p> <p>3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców moŜe przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku</p>

								<p>szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół I przedszkoli. Są to milionowe inwestycje.</p> <p>4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie. że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP , Wniosek:</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</p> <p>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkańc6w w Polsce przypada 703 samochody. 1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszy drożność ruchu drogowego,- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,- wydłuży czas podróŜowania,- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dróg, <p>Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości.</p> <p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy.</p> <p>Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce.</p> <p>7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta.</p> <p>8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta.</p> <p>9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową.</p> <p>11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, 1https://polskieradio24.pl/Vartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest- liderem-w-ue w których liczne zapisy budzą Wątpliwości, czy projekt planu spełnia wymagania środowiskowe i założenia planistyczne w nich przedstawione.</p> <p>12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąŜe się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa.</p> <p>Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnioskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p> <p>Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3, 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku</p>
81	744	08.01.2025	Dorota Załęgowska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Zmiana do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Wnioskuję o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Uważam, że wpływy z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż z mieszkani6wki. Jestem przeciwna zmianom z uwagi na brak dostępności usług medycznych, specjalistów, usg, juŜ obecnie naszego ośrodka, z uwagi na brak miejsc w Źłobkach i przedszkolach
82	745	08.01.2025	Tomasz Orlik	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnosimy uwagę do p.z.p. i obręb 5-10-01 nr działek 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Zmiana przeznaczenia terenu z 9P (przemysłowa) na 1,4.MN (mieszkaniowa) wpłynie na: - infrastrukturę drogową - miejsce w szkołach, przedszkolach i Źłobkach

								<div>- dostępność ośrodka zdrowia do rehabilitacji</div> <div>- środowisko naturalne</div> <div>- dostępność w komunikacji</div>
83	746	08.01.2025	Dariusz Wojeński	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę uwagę do planu zagosp. przestrzennego obręb 5-10-01 nr działek 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Zmiana przeznaczenia terenu z 9P na 1,4.MN wpłynie na: <div>- infrastrukturę drogową</div> <div>- miejsce w szkołach, przedszkolach i żłobkach</div> <div>- dostępność do służby zdrowia</div> <div>- dostępność komunikacyjne</div> <div>- dostępność do służby zdrowia</div>
84	748	08.01.2025	Jarosław Gołąb	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę uwagę do zagospodarowania przestrzennego obręb 5-10-01 nr działek 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Zmiana przeznaczenia z 9P na 1,4.MN wpłynie na: <div>- infrastrukturę drogową</div> <div>- miejsce w szkołach, przedszkolach i żłobkach</div> <div>- dostępność do ośrodka zdrowia, rehabilitacji</div> <div>- środowisko naturalne</div> <div>- miejsca parkingowe w centrum</div> <div>- dostępność komunikacyjna (pociąg)</div>
85	751	08.01.2025	Krystyna Gołąb	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę uwagę do zagospodarowania przestrzennego obręb 5-10-01 nr działek 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Zmiana przeznaczenia z 9P na 1,4.MN wpłynie na: <div>- infrastrukturę drogową</div> <div>- miejsce w szkołach, przedszkolach i żłobkach</div> <div>- dostępność do ośrodka zdrowia, rehabilitacji</div> <div>- środowisko naturalne</div> <div>- miejsca parkingowe w centrum</div> <div>- dostępność komunikacyjna (pociąg)</div>
86	753	08.01.2025	Krzysztof Gołąb	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę uwagę do zagospodarowania przestrzennego obręb 5-10-01 nr działek 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Zmiana przeznaczenia z 9P na 1,4.MN wpłynie na: <div>- infrastrukturę drogową</div> <div>- miejsce w szkołach, przedszkolach i żłobkach</div> <div>- dostępność do ośrodka zdrowia, rehabilitacji</div> <div>- środowisko naturalne</div> <div>- miejsca parkingowe w centrum</div> <div>- dostępność komunikacyjna (pociąg)</div>
87	754	08.01.2025	Stanisława Domańska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Nie wyrażam zgody na budowę osiedla bloków, których zasiedlenie skutkuje 8 tys. ludności, zaburzy to w Zielonce system funkcjonowania już mieszkającej ludności
88	668	08.01.2025	Adam Sójka	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3 ,1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jako mieszkaniec Miasta Zielonka po zapoznaniu się z przedstawionym projektem uchwały wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Jednocześnie wnioskuję o zachowanie przeznaczenia działek jako obszaru przemysłowego (9P). Posiadanie terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą jest to najkorzystniejsza finansowo opcja dla gminy Zielonka.
89	672	08.01.2025	Marek Gaska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3 ,1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jako mieszkaniec Miasta Zielonka po zapoznaniu się z przedstawionym projektem uchwały wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Jednocześnie wnioskuję o zachowanie przeznaczenia działek jako obszaru przemysłowego (9P). Posiadanie terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą jest to najkorzystniejsza finansowo opcja dla gminy Zielonka.
90	673	08.01.2025	Jacek Tarnowski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuję o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: <div>- wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji</div> <div>- wysokości całkowitej zabudowy do 15 m</div> <div>- zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki</div> Swój wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
91	674	08.01.2025	Wioletta Fydrych	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuję o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: <div>- wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji</div> <div>- wysokości całkowitej zabudowy do 15 m</div> <div>- zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki</div> Swój wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
92	675	08.01.2025	Małgorzata Janicka	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuję o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: <div>- wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji</div> <div>- wysokości całkowitej zabudowy do 15 m</div> <div>- zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki</div> Swój wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.

93	676	08.01.2025	Marek Janicki	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodjęmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuje o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki Swoj wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
94	677	08.01.2025	Anna Kamińska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodjęmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuje o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki Swoj wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
95	678	08.01.2025	Edyta Walczak	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodjęmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuje o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki Swoj wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
96	680	08.01.2025	Jarosław Walczak	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodjęmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuje o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki Swoj wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
97	679	08.01.2025	Kinga Walczak	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodjęmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuje o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki Swoj wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
98	681	08.01.2025	Jakub Pogorzelski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodjęmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuje o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki Swoj wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
99	683	08.01.2025	Aleksandra Pogorzelska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodjęmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuje o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki Swoj wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
100	709	08.01.2025	Anna Gronczyńska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnosimy uwagę do planu zagospodarowania przestrzennego obręb 5-10-01 nr działek: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8: zmiana przeznaczenia terenu z 9P (przemysłowa) na 1.4MN (mieszkaniowa wielorodzinna) wpłynie na: infrastrukturę drogową, miejsca w szkołach, przedszkolach, żłobku, dostępność ośrodka zdrowia, do rehabilitacji, środowisko naturalne, miejsca parkingowe w centrum, dostępność komunikacyjną (pociąg)
101	721	08.01.2025	Teresa Dąbkowska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę uwagę do planu zagospodarowania przestrzennego obręb 5-10-01 nr działek 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Zmiana przeznaczenia z 9P na 1.4MN wpłynie na: - infrastrukturę drogową - miejsce w szkołach, przedszkolach i żłobkach

								<div>- dostępność do ośrodka zdrowia, rehabilitacji</div> <div>- środowisko naturalne</div> <div>- miejsca parkingowe w centrum</div> <div>- dostępność komunikacyjna (pociąg)</div>
102	719	08.01.2025	Andrzej Kryński	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę uwagę do planu zagospodarowania przestrzennego obręb 5-10-01 nr działek 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Zmiana przeznaczenia terenu z 9P/ przemysłowe na 1.4MN / miesz. wielorodz.wpłyne na: <div>- infrastrukturę drogową</div> <div>- miejsce w szkołach, przedszkolach, żłobku</div> <div>- dostępność do ośrodka zdrowia</div> <div>- środowisko naturalne</div>
103	724	08.01.2025	Krzysztof Żyndul	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o wpisanie do planu miejscowego przeznaczenia opracowanego terenu jako obszaru zabudowy jednorodzinnej o maksymalnej wysokości 2 kondygnacji naziemnych. Z zachowaniem 45% powierzchni biologicznie czynnej. Znam Zielonkę od dziecka i planowałem się to osiedlić. Zależy mi na zachowaniu charaktery miasta-ogrodu.
104	726	08.01.2025	Anna Wróblewska - Gańko	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.
105	728	08.01.2025	Zofia Rojek	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Swoj wniosek uzasadniam tym, że plan przewiduje zabudowę w wysokości i intensywności która przyczyni się do niszczenia charakteru urbanistycznego i kulturowego miasta, spowoduje pogorszenie bezpieczeństwa i przepustowości ruchu drogowego w Zielonce, a także zdegraduje środowisko naturalne miasta i przyległych obszarów chronionych. Wnioskuje o wpisanie do planu wskaźników dla zabudowy mieszkaniowe wielorodzinnej: <div>- wysokość maksymalnie 4 kondygnacji naziemnych,</div> <div>- maksymalnej intensywności zabudowy 1,1</div> <div>- wykonania luz zachowania co najmniej 10 szpalerów drzew,</div> <div>- przeznaczenia 20% powierzchni obszarów pod usługi rekreacyjne</div>
106	729	08.01.2025	Jerzy Rojek	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.
107	730	08.01.2025	Anna Kacprzak	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.
108	731	08.01.2025	Mateusz Jaczewski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. <div>- uzasadnienie wniosku dołączam jako Załącznik nr 1 do niniejszego pisma</div> <div>Załącznik nr 1</div> <div>Wątpliwości i Uwagi do Planu:</div> <div>1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeveloperkę” i "betonozę". Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byleż ceramiką w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych.</div> <div>Wniosek:</div> <div>Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców.</div> <div>2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju.</div> <div>3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli. Są to milionowe inwestycje.</div> <div>4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</div> <div>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP,</div> <div>Wniosek:</div> <div>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</div> <div>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkańc'ów w Polsce przypada 703 samochody.1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi</div>

								<p>klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszy drożność ruchu drogowego,- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,- wydłuży czas podróżowania,- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dróg, <p>Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości.</p> <p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy.</p> <p>Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce.</p> <p>7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta.</p> <p>8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta.</p> <p>9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową.</p> <p>11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, 1https://polskieradio24.pl/vartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest-liderem-w-ue-w-ktorych-liczne-zapisy-budza-watpliwosci,-czy-projekt-planu-spelnia-wymagania-srodowiskowe-i-zalozenia-planistyczne-w-nich-przedstawione.</p> <p>12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa.</p> <p>Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnoskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p> <p>Wnoskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3, 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku</p>
109	732	08.01.2025	Piotr Kacprzak	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.
110	733	08.01.2025	Maciej Włodarczyk	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8 przy ul. Podleśnej, wnoskuję o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej, ponieważ po sąsiedztwie z tymi działkami znajdują się tereny przemysłowe, produkcyjne i usługowe
111	618	08.01.2025	Magdalena Krasnodębska- Jóźwik	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnoskuję o Zabudowę jednorodzinną szeregową z dużą powierzchnią biologicznie czynną oraz niższym wskaźnikiem intensywności zabudowy
112	619	08.01.2025	Monika Krasnodębska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnoskuję o Zabudowę jednorodzinną szeregową z dużą powierzchnią biologicznie czynną oraz niższym wskaźnikiem intensywności zabudowy
113	622	08.01.2025	Sylwester Jóźwik	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnoskuję o Zabudowę jednorodzinną szeregową z dużą powierzchnią biologicznie czynną oraz niższym wskaźnikiem intensywności zabudowy
114	630	08.01.2025	Robert Masalski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.
								Załącznik nr 1: Uzasadnienie odrzucenia projektu Uchwały dotyczącej zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej dn 11 grudnia 2024 roku Mieszkańcy Zielonki wielokrotnie, przy okazji różnych zmian i prób zmian w planowaniu przestrzennym, a także już powstałych inwestycji wyrażali swoje niezadowolone i sprzeciw wobec ukierunkowania Zielonki w stronę niezrównoważonego rozwoju miasta. Stanowczo sprzeciwiali i sprzeciwiają się drastycznemu wzrostowi liczby mieszkańców, niszczeniu i wycinanie drzewostanu, zmianie charakteru podwarszawskiego miasta-ogrodu na wyłożone kostką miasta-sypialnie, obniżaniu jakości życia mieszkańców związanych z pogarszaniem warunków komunikacyjnych i kondycji bezpieczeństwa publicznego oraz degradacji środowiska naturalnego, a także pogarszaniem zmian klimatycznych poprzez niezrównoważony rozwój przestrzenny. Stanowczo wnoskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01

							<p>dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 116. 2, 3/1, 312, 4, 5, 6, 711, 712, 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.</p> <p>Przedstawione zmiany MPZP dla rejonu ulicy Podleśnej są dla nas, mieszkańców Zielonki nieakceptowalne. Powody wniosku o niepodjęmowanie uchwały zostały szczegółowo opisane poniżej.</p> <p>Zmiana przepisów prawnych</p> <p>W Polsce następują obecnie zmiany w procedurach legislacyjnych dotyczących planowania przestrzennego. Funkcjonujące przez wiele lat Studium Uwarunkowań zostaną zastąpione Planami Ogólnymi, które m.in. będą zabezpieczać mieszkańców gmin przed tzw "patodeweloperką" i betonozą. Nowe przepisy będą chronić gminy np. przed niezrównoważonym rozwojem przestrzennym, ograniczając budowanie wielkoskalowych osiedli w małych gminach lub nieograniczonym zabudowywaniem kostką i betonem terenów miast. Z kolei Zintegrowane Plany Inwestycyjne gwarantują już na etapie planowania udział inwestora m. in. w procesie finansowania przyłączy, budowy dróg i oświetlenia, infrastruktury oświatowej i rekreacyjnej. Mają one wejść w życie już niedalekiej przyszłości czyli w 2026 roku. Zielonka przystąpiła do tworzenia Planów Ogólnych.</p> <p>Jednak, bez podania racjonalnych przyczyn, przedstawione zmiany w MPZP umożliwiające budowę wielkoskalowego osiedla przy ulicy Podleśnej są procedowana w dawnym trybie zmiany Studium. Projektowany MPZP zaprezentowany mieszkańcom Zielonki 11 grudnia 2024 roku został wykonany na wniosek inwestora i właścicieli terenu ¹. Nie wydaje się zasadne procedowanie tak strategicznej inwestycji i dużej zmiany dla całego miasta w okresie przejściowym zmiany przepisów.</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy że planowanie zmian, które zwiększą ilość mieszkańców od 25% do 60% powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy aby rozwój naszego miasta był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą jego obecnych mieszkańców.</p> <p>¹ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Zielonka s.82</p> <p>Struktura społeczna</p> <p>Zgodnie z proponowanymi wskaźnikami planistycznymi w MPZP dla rejonu ulicy Podleśnej na planowanym osiedlu może zamieszkać od kilku do kilkunastu tysięcy ludzi. Powiększy to ilość mieszkańców miasta nawet od około 25% do 60%. Jest to absolutnie niezgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, którymi kieruje się gmina Zielonka w swojej Strategii Rozwoju Miasta Zielonka na lata 2022-2030. Nieznane są także przewidywania dotyczące struktury społeczności napływowej i w jaki sposób będzie to korzystne dla gminy Zielonka.</p> <p>Zgodnie z danymi z GUS dot. struktury demograficznej sąsiedniej gminy Ząbki, na 3500 mieszkańców Ząbek przypada ok 750 dzieci w wieku szkolnym i przedszkolnym. Gmina ma obowiązek zapewnienia opieki przedszkolnej od 3 roku życia i edukacji szkolnej dla wszystkich mieszkańców, bez względu na to, czy są w danej gminie zameldowani i czy płacą w niej podatki dochodowe z tytułu wykonywanej pracy. W świetle takich przepisów, gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli.</p> <p>Dodatkowo znaczące zwiększenie ilości mieszkańców w krótkim czasie może powodować problemy w umieszczaniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany.</p> <p>Oplacalność zmian</p> <p>Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz / lub zabudowy usług nieuciążliwych (IMW, IMW-U, 2MW-U) powoduje automatyczne obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Działalność gospodarcza przynosi do budżetu gminy ponadto wpływy z podatków dochodowych, kreuje miejsca pracy. Tereny pod działalność gospodarczą są wyjątkowo cenne i niewiele gmin posiada tak jak Zielonka wydzielony, odsunięty od centrum miasta i zabudowy mieszkaniowej, schowany i urbanistycznie dobrze zlokalizowany teren z dojazdem do drogi ekspresowej. W skrócie - teren przy ulicy Podleśnej jest bardzo dobrym terenem do lokalizacji działalności gospodarczej np. cichych i nieuciążliwych magazynów. Dobrze zagospodarowany może przynosić Zielonce bardzo duże dochody przez wiele lat i być stabilnym zabezpieczeniem budżetu miasta.</p> <p>Jest uzasadniona obawa, że istniejące i funkcjonujące w rejonie proponowanego osiedla przedsiębiorstwa zostaną przez nowych mieszkańców uznane za uciążliwe i mieszkańcy będą domagać się usunięcia działających firm. Może to skutkować jeszcze dodatkowymi stratami dla owych przedsiębiorców, mieszkańców Zielonki, których działalność jest ceną częścią wkładu w społeczno — ekonomiczny funkcjonowanie miasta.</p> <p>Osiedle mieszkaniowe przynosi natomiast o wiele niższe wpływy do budżetu, jest za to pewnym obciążeniem finansowym dla gminy na wiele lat. Mieszkańcy osiedla nie mają obowiązku płacenia podatków dochodowych w gminie. Za to miasto Zielonka ma obowiązki wobec mieszkańców — takie jak szkoły, przedszkola, opieka medyczna, infrastruktura techniczna czyli wodociągi, sieć kanalizacyjna, oświetlenie dróg. Należy wspomnieć, że ilość mieszkańców także generuje wpływy do budżetu miasta otrzymywane z kasy państwowej.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć oba co do zasadności zmian w MPZP.</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ucięciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany.</p> <p>Przepustowości i bezpieczeństwo komunikacyjne</p> <p>Gmina ani inwestor nie przedstawiły konkretnych analiz przepustowości istniejących lub planowanych dróg publicznych, w które zostanie wprowadzony ruch pieszy i kołowy z projektowanego obszaru osiedla mieszkaniowego. Wg najnowszych danych GUS na 1000</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>mieszkańców w Polsce przypada 703 samochody.¹ Oznacza to wzrost od około 2500 do 8500 samochodów. Podaje się różne wskaźniki przepustowości dróg dla miast — jest to około 800 — 1500 samochodów na godzinę przy prędkości 40 km/h. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Osiedle proponowanej przez planistów skali, możliwe do wybudowania wg proponowanego MPZP będzie skutkowało dla mieszkańców Zielonki:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszeniem funkcjonowania i drożności transportu w całym rejonie ulic Podleśnej, Prostej, Wesolej, Szczęśliwej, a także Wolności, Długiej, Lipowej, Kościuszki i wielu innych. Przy obecnych rozwiązaniach skrzyżowań i zjazdów drogi wojewódzkiej nr 631 oraz drogi ekspresowej S8 — dojazdy do tych dróg staną się praktycznie niemożliwe do pokonania bez korków i zatorów drogowych;- utrudnieniem możliwości dojazdu i partycypacji w różnych formach aktywności jak nauka, praca, sport, rekreacja;- pogorszeniem standardów podróży czyli wydłużeniem czasu i pogorszeniem jakości podróżowania,- zdecydowanym pogorszeniem warunków bezpieczeństwa ruchu,- zdecydowanym pogorszeniem warunków ruchu pieszego i rowerowego; na ulicy Podleśnej i Prostej będzie on uniemożliwiony z powodu braku chodników. Ponadto w rejonie nie istnieje żadna ścieżka rowerowa;- wysokimi kosztami rozwoju infrastruktury drogowej koniecznej do rozwiązania powyższych problemów komunikacyjnych tj. Kosztami poszerzania i remontowania oraz budowy nowych dróg asfaltowanych, wyposażonych w chodniki, pasy ruchu, ścieżki rowerowe, sygnalizację świetlną;- zdecydowanym zwiększeniem negatywnego wpływu transportu na środowisko naturalne bądź przez ograniczenie ruchu pieszego i rowerowego, który stanie się w tym rejonie zbyt niebezpieczny bądź przez rozbudowę sieci drogowej, która nieuchronnie zlikwiduje połacie lasu przylegającego do wąskich, dróg lokalnych i dojazdowych. Ponadto poszerzenie dróg może stać się kolejnym stadium wycinania cennego drzewostanu.- Powiększeniem negatywnego wpływu transportu na warunki życia mieszkańców; <p>Wszystkie powyższe punkty są niezgodne z celami polityki rozwoju transportu zapisanymi w Rozdziale 5 Studium Uwarunkowań i Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka dot. Kierunków Rozwoju Komunikacji i Infrastruktury Technicznej (Uchwalonego przez Radę Miasta Zielonka dnia 30 sierpnia 2023 roku, Uchwała nr LIX/583/23). Ponadto proponowany MPZP jest niezgodny z celem koordynacji transportu z polityką przestrzenną gminy skutkując narażeniem gminy na bardzo wysokie koszty remontu i doprowadzenia bezpiecznego i drożnego transportu do kilkutysięcznego osiedla położonego obecnie na końcu długiej drogi klasy lokalnej.</p> <p>Jako mieszkaniec bezpośredniego sąsiedztwa obawiam się, że ulice Podleśna, Prosta, Wesola, Szczęśliwa, Krzywa i Krótka, które posiadają klasę dróg lokalnych i dojazdowych staną się de facto drogami zbiorczymi doprowadzającymi wzmożony ruch pieszzy i kołowy do planowanego osiedla. Drogi te w większości nie posiadają wydzielonych chodników i ścieżek rowerowych, a ulica Podleśna jest drogą gruntową. Będzie to skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10.</p> <p>Zasadnym wydaje się prognozowanie, że w nieodległej przyszłości po zbudowaniu osiedla na kilka tysięcy osób, w wyniku spadku bezpieczeństwa drogowego i niedrożności lokalnych ulic, gmina będzie zmuszona do wybudowania pełnowymiarowych dróg wyposażonych w chodniki, ścieżki rowerowe i sygnalizację świetlną. Będzie to znaczącym obciążeniem finansowym dla gminy w najbliższych latach. Przykładowo koszt remontu ulicy Jagiellońskiej wynosił około 8 mln złotych, a wybudowanie drogi wewnętrznej na osiedlu Poligon pochłonęło koszt 6 mln złotych.</p> <p>Dodatkowo poszerzenie dróg np ulicy Podleśnej i Prostej wiązać się będzie z koniecznością wejścia na teren lasów państwowych i sąsiedniej gminy Marki. Może to wygenerować konflikt prawny lub konieczność zapłaty odszkodowania Lasom Państwowych jak było to w przypadku budowy ulicy Bankowej. Miasto musiało ponieść dodatkowy koszt prawie 800 000 złotych odszkodowania na rzecz LP za zajęcie ich terenu.</p> <p>Wysokość i gęstość zabudowy</p> <p>W związku z przedstawionymi założeniami MPZP dla ulicy Podleśnej, zostanie umożliwione budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych. Dodatkowo plan MPZP przewiduje zabudowę wielorodzinną do 25 metrów wysokości, co pokrywa się z wysokością zabudowy 8-kondygnacyjnej. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy został określony na 4,8. Obowiązujący MPZP dla rejonu VIII (Uchwała Nr XXXIX/363/17 Rady Miasta Zielonka z dnia 28 września 2017 r.) przewiduje dopuszczalną zabudowę 5-kondygnacyjną z maksymalnym wskaźnikiem intensywności zabudowy 3,0.</p> <p>Przykładowo MPZP dla rejonu osiedla Eco Park przewidywał 4 kondygnacje oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy podawał jako 1,1.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla zabudowy wielkomiejskiej i powstają w Warszawie np. na terenie Portu Praskiego.</p> <p>Kulturowy charakter miasta</p> <p>Miasto Zielonka wyróżniło się z połączenia przepięknej miejscowości letniskowej położnej nad rzeką Długą oraz infrastruktury rozwijającej się wokół poligonu wojskowego i zakładów techniki uzbrojenia. Rejon ulicy Podleśnej, Prostej, Lipowej aż do terenu Parku Dębinki to wyjątkowy obszar, gdzie do dziś można spotkać historyczne wille położone w zieleni cennych pomników przyrody — zielonkowskich dębów.</p> <p>Lokalizacja działki pod planowane osiedle znajduje się na wzniesieniu, w rejonie Horowej Góry. Wybudowanie na wzniesieniu 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwetki miasta, widoczną z wielu miejsc w Zielonce, a także w Kobylce.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>Sylweta miasta jest dobrem kultury chronionym przez Studium. Studium w Rozdziale 4 dot. Ochrony Dziedzictwa Kulturowego Miasta Zielonka², podaje jako jeden z celów kulturowego rozwoju miasta - zachowanie zrównoważonej zabudowy miejskiej wskazując maksymalną wysokość 4 kondygnacji dla nowopowstałych budynków.</p> <p>Studium aż do zmiany w 2023 roku oraz wszystkie Plany Miejskowe w Zielonce nigdy nie dopuszczały tak wysokiej i intensywnej zabudowy. Maksymalne wskaźniki dopuszczały zabudowę maksymalnie 4 lub 5-kondygnacyjną ze wskaźnikiem zabudowy maksymalnie 3,0. Także wiele zapisów obowiązującego Studium oraz Strategii Rozwoju Miasta nie podaje żadnego uzasadnienia dla wprowadzenia takich wskaźników poza wnioskiem właściciela terenu.</p> <p>Powierzchnia biologicznie czynna</p> <p>Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Mieszkańcy miasta wyrażają swój zdecydowany sprzeciw wobec planów wprowadzania tego typu zabudowy. Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy. charakter kulturowy i urbanistyczny miasta. Prognoza środowiskowa. Do projektu planu dołączono Prognozę środowiskową. Zgodnie z opisem jej celem jest analiza środowiska naturalnego wewnątrz i wokół planowanego obszaru oraz zarekomendowanie najkorzystniejszych rozwiązań planistycznych dla środowiska naturalnego i ludzi.</p> <p>Na str. 10 widnieje zapis mówiący o zanieczyszczeniu terenu po zakładach ceramicznych. Zgodnie z prognozą stopień zagrożenia wód na opracowywanym terenie jest bardzo wysoki, a wartości normatywne azotynów są przekroczone. Teren obowiązuje bezwzględny zakaz składowania odpadów, co nie zmienia faktu, że w jego bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się wysypisko śmieci. Prognoza środowiskowa, jako dokument bardzo specjalistyczny nie przedstawia nigdzie w jasny sposób, co oznacza opisane zanieczyszczenie oraz jaki ma wpływ na obecnych mieszkańców Zielonki, ani czy istnieje zagrożenie dla proponowanego terenu mieszkaniowego.</p> <p>Jako mieszkańcy żądamy jasnej komunikacji i szczegółowych danych na temat stanu zanieczyszczenia obszaru.</p> <p>W dalszej części prognoza odnosi się do Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030+ Innowacyjne Mazowsze z 24 maja 2022 r., gdzie za główny cel przyjęto "Zapewnienie wysokiej jakości życia poprzez trwałe i zrównoważony przestrzennie rozwój województwa. służący wzrostowi znaczenia regionu w Europie i na świecie. przy poszanowaniu zasobów środowiska". Cele strategiczne Innowacyjnego Mazowsza wydają się być jawnie sprzeczne z koncepcją wielkoskalowego osiedla z wysokimi wskaźnikami intensywnej zabudowy na terenie bezpośrednio przylegającym do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none">- Cel wzrostu konkurencyjności regionu poprzez rozwój działalności gospodarczej stoi w sprzeczności z koncepcją zmiany przeznaczenia terenu z działalności gospodarczej na mieszkaniową.- Cel poprawy dostępności i spójności terytorialnej regionu przy ograniczeniu presji na przestrzeń i środowisko stoi z sprzeczności z budowaniem ponadskaleowego osiedla mieszkaniowego bezpośrednio otoczonego przez lasy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Bez zapewnienia terenów rekreacyjnych oraz prawidłowego dostępu do dróg zbiorczych oddziaływanie planowanego osiedla będzie się charakteryzowało znaczącą presją na przestrzeń i środowisko.- Cel kształtowania ładu przestrzennego stoi w sprzeczności z destrukcyjnym wpływem wysokości osiedla na sylwetę miasta i charakter okolicy.- Cel wzmocnienie kapitału ludzkiego i społecznego w ramach nowoczesnej gospodarki stoi w sprzeczności ze zmianą przeznaczenia terenu z działalności gospodarczej na mieszkaniową.- Cel wykorzystania walorów środowiska przyrodniczego oraz potencjału kulturowego i turystycznego dla rozwoju województwa i poprawy jakości życia stoi w sprzeczności intensywnością proponowanej zabudowy, brakiem włączenia w planowanie infrastruktury rekreacyjnej, niszczeniem atrakcyjności miasta poprzez wprowadzanie niepasującej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej.- Cel współpracy na rzecz ograniczania negatywnego wpływu rozwoju funkcji osadniczych na środowisko stoi w sprzeczności z wskaźnikami zabudowy proponowanymi w planie. <p>Niemniej autorka prognozy środowiskowej stwierdza, że MPZP "opracowywany wpisuje się w założenia strategii, ustalając zasady budowy infrastruktury technicznej jak i wprowadzając ograniczenia w użytkowaniu terenów".</p> <p>Z przytoczonych przez prognozę dokumentów tylko jeden wydaje się realnie respektować planowany MPZP — jest to Strategia Rozwoju Powiatu Wołomińskiego, której głównym celem jest zwiększenie ilości mieszkańców powiatu.</p> <p>Z kolei Audyt Krajobrazowy dla Województwa Mazowieckiego z marca 2024 rekomenduje:</p> <ul style="list-style-type: none">- tworzenie terenów ogólnodostępnej zieleni,- prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony,- zapobieganie nadmiernemu uszczelnianiu powierzchni terenu zurbanizowanych,- zapobieganie fragmentacji terenów leśnych, <p>Audyt zwraca także uwagę na szczególne zachowanie bioróżnorodności fauny i flory, szczególnie na terenach chronionych. Budowa osiedla o znaczącej intensywności zabudowy stoi w jawnej sprzeczności z rekomendacjami Audytu. Wnioski zawarte w prognozie środowiskowej. W części wniosków prognoza środowiskowa nie znajduje żadnych innych negatywnych skutków osiedla na środowisko poza zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnej oraz zmianie stosunków hydrologicznych. Prognoza nie wyjaśnia jednak w żaden sposób, co to za skutki i jakie są ich realne konsekwencje dla środowiska naturalnego, w tym ludzi. Analiza nie odnosi się też w żaden sposób do wpływu zmniejszenia tejże powierzchni na np nadmierne uszczelnianie powierzchni terenów zurbanizowanych. Nie ma nawet jednego zdania na temat zanieczyszczenia powietrza ilością samochodów, które będą użytkowane przez mieszkańców osiedla, nie ma też żadnego odniesienia do hałasu, który będą generowały na drodze leśnej oraz problemowi przecięcia i fragmentacji lasów poprzez wzmożony ruch na drodze leśnej przechodzącej koło osiedla.</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								Analiza środowiskowa wskazuje także na główny cel wykonania planu, a tym samym prognozy "Plan zagospodarowania powinien otwierać nowe możliwości inwestycyjne i spełniać oczekiwania obecnych właścicieli gruntów" Nie ocenia się skutków realizacji planu w odniesieniu do zdrowia ludzi 1...1". Następnie prognoza twierdzi, że planowane osiedle nie będzie miało żadnego negatywnego wpływu na obszar poza planem. Jak wiadomo teren Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu czyli las okalający opracowywany teren jest narażony na znaczne zaśmiecenie już dziś. Prognoza nie analizuje, jaki wpływ na ten las będzie miało 5 tys ludzi mieszkających w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Prognoza na str 22 przyznaje negatywny wpływ na jakość powietrza i akustyki otaczających lasów. Jako pozytywny aspekt budowy osiedla dla środowiska naturalnego prognoza podnosi uporządkowanie terenu, doprowadzenie infrastruktury. Prognoza nie przedstawiła też żadnych rozwiązań zamiennych pomimo iż takie rozwiązanie rekomendują współczesne przepisy. Bezpieczeństwo Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa. Każdy wzrost ludności skutkuje nieuchronnie z wzrostem liczby wykroczeń. Jest to oczywisty fakt potwierdzony w policyjnych statystykach. Coroczne raporty przedstawiane przez Komendanta Policji w Zielonce pokazują, że Zielonka jest miastem niezwykle bezpiecznym. Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnioskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.
115	633	08.01.2025	Arkadiusz Sapieja	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3 ,1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuję o zabudowę jednorodzinną szeregową z dużą powierzchnią biologicznie czynną
116	637	08.01.2025	Jarosław Demianowski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3 ,1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: jestem przeciwny tak gęstej zabudowy ze względu na brak infrastruktury drogowej.
117	639	08.01.2025	Magdalena Dembna	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3 ,1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Dla terenów oznaczonych symbolami IMW, IMW-U i 2MW-U wnoszę o obniżenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy do wskaźnika 2.5 oraz zmianę maksymalnej wysokości zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych (15m). Uzasadnienie uwagi: Kieruję się troską o zachowanie istniejącego charakteru miasta oraz ochroną dostępu do infrastruktury obecnych mieszkańców - w mojej opinii zaproponowane przeze mnie wskaźniki są spójne z pozostałymi obszarami Zielonki i sprawią, że potencjalne inwestycje na terenach objętych treścią MPZP nie wpłyną negatywnie na dobro jej mieszkańców.
118	642	08.01.2025	Katarzyna Kalisz	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek 0 nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Jestem przeciwna tak gęstej zabudowy ze względu na brak infrastruktury drogowej, brak miejsc w szkołach, przedszkolach i żłobkach, brak odpowiednich zabezpieczeń i możliwości kadrowych komisariatu policji oraz ograniczone możliwości naszego ośrodka zdrowia. Uważam, że wpływy z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż z mieszkaniówki.
119	646	08.01.2025	Michał Domański	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Jako mieszkaniec miastem jestem przeciwny tego typu inwestycją, szkoły jak i ośrodek zdrowia już na dzień dzisiejszy są przepełnione, w sezonie letnim parki, a przede wszystkim Glinianki nie cieszą jak dawniej ze względu na liczne tłumy nie tylko przyjezdnych z okolicy a przede wszystkim nowych mieszkańców, ponadto Zielonkowska policja nie patroluje tych terenów w sposób skuteczny(brak regularnych patroli pieszych na Gliniankach). Wnioskuję o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej bądź zabudowy domów jednorodzinnych
120	647	08.01.2025	Maksymilian Jusiński	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Dla terenów oznaczonych symbolami IMW, IMW-U i 2MW-U wnoszę o obniżenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy do wskaźnika 2.5 oraz zmianę maksymalnej wysokości zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych (15m). Uzasadnienie uwagi: Jestem przeciwny podanym w obecnej wersji MPZP wskaźnikom, we względu na uciążliwość potencjalnej inwestycji dla pozostałych mieszkańców - tak drastyczne zwiększenie populacji negatywnie wpłynie na drożność ulic, dostępność opieki zdrowotnej oraz dostępność miejsc w placówkach oświaty.
121	585	08.01.2025	Danuta Milik	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Wnioskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Swoją wniosek uzasadniam tym, że plan przewiduje zabudowę w wysokości i intensywności która przyczyni się do niszczenia charakteru urbanistycznego i kulturowego miasta, spowoduje pogorszenie bezpieczeństwa i przepustowości ruchu drogowego w Zielonce, a także zdegraduje środowisko naturalne miasta i przyległych obszarów chronionych. Wnioskuję o wpisanie do planu wskaźników dla zabudowy mieszkaniowe wielorodzinnej: - wysokość maksymalnie 4 kondygnacji naziemnych, - maksymalnej intensywności zabudowy 1,1 - wykonania luz zachowania co najmniej 10 szpalerów drzew, - przeznaczenia 20% powierzchni obszarów pod usługi rekreacyjne
122	588	08.01.2025	Remigiusz Milik	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Wnioskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Swoją wniosek uzasadniam tym, że plan przewiduje zabudowę w wysokości i intensywności która przyczyni się do niszczenia charakteru urbanistycznego i kulturowego miasta, spowoduje pogorszenie bezpieczeństwa i przepustowości ruchu drogowego w Zielonce, a także zdegraduje środowisko naturalne miasta i przyległych obszarów chronionych. Wnioskuję o wpisanie do planu wskaźników dla zabudowy mieszkaniowe wielorodzinnej: - wysokość maksymalnie 4 kondygnacji naziemnych, - maksymalnej intensywności zabudowy 1,1 - wykonania luz zachowania co najmniej 10 szpalerów drzew, - przeznaczenia 20% powierzchni obszarów pod usługi rekreacyjne

123	589	08.01.2025	Robert Narojczyk	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Wnioskuje o niepodjęmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Swoj wniosek uzasadniam tym, że plan przewiduje zabudowę w wysokości i intensywności która przyczyni się do niszczenia charakteru urbanistycznego i kulturowego miasta, spowoduje pogorszenie bezpieczeństwa i przepustowości ruchu drogowego w Zielonce, a także zdegraduje środowisko naturalne miasta i przyległych obszarów chronionych. Wnioskuje o wpisanie do planu wskaźników dla zabudowy mieszkaniowe wielorodzinnej: - wysokość maksymalnie 4 kondygnacji naziemnych, - maksymalnej intensywności zabudowy 1,1 - wykonania luz zachowania co najmniej 10 szpalerów drzew, - przeznaczenia 20% powierzchni obszarów pod usługi rekreacyjne
124	591	08.01.2025	Agnieszka Brzozowska-Narojczyk	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Wnioskuje o niepodjęmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Swoj wniosek uzasadniam tym, że plan przewiduje zabudowę w wysokości i intensywności która przyczyni się do niszczenia charakteru urbanistycznego i kulturowego miasta, spowoduje pogorszenie bezpieczeństwa i przepustowości ruchu drogowego w Zielonce, a także zdegraduje środowisko naturalne miasta i przyległych obszarów chronionych. Wnioskuje o wpisanie do planu wskaźników dla zabudowy mieszkaniowe wielorodzinnej: - wysokość maksymalnie 4 kondygnacji naziemnych, - maksymalnej intensywności zabudowy 1,1 - wykonania luz zachowania co najmniej 10 szpalerów drzew, - przeznaczenia 20% powierzchni obszarów pod usługi rekreacyjne
125	593	08.01.2025	Tomasz Gontarczuk	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Nie zgadzam się na powstanie dużego osiedla dla 8000 ludzi. Rodzi to wiele komplikacji dla pozostałych mieszkańców. Trzeba będzie znaleźć środki w budżecie miasta na rozbudowę infrastruktury. Nowi mieszkańcy będą musieli korzystać z ośrodka zdrowia, chodzić do szkół. Powstanie tak dużego osiedla negatywnie wpłynie na otaczający las, roślinność oraz zwierzęta.
126	600	08.01.2025	Teresa Gontarczuk	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Nie zgadzam się na powstanie dużego osiedla dla 8000 ludzi. Rodzi to wiele komplikacji dla pozostałych mieszkańców. Trzeba będzie znaleźć środki w budżecie miasta na rozbudowę infrastruktury. Nowi mieszkańcy będą musieli korzystać z ośrodka zdrowia, chodzić do szkół. Powstanie tak dużego osiedla negatywnie wpłynie na otaczający las, roślinność oraz zwierzęta.
127	603	08.01.2025	Amelia Gontarczuk	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Nie zgadzam się na powstanie dużego osiedla dla 8000 ludzi. Rodzi to wiele komplikacji dla pozostałych mieszkańców. Trzeba będzie znaleźć środki w budżecie miasta na rozbudowę infrastruktury. Nowi mieszkańcy będą musieli korzystać z ośrodka zdrowia, chodzić do szkół. Powstanie tak dużego osiedla negatywnie wpłynie na otaczający las, roślinność oraz zwierzęta.
128	608	08.01.2025	Olga Gontarczuk	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Nie zgadzam się na powstanie dużego osiedla dla 8000 ludzi. Rodzi to wiele komplikacji dla pozostałych mieszkańców. Trzeba będzie znaleźć środki w budżecie miasta na rozbudowę infrastruktury. Nowi mieszkańcy będą musieli korzystać z ośrodka zdrowia, chodzić do szkół. Powstanie tak dużego osiedla negatywnie wpłynie na otaczający las, roślinność oraz zwierzęta.
129	609	08.01.2025	Zofia Gontarczuk	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Nie zgadzam się na powstanie dużego osiedla dla 8000 ludzi. Rodzi to wiele komplikacji dla pozostałych mieszkańców. Trzeba będzie znaleźć środki w budżecie miasta na rozbudowę infrastruktury. Nowi mieszkańcy będą musieli korzystać z ośrodka zdrowia, chodzić do szkół. Powstanie tak dużego osiedla negatywnie wpłynie na otaczający las, roślinność oraz zwierzęta.
130	612	08.01.2025	Leszek Krasnodębski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o Zabudowę jednorodzinną szeregową z dużą powierzchnią biologicznie czynną oraz niższym wskaźnikiem intensywności zabudowy.
131	752	07.01.2025	Wanda Orzechowska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodjęmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuje o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokości maksymalnej 2 kondygnacji, - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m, - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki Swoj wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców. Załącznik nr 1: Uzasadnienie odrzucenia projektu Uchwały dotyczącej zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej dn 11 grudnia 2024 roku Mieszkańcy Zielonki wielokrotnie, przy okazji różnych zmian i prób zmian w planowaniu przestrzennym, a także już powstałych inwestycji wyrażali swoje niezadowolenie i sprzeciw wobec ukierunkowania Zielonki w stronę niezrównoważonego rozwoju miasta. Stanowczo sprzeciwiali i sprzeciwiają się drastycznemu wzrostowi liczby mieszkańców, niszczeniu i wycinie drzewostanu, zmianie charakteru podwarszawskiego miasta-ogrodu na wyłożone kostką miasta-sypialnie, obniżaniu jakości życia mieszkańców związanych z pogarszaniem warunków komunikacyjnych i kondycji bezpieczeństwa publicznego oraz degradacji środowiska naturalnego, a także pogarszaniem zmian klimatycznych poprzez niezrównoważony rozwój przestrzenny.

							<p>Stanowczo wnioskuję o niepodjęmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 116. 2, 3/1, 312, 4, 5, 6, 711, 712, 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.</p> <p>Przedstawione zmiany MPZP dla rejonu ulicy Podleśnej są dla nas, mieszkańców Zielonki nieakceptowalne. Powody wniosku o niepodjęmowanie uchwały zostały szczegółowo opisane poniżej.</p> <p>Zmiana przepisów prawnych</p> <p>W Polsce następują obecnie zmiany w procedurach legislacyjnych dotyczących planowania przestrzennego. Funkcjonujące przez wiele lat Studium Uwarunkowań zostaną zastąpione Planami Ogólnymi, które m.in. będą zabezpieczać mieszkańców gmin przed tzw "patodeweloperką" i betonozą. Nowe przepisy będą chronić gminy np. przed nie zrównoważonym rozwojem przestrzennym, ograniczając budowanie wielkoskalowych osiedli w małych gminach lub nieograniczonym zabudowywaniem kostką i betonem terenów miast. Z kolei Zintegrowane Plany Inwestycyjne gwarantują już na etapie planowania udział inwestora m. in. w procesie finansowania przyłączy, budowy dróg i oświetlenia, infrastruktury oświatowej i rekreacyjnej. Mają one wejść w życie już niedalekiej przyszłości czyli w 2026 roku. Zielonka przystąpiła do tworzenia Planów Ogólnych.</p> <p>Jednak, bez podania racjonalnych przyczyn, przedstawione zmiany w MPZP umożliwiające budowę wielkoskalowego osiedla przy ulicy Podleśnej są procedowana w dawnym trybie zmiany Studium. Projektowany MPZP zaprezentowany mieszkańcom Zielonki 11 grudnia 2024 roku został wykonany na wniosek inwestora i właścicieli terenu¹. Nie wydaje się zasadne procedowanie tak strategicznej inwestycji i dużej zmiany dla całego miasta w okresie przejściowym zmiany przepisów.</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy że planowanie zmian, które zwiększą ilość mieszkańców od 25% do 60% powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy aby rozwój naszego miasta był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą jego obecnych mieszkańców.</p> <p>¹ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Zielonka s.82</p> <p>Struktura społeczna</p> <p>Zgodnie z proponowanymi wskaźnikami planistycznymi w MPZP dla rejonu ulicy Podleśnej na planowanym osiedlu może zamieszkać od kilku do kilkunastu tysięcy ludzi. Powiększy to ilość mieszkańców miasta nawet od około 25% do 60%. Jest to absolutnie niezgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, którymi kieruje się gmina Zielonka w swojej Strategii Rozwoju Miasta Zielonka na lata 2022-2030. Nieznane są także przewidywania dotyczące struktury społeczności napływowej i w jaki sposób będzie to korzystne dla gminy Zielonka.</p> <p>Zgodnie z danymi z GUS dot. struktury demograficznej sąsiedniej gminy Ząbki, na 3500 mieszkańców Ząbek przypada ok 750 dzieci w wieku szkolnym i przedszkolnym. Gmina ma obowiązek zapewnienia opieki przedszkolnej od 3 roku życia i edukacji szkolnej dla wszystkich mieszkańców, bez względu na to, czy są w danej gminie zameldowani i czy płacą w niej podatki dochodowe z tytułu wykonywanej pracy. W świetle takich przepisów, gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli.</p> <p>Dodatkowo znaczące zwiększenie ilości mieszkańców w krótkim czasie może powodować problemy w umieszczaniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany.</p> <p>Opłatność zmian</p> <p>Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz / lub zabudowy usług nieuciążliwych (IMW, IMW-U, 2MW-U) powoduje automatyczne obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Działalność gospodarcza przynosi do budżetu gminy ponadto wpływy z podatków dochodowych, kreuje miejsca pracy. Tereny pod działalność gospodarczą są wyjątkowo cenne i niewiele gmin posiada tak jak Zielonka wydzielony, odsunięty od centrum miasta i zabudowy mieszkaniowej, schowany i urbanistycznie dobrze zlokalizowany teren z dojazdem do drogi ekspresowej. W skrócie - teren przy ulicy Podleśnej jest bardzo dobrym terenem do lokalizacji działalności gospodarczej np. cichych i nieuciążliwych magazynów. Dobrze zagospodarowany może przynosić Zielonce bardzo duże dochody przez wiele lat i być stabilnym zabezpieczeniem budżetu miasta.</p> <p>Jest uzasadniona obawa, że istniejące i funkcjonujące w rejonie proponowanego osiedla przedsiębiorstwa zostaną przez nowych mieszkańców uznane za uciążliwe i mieszkańcy będą domagać się usunięcia działających firm. Może to skutkować jeszcze dodatkowymi stratami dla owych przedsiębiorców, mieszkańców Zielonki, których działalność jest cenną częścią wkładu w społeczno — ekonomiczny funkcjonowanie miasta.</p> <p>Osiedle mieszkaniowe przynosi natomiast o wiele niższe wpływy do budżetu, jest za to pewnym obciążeniem finansowym dla gminy na wiele lat. Mieszkańcy osiedla nie mają obowiązku płacenia podatków dochodowych w gminie. Za to miasto Zielonka ma obowiązki wobec mieszkańców — takie jak szkoły, przedszkola, opieka medyczna, infrastruktura techniczna czyli wodociągi, sieć kanalizacyjna, oświetlenie dróg. Należy wspomnieć, że ilość mieszkańców także generuje wpływy do budżetu miasta otrzymywane z kasy państwowej.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe b dzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć oba co do zasadności zmian w MPZP.</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym uiciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analize zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany.</p> <p>Przespustowość i bezpieczeństwo komunikacyjne</p> <p>Gmina ani inwestor nie przedstawiły konkretnych analiz przepustowości istniejących lub planowanych dróg publicznych, w które zostanie wprowadzony ruch piesz i kołowy</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>z projektowanego obszaru osiedla mieszkaniowego. Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkańców w Polsce przypada 703 samochody.³ Oznacza to wzrost od około 2500 do 8500 samochodów. Podaje się różne wskaźniki przepustowości dróg dla miast — jest to około 800 — 1500 samochodów na godzinę przy prędkości 40 km/h. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Osiedle proponowanej przez planistów skali, możliwe do wybudowania wg proponowanego MPZP będzie skutkowało dla mieszkańców Zielonki:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszeniem funkcjonowania i drożności transportu w całym rejonie ulic Podleśnej, Prostej, Wesolej, Szczęśliwej, a także Wolności, Długiej, Lipowej, Kościuszki i wielu innych. Przy obecnych rozwiązaniach skrzyżowań i zjazdów drogi wojewódzkiej nr 631 oraz drogi ekspresowej S8 — dojazdy do tych dróg staną się praktycznie niemożliwe do pokonania bez korków i zatorów drogowych;- utrudnieniem możliwości dojazdu i partycypacji w różnych formach aktywności jak nauka, praca, sport, rekreacja;- pogorszeniem standardów podróży czyli wydłużeniem czasu i pogorszeniem jakości podróżowania,- zdecydowanym pogorszeniem warunków bezpieczeństwa ruchu,- zdecydowanym pogorszeniem warunków ruchu pieszego i rowerowego; na ulicy Podleśnej i Prostej będzie on uniemożliwiony z powodu braku chodników. Ponadto w rejonie nie istnieje żadna ścieżka rowerowa;- wysokimi kosztami rozwoju infrastruktury drogowej koniecznej do rozwiązania powyższych problemów komunikacyjnych tj. Kosztami poszerzania i remontowania oraz budowy nowych dróg asfaltowanych, wyposażonych w chodniki, pasy ruchu, ścieżki rowerowe, sygnalizację świetlną;- zdecydowanym zwiększeniem negatywnego wpływu transportu na środowisko naturalne bądź przez ograniczenie ruchu pieszego i rowerowego, który stanie się w tym rejonie zbyt niebezpieczny bądź przez rozbudowę sieci drogowej, która nieuchronnie zlikwiduje połacie lasu przylegającego do wąskich, dróg lokalnych i dojazdowych. Ponadto poszerzenie dróg może stać się kolejnym stadium wycinania cennego drzewostanu.- Powiększeniem negatywnego wpływu transportu na warunki życia mieszkańców; <p>Wszystkie powyższe punkty są niezgodne z celami polityki rozwoju transportu zapisanymi w Rozdziale 5 Studium Uwarunkowań i Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka dot. Kierunków Rozwoju Komunikacji i Infrastruktury Technicznej (Uchwalonego przez Radę Miasta Zielonka dnia 30 sierpnia 2023 roku, Uchwała nr LIX/583/23). Ponadto proponowany MPZP jest niezgodny z celem koordynacji transportu z polityką przestrzenną gminy skutkując narażeniem gminy na bardzo wysokie koszty remontu i doprowadzenia bezpiecznego i drożnego transportu do kilkutyśięcznego osiedla położonego obecnie na końcu długiej drogi klasy lokalnej.</p> <p>Jako mieszkaniec bezpośredniego sąsiedztwa obawiam się, że ulice Podleśna, Prosta, Wesola, Szczęśliwa, Krzywa i Krótka, które posiadają klasę dróg lokalnych i dojazdowych staną się de facto drogami zbiorczymi doprowadzającymi wzmożony ruch pieszzy i kołowy do planowanego osiedla. Drogi te w większości nie posiadają wydzielonych chodników i ścieżek rowerowych, a ulica Podleśna jest drogą gruntową. Będzie to skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10.</p> <p>Zasadnym wydaje się prognozowanie, że w nieodległej przyszłości po zbudowaniu osiedla na kilka tysięcy osób, w wyniku spadku bezpieczeństwa drogowego i niedrożności lokalnych ulic, gmina będzie zmuszona do wybudowania pełnowymiarowych dróg wyposażonych w chodniki, ścieżki rowerowe i sygnalizację świetlną. Będzie to znaczącym obciążeniem finansowym dla gminy w najbliższych latach. Przykładowo koszt remontu ulicy Jagiellońskiej wynosił około 8 mln złotych, a wybudowanie drogi wewnętrznej na osiedlu Poligon pochłonęło koszt 6 mln złotych.</p> <p>Dodatkowo poszerzenie gróg np ulicy Podleśnej i Prostej wiązać się będzie z koniecznością wejścia na teren lasów państwowych i sąsiedniej gminy Marki. Może to wygenerować konflikt prawny lub konieczność zapłaty odszkodowania Lasom Państwowych jak było to w przypadku budowy ulicy Bankowej. Miasto musiało ponieść dodatkowy koszt prawie 800 000 złotych odszkodowania na rzecz LP za zajęcie ich terenu.</p> <p>Wysokość i gęstość zabudowy</p> <p>W związku z przedstawionymi założeniami MPZP dla ulicy Podleśnej, zostanie umożliwione budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych. Dodatkowo plan MPZP przewiduje zabudowę wielorodzinną do 25 metrów wysokości, co pokrywa się z wysokością zabudowy 8-kondygnacyjnej. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy został określony na 4,8.</p> <p>Obowiązujący MPZP dla rejonu VIII (Uchwała Nr XXXIX/363/17 Rady Miasta Zielonka z dnia 28 września 2017 r.) przewiduje dopuszczalną zabudowę 5-kondygnacyjną z maksymalnym wskaźnikiem intensywności zabudowy 3,0.</p> <p>Przykładowo MPZP dla rejonu osiedla Eco Park przewidywał 4 kondygnacje oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy podawał jako 1,1.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowaną przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla zabudowy wielkomiejskiej i powstają w Warszawie np. na terenie Portu Praskiego.</p> <p>Kulturowy charakter miasta</p> <p>Miasto Zielonka wyłoniło się z połączenia przepięknej miejscowości letniskowej położnej nad rzeką Długą oraz infrastruktury rozwijającej się wokół poligonu wojskowego i zakładów techniki uzbrojenia. Rejon ulicy Podleśnej, Prostej, Lipowej aż do terenu Parku Dębinki to wyjątkowy obszar, gdzie do dziś można spotkać historyczne wille położone w zieleni cennych pomników przyrody — zielonkowskich dębów.</p> <p>Lokalizacja działki pod planowane osiedle znajduje się na wzniesieniu, w rejonie Horowej Góry. Wybudowanie na wzniesieniu 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta, widoczną z wielu miejsc w Zielonce, a także w Kobyłce.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>Sylweta miasta jest dobrem kultury chronionym przez Studium. Studium w Rozdziale 4 dot. Ochrony Dziedzictwa Kulturowego Miasta Zielonka⁴, podaje jako jeden z celów kulturowego rozwoju miasta - zachowanie zrównoważonej zabudowy miejskiej wskazując maksymalną wysokość 4 kondygnacji dla nowopowstałych budynków.</p> <p>Studium aż do zmiany w 2023 roku oraz wszystkie Plany Miejskowe w Zielonce nigdy nie dopuszczały tak wysokiej i intensywnej zabudowy. Maksymalne wskaźniki dopuszczały zabudowę maksymalnie 4 lub 5-kondygnacyjną ze wskaźnikiem zabudowy maksymalnie 3,0. Także wiele zapisów obowiązującego Studium oraz Strategii Rozwoju Miasta nie podaje żadnego uzasadnienia dla wprowadzenia takich wskaźników poza wnioskiem właściciela terenu.</p> <p>Powierzchnia biologicznie czynna</p> <p>Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Mieszkańcy miasta wyrażają swój zdecydowany sprzeciw wobec planów wprowadzania tego typu zabudowy. Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy. charakter kulturowy i urbanistyczny miasta. Prognoza środowiskowa. Do projektu planu dołączono Prognozę środowiskową. Zgodnie z opisem jej celem jest analiza środowiska naturalnego wewnątrz i wokół planowanego obszaru oraz zarekomendowanie najkorzystniejszych rozwiązań planistycznych dla środowiska naturalnego i ludzi.</p> <p>Na str 10 widnieje zapis mówiący o zanieczyszczeniu terenu po zakładach ceramicznych. Zgodnie z prognozą stopień zagrożenia wód na opracowywanym terenie jest bardzo wysoki, a wartości normatywne azotynów są przekroczone. Teren obowiązuje bezwzględny zakaz składowania odpadów, co nie zmienia faktu, że w jego bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się wysypisko śmieci. Prognoza środowiskowa, jako dokument bardzo specjalistyczny nie przedstawia nigdzie w jasny sposób, co oznacza opisane zanieczyszczenie oraz jaki ma wpływ na obecnych mieszkańców Zielonki, ani czy istnieje zagrożenie dla proponowanego terenu mieszkaniowego.</p> <p>Jako mieszkańcy żądamy jasnej komunikacji i szczegółowych danych na temat stanu zanieczyszczenia obszaru.</p> <p>W dalszej części prognoza odnosi się do Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030+ Innowacyjne Mazowsze z 24 maja 2022 r., gdzie za główny cel przyjęto "Zapewnienie wysokiej jakości życia poprzez trwałe i zrównoważony przestrzennie rozwój województwa. służący wzrostowi znaczenia regionu w Europie i na świecie. przy poszanowaniu zasobów środowiska". Cele strategiczne Innowacyjnego Mazowsza wydają się być jawnie sprzeczne z koncepcją wielkoskalowego osiedla z wysokimi wskaźnikami intensywnej zabudowy na terenie bezpośrednio przylegającym do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none">- Cel wzrostu konkurencyjności regionu poprzez rozwój działalności gospodarczej stoi w sprzeczności z koncepcją zmiany przeznaczenia terenu z działalności gospodarczej na mieszkaniową.- Cel poprawy dostępności i spójności terytorialnej regionu przy ograniczeniu presji na przestrzeń i środowisko stoi z sprzeczności z budowaniem ponadskaleowego osiedla mieszkaniowego bezpośrednio otoczonego przez lasy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Bez zapewnienia terenów rekreacyjnych oraz prawidłowego dostępu do dróg zbiorczych oddziaływanie planowanego osiedla będzie się charakteryzowało znaczącą presją na przestrzeń i środowisko.- Cel kształtowania ładu przestrzennego stoi w sprzeczności z destrukcyjnym wpływem wysokości osiedla na sylwetę miasta i charakter okolicy.- Cel wzmocnienie kapitału ludzkiego i społecznego w ramach nowoczesnej gospodarki stoi w sprzeczności ze zmianą przeznaczenia terenu z działalności gospodarczej na mieszkaniową.- Cel wykorzystania walorów środowiska przyrodniczego oraz potencjału kulturowego i turystycznego dla rozwoju województwa i poprawy jakości życia stoi w sprzeczności intensywnością proponowanej zabudowy, brakiem włączenia w planowanie infrastruktury rekreacyjnej, niszczeniem atrakcyjności miasta poprzez wprowadzanie niepasującej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej.- Cel współpracy na rzecz ograniczania negatywnego wpływu rozwoju funkcji osadniczych na środowisko stoi w sprzeczności z wskaźnikami zabudowy proponowanymi w planie. <p>Niemniej autorka prognozy środowiskowej stwierdza, że MPZP "opracowywany wpisuje się w założenia strategii, ustalając zasady budowy infrastruktury technicznej jak i wprowadzając ograniczenia w użytkowaniu terenów".</p> <p>Z przytoczonych przez prognozę dokumentów tylko jeden wydaje się realnie respektować planowany MPZP — jest to Strategia Rozwoju Powiatu Wołomińskiego, której głównym celem jest zwiększenie ilości mieszkańców powiatu.</p> <p>Z kolei Audyt Krajobrazowy dla Województwa Mazowieckiego z marca 2024 rekomenduje:</p> <ul style="list-style-type: none">- tworzenie terenów ogólnodostępnej zieleni,- prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony,- zapobieganie nadmiernemu uszczelnianiu powierzchni terenu zurbanizowanych,- zapobieganie fragmentacji terenów leśnych, <p>Audyt zwraca także uwagę na szczególne zachowanie bioróżnorodności fauny i flory, szczególnie na terenach chronionych. Budowa osiedla o znaczącej intensywności zabudowy stoi w jawnej sprzeczności z rekomendacjami Audytu. Wnioski zawarte w prognozie środowiskowej. W części wniosków prognoza środowiskowa nie znajduje żadnych innych negatywnych skutków osiedla na środowisko poza zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynne' oraz zmianie stosunków hydrologicznych. Prognoza nie wyjaśnia jednak w żaden sposób, co to za skutki i jakie są ich realne konsekwencje dla środowiska naturalnego, w tym ludzi. Analiza nie odnosi się też w żaden sposób do wpływu zmniejszenia tejże powierzchni na np nadmierne uszczelnianie powierzchni terenów zurbanizowanych. Nie ma nawet jednego zdania na temat zanieczyszczenia powietrza ilością samochodów, które będą użytkowane przez mieszkańców osiedla, nie ma też żadnego odniesienia do hałasu, który będą generowały na drodze leśnej oraz problemowi przecięcia i fragmentacji lasów poprzez wzmożony ruch na drodze leśnej przechodzącej koło osiedla.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>Analiza środowiskowa wskazuje także na główny cel wykonania planu, a tym samym prognozy "Plan zagospodarowania powinien otwierać nowe możliwości inwestycyjne i spełniać oczekiwania obecnych właścicieli gruntów" Nie ocenia się skutków realizacji planu w odniesieniu do zdrowia ludzi 1...1".</p> <p>Następnie prognoza twierdzi, że planowane osiedle nie będzie miało żadnego negatywnego wpływu na obszar poza planem. Jak wiadomo teren Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu czyli las okalający opracowywany teren jest narażony na znaczne zaśmienie już dziś. Prognoza nie analizuje, jaki wpływ na ten las będzie miało 5 tys ludzi mieszkających w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Prognoza na str 22 przyznaje negatywny wpływ na jakość powietrza i akustyki otaczających lasów. Jako pozytywny aspekt budowy osiedla dla środowiska naturalnego prognoza podnosi uporządkowanie terenu, doprowadzenie infrastruktury. Prognoza nie przedstawiła też żadnych rozwiązań zamiennych pomimo iż takie rozwiązanie rekomendują współczesne przepisy.</p> <p>Bezpieczeństwo</p> <p>Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniem w sferze bezpieczeństwa. Każdy wzrost ludności skutkuje nieuchronnie z wzrostem liczby wykroczeń. Jest to oczywisty fakt potwierdzony w policyjnych statystykach. Coroczne raporty przedstawiane przez Komendanta Policji w Zielonce pokazują, że Zielonka jest miastem niezwykle bezpiecznym. Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnioskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p>
132	750	08.01.2025	Małgorzata Stelmaszczyk	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8.</p> <p>Wnioskuję o zachowanie przeznaczenia terenu wyłącznie pod zabudowę produkcyjną i usługową.</p> <p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Zielonka z sierpnia 2023 r. wskazuje jednoznacznie na deficyt tego rodzaju terenów w Zielonce.</p> <p>Przeciwko zmianie przeznaczenia terenu przemawia mój interes, jako mieszkańca Zielonki, ze względu na: - wyższe wpływy do budżetu miasta z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy - są wiele wyższe niż z zabudowy wielorodzinnej, dając szansę na spłatę zadłużenia i realizację dochodów budżetu miasta</p> <p>- brak miejsc dla dzieci aktualnych mieszkańców Zielonki w żłobku i przedszkolach publicznych oraz konieczność wprowadzenia zmianowości we wszystkich zielonkowskich szkołach podstawowych przy przyjęciu przez inwestora maksymalnej dopuszczalnej intensywności zabudowy przewidzianej projektem planu.</p>
133	749	08.01.2025	Małgorzata Stelmaszczyk	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/31 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 51 6, 7/1, 7/2, 8.</p> <p>Wnioskuję o zachowanie przeznaczenia terenu wyłącznie pod zabudowę produkcyjną i usługową z parametrami zabudowy i zagospodarowania gwarantujących harmonijny sposób wpisania się zabudowy w otoczenie.</p> <p>W przypadku przyjęcia do realizacji przez inwestora inwestycji o maksymalnych dopuszczalnych parametrach przewidzianych projektem uchwały, tj. 25 m oraz maksymalnej wysokości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej — 30 m, dojdzie do bardzo istotnego zaburzenia krajobrazu miasta. Wpłynie to również negatywnie na naszą markę „Miasta pod dębami” oraz wymiernie poprzez spadek wartości naszych nieruchomości.</p>
134	743	08.01.2025	Małgorzata Stelmaszczyk	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8.</p> <p>Wnioskuję o zachowanie przeznaczenia terenu wyłącznie pod zabudowę produkcyjną i usługową.</p> <p>W Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Zielonka na lata 2025-2040, w Wieloletnim Planie Rozwoju i Modernizacji Urzędów Wodociągowych i Urzędów Kanalizacyjnych, będących w posiadaniu MPWIK w Zielonce na lata 2024-2027, brak jest przewidzianych środków na inwestycje ujęte w S 5 pkt 6. Przekroczenie dopuszczalnego wskaźnika spłaty zobowiązań, o czym wspomniał RIO w grudniu 2024 r., może skutkować brakiem możliwości realizacji wydatków ujętych w Prognozie Finansowej Zielonki. Konsekwencją powyższego może być wstrzymanie koniecznych inwestycji miejskich oraz podwyższenie podatków, co nie leży w interesie mieszkańców.</p>
135	742	08.01.2025	Amelia Żyndul-Mączka	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zielen z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej</p>	<p>Wnioskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.</p> <p>Załącznik nr 1 do Pisma Dotyczącego Aktu Planowania Przestrzennego</p> <p>Wniosek i Uzasadnienie odrzucenia projektu Uchwały dotyczącej zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej dn 11 grudnia 2024 roku</p> <p>Stanowczo wnioskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.</p> <p>Jednocześnie wnioskuję o włączenie opracowanego terenu do nowej procedury planistycznej Planów Ogólnych. Wnioskuję o włączenie na wniosek miasta Zielonka i jego mieszkańców właścicieli obszarów objętych opracowaniem do konsultacji społecznych oraz Zintegrowanych Planów inwestycyjnych.</p> <p>Składam także wniosek o przedstawienie przez Urząd Miasta Zielonka: rzetelnych analiz ekonomicznych. a w szczególności dotyczących doprowadzenia infrastruktury technicznej do planowane go osiedla oraz analiz i prognoz budżetowych (opisujących wszystkie prognozowane konsekwencje planowanych zmian) opartych o rzetelne dane z ostatnich lat oraz dane porównawcze z co najmniej kilku gmin z rejonu podwarszawskiego;</p> <p>- analiz oraz konkretnych rozwiązań planistyczno-ekonomicznych z zakresu komunikacji drogowej, rowerowej, pieszej i komunikacji publicznej;</p> <p>- analiz urbanistycznych i architektonicznych zawierających dane graficzne i projektowe umożliwiające mieszkańcom ocenę planowanych zmian oraz dowodzące utrzymania charakteru i sylwety miasta Zielonka;</p> <p>rzetelnych analiz środowiskowych wykonanych przez niezależnych specjalistów:</p> <p>- strategii związanej z bezpieczeństwem publicznym.</p>

							<p>Odnośnie planowanych zmian nie zgadzam się na wskaźniki wyższe bardziej intensywniej zabudowy wielorodzinnej niż:</p> <ul style="list-style-type: none">- zabudowa nadziemna do 4 kondygnacji,- maksymalna wysokość zabudowy - 17 m,- maksymalny wskaźnik i intensywności zabudowy 3.0.- powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 40%. <p>W przypadku planowania zabudowy wielorodzinnej na tak dużym terenie wnioskuję o przeznaczenie ok. 20% terenów opracowanego obszaru na tereny rekreacyjne oraz zobowiązanie właścicieli gruntu do stworzenia co najmniej 10 szpalerów drzew.</p> <p>W Zielonce mieszkam od urodzenia, wychowałam się tutaj, działałam i działam wiele lat wolontaryjnie i społecznie na rzecz miasta i jego mieszkańców.</p> <p>Przedstawione zmiany MPZP dla rejonu ulicy Podłejnej są nieakceptowalne. Powody wniosku o niepodejmowanie uchwały opisuję poniżej.</p> <p>1.Zmiana przepisów prawnych</p> <p>W Polsce następują obecnie zmiany w procedurach legislacyjnych dotyczących planowania przestrzennego. Funkcjonujące przez wiele lat Studium Uwarunkowań zostaną zastąpione Planami Ogólnymi, które m.in. będą zabezpieczać mieszkańców gmin przed tzw "patodeweloperką" i betonozą. Nowe przepisy będą chronić gminy np. przed nie zrównoważonym rozwojem przestrzennym, ograniczając budowanie wielkoskalowych osiedli w małych gminach lub nieograniczonym zabudowywaniem kostką i betonem terenów miast. Z kolei Zintegrowane Plany Inwestycyjne gwarantują już na etapie planowania udział inwestora m. in. w procesie finansowania przyłączy, budowy dróg i oświetlenia, infrastruktury oświatowej i rekreacyjnej. Mają one wejść w życie już niedalekiej przyszłości czyli w 2026 roku. Zielonka przystąpiła do tworzenia Planów Ogólnych.</p> <p>Przedstawione zmiany w MPZP umożliwiające budowę wielkoskalowego osiedla przy ulicy Podłejnej są procedowana w dawnym trybie zmiany Studium. Projektowany MPZP zaprezentowany mieszkańcom Zielonki 11 grudnia 2024 roku został wykonany na wniosek inwestora terenu.</p> <p>Nie wydaje się zasadne procedowanie tak strategicznej inwestycji i dużej zmiany dla całego miasta w okresie przejściowym zmiany przepisów. Pierwszym uzasadnieniem odrzucenia uchwały jest możliwość włączenia strategicznego terenu miasta w nową procedurę planistyczną. Wnioskuję o odrzucenie uchwały i procedowanie opracowanego obszaru w nową procedurę Planu Ogólnego i Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego. Chcemy, aby rozwój mojej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą jego obecnych mieszkańców.</p> <p>2.Struktura społeczna</p> <p>Zgodnie z proponowanymi wskaźnikami planistycznymi w MPZP dla rejonu ulicy Podłejnej (60% powierzchni zabudowy, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 4,8 oraz 7 kondygnacji nadziemnych) po wprowadzeniu uchwały na opracowywanym terenie będzie można wybudować około 8000 mieszkań. Zwiększy to populację miasta nawet dwukrotnie! Jest to absolutnie niezgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, którymi kieruje się gmina Zielonka w swojej Strategii Rozwoju Miasta Zielonka na lata 2022- 2030. Nieznane są także przewidywania dotyczące struktury społeczności napływowej i w jaki sposób będzie to korzystne dla gminy Zielonka.</p> <p>Zgodnie z danymi z GUS dot. struktury demograficznej sąsiedniej gminy Ząbki, na 3500 mieszkańców Ząbek przypada ok 750 dzieci w wieku szkolnym i przedszkolnym. Gmina ma obowiązek zapewnienia opieki przedszkolnej od 3 roku życia i edukacji szkolnej dla wszystkich mieszkańców, bez względu na to, czy są w danej gminie zameldowani i czy płacą w niej podatki dochodowe z tytułu wykonywanej pracy. W świetle takich przepisów, gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli.</p> <p>1Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Zielonka s.82</p> <p>Dodatkowo znaczące zwiększenie ilości mieszkańców w krótkim czasie może powodować problemy w umieszczaniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta.</p> <p>Oplacalność zmian</p> <p>Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz / lub zabudowy usług nieuciążliwych (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje automatyczne obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywani a działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Działalność gospodarcza przynosi do budżetu gminy ponadto wpływy z podatków dochodowych, kreuje miejsca pracy. Tereny pod działalność gospodarczą są wyjątkowo cenne i niewiele gmin posiada tak jak Zielonka wydzielony, odsunięty od centrum miasta i zabudowy mieszkaniowej, schowany i urbanistycznie dobrze zlokalizowany teren z dojazdem do drogi ekspresowej. W skrócie - teren przy ulicy Podłejnej jest bardzo dobrym terenem do lokalizacji działalności gospodarczej np. cichych i nieuciążliwych magazynów lub wielu innych typów działalności. Dobrze zagospodarowany obszar może przynosić Zielonce bardzo duże dochody przez wiele lat i być stabilnym zabezpieczeniem budżetu miasta.</p> <p>Jest uzasadniona obawa, że istniejące i funkcjonujące w rejonie proponowanego osiedla przedsiębiorstwa zostaną przez nowych mieszkańców uznane za uciążliwe i mieszkańcy będą domagać się usunięcia działających firm. Może to skutkować jeszcze dodatkowymi stratami dla owych przedsiębiorców, mieszkańców Zielonki, których działalność jest cenną częścią wkładu w społeczno - ekonomiczne funkcjonowanie miasta.</p> <p>Osiedle mieszkaniowe przynosi natomiast o wiele niższe wpływy do budżetu, jest za to pewnym obciążeniem finansowym dla gminy na wiele lat. Mieszkańcy osiedla nie mają obowiązku płacenia podatków dochodowych w gminie. Za to miasto Zielonka ma obowiązki wobec mieszkańców - takie jak szkoły, przedszkola, opieka medyczna, infrastruktura techniczna czyli wodociągi, sieć kanalizacyjna, oświetlenie dróg. Należy wspomnieć, że ilość mieszkańców także generuje wpływy do budżetu miasta otrzymywane z kasy państwowej.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie oplacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy, co do zasadności zmian w MPZP.</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowe j i infrastruktury technicznej. która musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla w skali zapisanej w projekcie uchwały (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem . sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie).A także analizę zasadności ekonomicznej proponowane j zmian y.</p> <p>4.Przepustowość i bezpieczeństwo komunikacyjne</p> <p>Gmina ani inwestor nie przedstawiły konkretnych analiz przepustowości istniejących lub planowanych dróg publicznych, w które zostanie wprowadzony ruch pieszy i kołowy z projektowanego obszaru osiedla mieszkaniowego. Nie przedstawiono różnice analiz drożności komunikacji publicznej, w szczególności kolejowej, która jest głównym środkiem transportu dla mieszkańców rejonu proponowanych zmian. Linia kolejowa Wołomin - Warszawa Wileńska już dziś jest jedną z najbardziej zatłoczonych linii kolejowych w Polsce. Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkańców w Polsce przypada 703 samochody.2 Oznacza to wzrost od około 2500 do 8500 samochodów. Podaje się różne wskaźniki przepustowości dróg dla miast - jest to około 800 - 1500 samochodów na godzinę przy prędkości 40 km/h. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Osiedle proponowanej przez planistów skali, możliwe do wybudowania wg proponowanego MPZP będzie skutkowało dla mieszkańców Zielonki:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszeniem funkcjonowania i drożności transportu w całym rejonie ulic Podleśnej, Prostej, Wesolej, Szczęśliwej, a także Wolności, Długiej, Lipowej, Kościuszki i wielu innych. Przy obecnych rozwiązaniach skrzyżowań i zjazdów drogi wojewódzkiej nr 631 oraz drogi ekspresowej SB - dojazdy do tych dróg staną się praktycznie niemożliwe do pokonania bez korków i zatorów drogowych;- utrudnieniem możliwości dojazdu i partycypacji w różnych formach aktywności jak nauka, praca, sport, rekreacja;- pogorszeniem standardów podróży czyli wydłużeniem czasu i pogorszeniem jakości podróżowania,- zdecydowanym pogorszeniem warunków bezpieczeństwa ruchu,- zdecydowanym pogorszeniem warunków ruchu pieszego i rowerowego; na ulicy Podleśnej i Prostej będzie on uniemożliwiony z powodu braku chodników. Ponadto w rejonie nie istnieje żadna ścieżka rowerowa;- wysokimi kosztami rozwoju infrastruktury drogowej koniecznej do rozwiązania powyższych problemów komunikacyjnych tj. Kosztami poszerzenia i remontowania oraz budowy nowych dróg asfaltowanych, wyposażonych w chodniki, pasy ruchu, ścieżki rowerowe, sygnalizację świetlną;- zdecydowanym zwiększeniem negatywnego wpływu transportu na środowisko naturalne bądź przez ograniczenie ruchu pieszego i rowerowego, który stanie się w tym rejonie zbyt niebezpieczny bądź przez rozbudowę sieci drogowej, która nieuchronnie zlikwiduje połacie lasu przylegającego do wąskich, dróg lokalnych i dojazdowych. Ponadto poszerzenie dróg może stać się kolejnym stadium wycinania cennego drzewostanu. <p>Powiększeniem negatywnego wpływu transportu na warunki życia mieszkańców;</p> <p>Wszystkie powyższe punkty są niezgodne z celami polityki rozwoju transportu zapisanymi w Rozdziale 5 Studium Uwarunkowań i Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka dot. Kierunków Rozwoju Komunikacji i Infrastruktury Technicznej (Uchwalonego przez Radę Miasta Zielonka dnia 30 sierpnia 2023 roku, Uchwała nr LIX/583/23). Ponadto proponowany MPZP jest niezgodny z celem koordynacji transportu z polityką przestrzenną gminy skutkując narażeniem gminy na bardzo wysokie koszty remontu i doprowadzenia bezpiecznego i drożnego transportu do kilkutysięcznego osiedla położonego obecnie na końcu długiej drogi klasy lokalnej.</p> <p>https://polskieradio24.pl/artykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkanow-polska-jest-liderem-w-ue</p> <p>Jako mieszkaniec bezpośredniego sąsiedztwa obawiam się, że ulice Podleśna, Prosta, Wesola, Szczęśliwa, Krzywa i Krótka, które posiadają klasę dróg lokalnych i dojazdowych staną się de facto drogami zbiorczymi doprowadzającymi wzmożony ruch pieszy i kołowy do planowanego osiedla. Drogi te w większości nie posiadają wydzielonych chodników i ścieżek rowerowych, a ulica Podleśna jest drogą gruntową. Będzie to skutkowało poważną zmianą na gorsze bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10.</p> <p>Zasadnym wydaje się prognozowanie, że w nieodległej przyszłości po zbudowaniu osiedla na kilka tysięcy osób, w wyniku spadku bezpieczeństwa drogowego i niedrożności lokalnych ulic, gmina będzie zmuszona do wybudowania pełnowymiarowych dróg wyposażonych w chodniki, ścieżki rowerowe i sygnalizację świetlną. Będzie to znaczącym obciążeniem finansowym dla gminy w najbliższych latach.</p> <p>Dodatkowo poszerzenie dróg np ulicy Podleśnej i Prostej- wiązać się będzie z koniecznością wejścia na teren lasów państwowych i sąsiedniej gminy Marki. Może to wygenerować konflikt prawny lub konieczność zapłaty odszkodowania Lasom Państwowym.</p> <p>5.Wysokość i gęstość zabudowy</p> <p>W związku z przedstawionymi założeniami MPZP dla ulicy Podleśnej, zostanie umożliwione budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych. Dodatkowo plan MPZP przewiduje zabudowę wielorodzinną do 25 metrów wysokości, co pokrywa się z wysokością zabudowy 8-kondygnacyjnej. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy został określony na 4,8.</p> <p>Obowiązujący MPZP dla rejonu VIII (Uchwała Nr XXXIX/363/17 Rady Miasta Zielonka z dnia 28 września 2017 r.) przewiduje dopuszczalną zabudowę 5-kondygnacyjną z maksymalnym wskaźnikiem intensywności zabudowy 3,0. Przykładowo MPZP dla rejonu osiedla Eco Park przewidywał 4 kondygnacje oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy podawał jako 1,1.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowaną przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla zabudowy wielkomiejskiej i powstają w Warszawie np. na terenie Portu Praskiego, na Ursynowie, na osiedlach przy ul. Jagiellońskiej, na warszawskiej Woli iw wielu innych miejscach Warszawy.</p> <p>6.Kulturowy charakter miasta</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>Miasto Zielonka wyłoniło się z połączenia pięknego terenu lotniskowego położonej nad rzeką Długą oraz infrastruktury rozwijającej się wokół poligonu wojskowego i zakładów techniki uzbrojenia. Rejon ulicy Podleśnej, Prostej, Lipowej aż do terenu Parku Dębinki to wyjątkowy obszar, gdzie do dziś można spotkać historyczne wille położone w zieleni cennych pomników przyrody - zielonkowskich dębów.</p> <p>Lokalizacja działki pod planowane osiedle znajduje się na wzniesieniu, w rejonie Horowej Góry. Wybudowanie na wzniesieniu 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta, widoczną z wielu miejsc w Zielonce, a także w Kobylce.</p> <p>Sylweta miasta jest dobrem kultury chronionym przez Studium. Studium w Rozdziale 4 dot. Ochrony Dziedzictwa Kulturowego Miasta Zielonka3, podaje jako jeden z celów kulturowego rozwoju miasta - zachowanie zrównoważonej zabudowy miejskiej wskazując maksymalną wysokość 4 kondygnacji dla nowopowstałych budynków.</p> <p>Studium aż do zmiany w 2023 roku oraz wszystkie Plany Miejscowe w Zielonce nigdy nie dopuszczały tak wysokiej i intensywnej zabudowy. Maksymalne wskaźniki dopuszczały zabudowę maksymalnie 4 lub 5-kondygnacyjną ze wskaźnikiem zabudowy maksymalnie 3,0. Także wiele zapisów obowiązującego Studium oraz Strategii Rozwoju Miasta nie podaje żadnego uzasadnienia dla wprowadzeni a takich wskaźników poza wnioskiem właściciela terenu.</p> <p>Ponadto kontekst urbanistyczny stworzony przez wprowadzone zmiany może spowodować uzasadnione wnioski kolejnych właścicieli działek o wprowadzanie w innych rejonach miasta podobnych wskaźników, co spowoduje zupełną zmianę charakteru miasta, zniszczy i zdeformuje jego sylwetę tworząc kolejne osiedle sypialnię podwarszawską. Niszcząc zupełnie charakter miasta-ogrodu i "miasta pod dębami".</p> <p>Powierzchnia biologicznie czynna</p> <p>Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Plan nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Mieszkańcy miasta wyrażają swój zdecydowany sprzeciw wobec planów w prowadzenia tego typu zabudowy. Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta. zdeformuje jego sylwetę. a co za tym idzie w prowadzenie proponowanych zmian obniży wartość nieruchomości w okolicy osiedla. a także całym mieście.</p> <p>7.Prognoza środowiskowa</p> <p>Do projektu planu dołączono Prognozę środowiskową. Zgodnie z opisem jej celem jest analiza środowiska naturalnego wewnątrz i wokół planowanego obszaru oraz zarekomendowanie najkorzystniejszych rozwiązań planistycznych dla środowiska naturalnego i ludzi.</p> <p>Na str 10 widnieje zapis mówiący o zanieczyszczeniu terenu po zakładach ceramicznych. Zgodnie z prognozą stopień zagrożenia wód na opracowywanym terenie jest bardzo wysoki, a wartości normatywne azotynów są przekroczone. Teren obowiązuje bezwzględny zakaz składowania odpadów, co nie zmienia faktu, że w jego bliskim sąsiedztwie znajduje się wysypisko śmieci. Prognoza środowiskowa, jako dokument bardzo specjalistyczny nie przedstawia nigdzie w jasny sposób, co oznacza opisane zanieczyszczenie oraz jaki ma wpływ na obecnych mieszkańców Zielonki, ani czy istnieje zagrożenie dla proponowanego terenu mieszkaniowego.</p> <p>Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Zielonka s.95</p> <p>Jako mieszkańcy żądamy jasnej komunikacji i szczegółowych danych na temat stanu zanieczyszczenia obszaru.</p> <p>W dalszej części prognoza odnosi się do Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030+ Innowacyjne Mazowsze z 24 maja 2022 r., gdzie za główny cel przyjęto "Zapewnienie wysokiej jakości życia poprzez trwały i zrównoważony przestrzennie rozwój województwa służący wzrostowi znaczenia regionu w Europie i na świecie przy poszanowaniu zasobów środowiska". Cele strategiczne Innowacyjnego Mazowsza wydają się być jawnie sprzeczne z koncepcją wielkoskalowego osiedla z wysokimi wskaźnikami intensywnej zabudowy na terenie bezpośrednio przylegającym do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a w szczególności:</p> <p>Cel wzrostu konkurencyjności regionu poprzez rozwój działalności gospodarczej stoi w sprzeczności z koncepcją zmiany przeznaczenia terenu z działalności gospodarczej na mieszkaniową.</p> <p>Cel poprawy dostępności i spójności terytorialnej regionu przy ograniczeniu presji na przestrzeń i środowisko stoi w sprzeczności z budowaniem ponadskalaowego osiedla mieszkaniowego bezpośrednio otoczonego przez lasy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Bez zapewnienia terenów rekreacyjnych oraz prawidłowego dostępu do dróg zbiorczych oddziaływanie planowanego osiedla będzie się charakteryzowało znaczącą presją na przestrzeń i środowisko.</p> <p>Cel kształtowania ładu przestrzennego stoi w sprzeczności z destrukcyjnym wpływem wysokości osiedla na sylwetę miasta i charakter okolicy.</p> <p>Cel wzmocnienie kapitału ludzkiego i społecznego w ramach nowoczesnej gospodarki stoi w sprzeczności ze zmianą przeznaczenia terenu z działalności gospodarczej na mieszkaniową.</p> <p>Cel wykorzystania walorów środowiska przyrodniczego oraz potencjału kulturowego i turystycznego dla rozwoju województwa i poprawy jakości życia stoi w sprzeczności intensywnością proponowanej zabudowy, brakiem włączenia w planowanie infrastruktury rekreacyjnej, niszczeniem atrakcyjności miasta poprzez wprowadzanie niepasującej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>Cel współpracy na rzecz ograniczania negatywnego wpływu rozwoju funkcji osadniczych na środowisko stoi w sprzeczności z wskaźnikami zabudowy proponowanymi w planie.</p> <p>Z kolei Audyt Krajobrazowy dla Województwa Mazowieckiego z marca 2024 rekomenduje:</p> <ul style="list-style-type: none">- tworzenie terenów ogólnodostępnej zieleni, <p>prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony,</p> <ul style="list-style-type: none">- zapobieganie nadmiernemu uszczelnianiu powierzchni terenu zurbanizowanych,- zapobieganie fragmentacji terenów leśnych, <p>Audyt zwraca także uwagę na szczególne zachowanie bioróżnorodności fauny i flory, szczególnie na terenach chronionych. Budowa osiedla o znaczącej intensywności zabudowy stoi w jawnej sprzeczności z rekomendacjami Audytu. Wnioski zawarte w prognozie</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>środowiskowej. W części wniosków prognoza środowiskowa nie znajduje żadnych innych negatywnych skutków osiedla na środowisko poza zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnej! oraz zmianie stosunków hydrologicznych. Prognoza nie wyjaśnia jednak w żaden sposób, co to za skutki i jakie są ich realne konsekwencje dla środowiska naturalnego, w tym ludzi. Analiza nie odnosi się też w żaden sposób do wpływu zmniejszenia tejże powierzchni na np nadmierne uszczelnianie powierzchni terenów zurbanizowanych. Nie ma też rzetelnej i popartej wiedzą techniczną wskaźników, badań ani nawet przytoczonych opracowań dla podobnych terenów na temat zanieczyszczenia powietrza ilością samochodów, które będą użytkowane przez mieszkańców osiedla. Podobnie brak szczegółowych informacji w sprawie akustyki i hałasu, który będą generowały na drodze leśnej oraz problemowi przecięcia i fragmentacji lasów poprzez wzmożony ruch na drodze leśnej przechodzącej koło osiedla. Analiza środowiskowa wskazuje także na główny cel wykonania planu, a tym samym prognozy "Plan zagospodarowania powinien otwierać nowe możliwości inwestycyjne i spełniać oczekiwania obecnych właścicieli gruntów" Nie ocenia się skutków realizacji planu w odniesieniu do zdrowia ludzi [„I”.</p> <p>Prognoza w jednym zdaniu pośród 30 stron tekstu (na str 22) przyznaje negatywny wpływ na jakość powietrza i akustyki otaczających lasów.</p> <p>Jako pozytywny aspekt budowy osiedla dla środowiska naturalnego prognoza podnosi uporządkowanie terenu, doprowadzenie infrastruktury.</p> <p>Prognoza nie przedstawiła też żadnych rozwiązań zamiennych pomimo iż takie rozwiązanie rekomendują współczesne przepisy.</p> <p>8.Bezpieczeństwo</p> <p>Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa. Każdy wzrost ludności skutkuje nieuchronnie z wzrostem liczby wykroczeń. Jest to oczywisty fakt potwierdzony w policyjnych statystykach. Coroczne raporty przedstawiane przez Komendanta Policji w Zielonce pokazują, że Zielonka jest miastem niezwykle bezpiecznym. Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnioskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p>
136	740	08.01.2025	Tomasz Mączka	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.</p> <p>Jednocześnie wnioskuję o zachowanie przeznaczenia działek jako obszaru przemysłowego (9P). Jako mieszkaniec Zielonki i inżynier wiem, że posiadanie na obszarze gminy terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą jest zazwyczaj najbardziej korzystne ekonomicznie. Teren opracowywany jest położony korzystnie, blisko drogi ekspresowej. Ponadto osiedle wielkości opisanej w proponowanym planie jest zdecydowanie za dużej skali do małego miasta. Nie zgadzam się na tej skali zabudowę w Zielonce.</p>
137	737	08.01.2025	Jolanta Żyndul	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zielen z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologicznie czynnej</p>	<p>Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek 0 nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 1 1 grudnia 2024 roku.</p> <p>Wnioskuję o zmianę projektu planu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej w zakresie:</p> <p>– zmniejszenia maksymalnej wysokości budynków do 17 m, – zmniejszenia maksymalnej ilości kondygnacji nadziemnych do 4 kondygnacji, – zwiększenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 40%, – zmianę maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy na maksymalnie 3.0, – wprowadzenia minimum 12 szpalerów drzew.</p> <p>Ponadto wnioskuję o przeznaczenie minimum 20% obszaru na tereny rekreacyjne.</p> <p>Uzasadnienie wniosku przedstawiam w Załączniku nr 1 dołączonym do niniejszego Pisma.</p> <p>Wniosek i Uzasadnienie odrzucenia projektu Uchwały dotyczącej zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej dn 11 grudnia 2024 roku</p> <p>Byłam mieszkanką Zielonki przez prawie 60 lat, wychowałam się tutaj, byłam i jestem aktywnym członkiem społeczności miasta do dziś. Mieszkają tu moje dzieci. Przedstawiony Plan Miejscowy nie odpowiada charakterowi miasta Zielonka, podwarszawskiego miasta-ogrodu. Planowane zmiany zaburzają sylwetę miasta, a także będą miały znaczący wpływ na bezpieczeństwo i zdrowie mieszkańców poprzez pogorszenie warunków komunikacyjnych oraz zanieczyszczenie środowiska naturalnego. Pogorszą jakość życia mieszkańców obecnych i przyszłych oraz obniżą wartość ich nieruchomości.</p> <p>Stanowczo wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 1 1 grudnia 2024 roku.</p> <p>Jednocześnie wnioskuję o włączenie opracowanego terenu do nowej procedury planistycznej Planów Ogólnych. Wnioskuję o włączenie na wniosek miasta Zielonka i jego mieszkańców właścicieli obszarów objętych opracowaniem do konsultacji społecznych oraz Zintegrowanych Planów Inwestycyjnych.</p> <p>Składam także wniosek o przedstawienie przez Urząd Miasta Zielonka:</p> <p>– rzetelnych analiz ekonomicznych, a w szczególności dotyczących doprowadzenia infrastruktury technicznej do planowanego osiedla oraz analiz i prognoz budżetowych (opisujących wszystkie prognozowane konsekwencje planowanych zmian) opartych o rzetelne dane z ostatnich lat oraz dane porównawcze z co najmniej kilku gmin z rejonu podwarszawskiego;</p> <p>– analiz oraz konkretnych rozwiązań planistyczno-ekonomicznych z zakresu komunikacji drogowej, rowerowej, pieszej i komunikacji publicznej;</p> <p>– analiz urbanistycznych i architektonicznych zawierających dane graficzne i projektowe umożliwiające mieszkańcom ocenę planowanych zmian oraz dowodzące utrzymania charakteru i sylwety miasta Zielonka; – rzetelnych analiz środowiskowych wykonanych przez niezależnych specjalistów; – strategii związanej z bezpieczeństwem publicznym.</p>
138	736	08.01.2025	Małgorzata Ewa Ochman - Małecka	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Wnosimy uwagę do planu zagospodarowania przestrzennego obręb 5-10-01 nr działek 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Zmiana przeznaczenia terenu z 9P (przemysłowej) na 1.4MN (mieszkaniowe wielorodzinne) wpłynie na:</p> <p>- infrastrukturę drogową</p> <p>- miejsca w przedszkolach, szkołach, żłobkach</p>

								- środowisko naturalne - miejsca parkingowe w centrum -dostępność komunikacyjna (pociągi, autobusy)
139	735	08.01.2025	Grzegorz Styś	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnosimy uwagę do planu zagospodarowania przestrzennego obręb 5-10-01 nr działek 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Zmiana przeznaczenia terenu z 9P (przemysłowej) na 1.4MN (mieszkaniowe wielorodzinne) wpłynie na: - infrastrukturę drogową - miejsca w szkołach, przedszkolach, żłobku - środowisko naturalne - dostępność ośrodka zdrowia, rehabilitacji - środowisko naturalne -dostępność komunikacji, parkingi
140	734	08.01.2025	Małgorzata Stelmaszczyk	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1 , 7/2, 8. Wnoszę o zachowanie przeznaczenia terenu wyłącznie pod zabudowę produkcyjną i usługową. Wpływy z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy są wielokrotnie wyższe niż z terenów zabudowanych zabudową wielorodzinną. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka nie przewiduje wkraczania z zabudową na nowe tereny niezainwestowane. Poprawa komfortu i bezpieczeństwa obecnych mieszkańców jest główną formą wydatkowania budżetu gminy. . Przeciwko zmianie przeznaczenia terenu przemawia mój interes, jako mieszkańca Zielonki, również ze względu na: - brak logistycznych i kadrowych możliwości komisariatu policji dla zapewnienia bezpieczeństwa przy tak ogromnym wzroście populacji miasta - odsunięcie w czasie innych inwestycji infrastrukturalnych ze względu na konieczne inwestycje wymagane projektem planu. .
141	660	08.01.2025	Marta Gryciuk	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek 0 nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnoszę o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej
142	658	08.01.2025	Eliza Korościk	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Wnoszę o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Swoj wniosek uzasadniam tym, że plan przewiduje zabudowę w wysokości i intensywności, która przyczyni się do niszczenia charakteru urbanistycznego i kulturowego miasta, spowoduje pogorszenie bezpieczeństwa i przepustowości ruchu drogowego w Zielonce, a także zdegraduje środowisko naturalne miasta i przyległych obszarów chronionych. Wnoszę o wpisanie do planu wskaźników dla zabudowy mieszkaniowe wielorodzinnej: — wysokości maksymalnie 4 kondygnacji naziemnych, — maksymalnej intensywności zabudowy 1,1 — wykonania lub zachowania co najmniej 10 szpalerów drzew, — przeznaczenia 20% powierzchni obszarów pod usługi rekreacyjne.
143	657	08.01.2025	Nina Korościk	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Wnoszę o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Swoj wniosek uzasadniam tym, że plan przewiduje zabudowę w wysokości i intensywności, która przyczyni się do niszczenia charakteru urbanistycznego i kulturowego miasta, spowoduje pogorszenie bezpieczeństwa i przepustowości ruchu drogowego w Zielonce, a także zdegraduje środowisko naturalne miasta i przyległych obszarów chronionych. Wnoszę o wpisanie do planu wskaźników dla zabudowy mieszkaniowe wielorodzinnej: — wysokości maksymalnie 4 kondygnacji naziemnych, — maksymalnej intensywności zabudowy 1,1 — wykonania lub zachowania co najmniej 10 szpalerów drzew, — przeznaczenia 20% powierzchni obszarów pod usługi rekreacyjne.
144	656	08.01.2025	Małgorzata Mendza Bieñkowska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek 0 nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: jestem przeciwny tego typu zmianom ze względu na brak miejsc w szkołach przedszkolach i żłobkach
145	654	08.01.2025	Julia Bieñkowska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek 0 nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: jestem przeciwny tego typu zmianom ze względu na brak miejsc w szkołach przedszkolach i żłobkach
146	653	08.01.2025	Jagna Kudła	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Wnoszę o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Swoj wniosek uzasadniam tym, że plan przewiduje zabudowę w wysokości i intensywności, która przyczyni się do niszczenia charakteru urbanistycznego i kulturowego miasta, spowoduje pogorszenie bezpieczeństwa i przepustowości ruchu drogowego w Zielonce, a także zdegraduje środowisko naturalne miasta i przyległych obszarów chronionych. Wnoszę o wpisanie do planu wskaźników dla zabudowy mieszkaniowe wielorodzinnej: — wysokości maksymalnie 4 kondygnacji naziemnych, — maksymalnej intensywności zabudowy 1,1 — wykonania lub zachowania co najmniej 10 szpalerów drzew, — przeznaczenia 20% powierzchni obszarów pod usługi rekreacyjne.
147	652	08.01.2025	Jakub Jaczewski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek 0 nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: jestem przeciwny tego typu zmianom ze względu na brak miejsc w szkołach przedszkolach i żłobkach
148	651	08.01.2025	Katarzyna Tryniszewska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.
149	650	08.01.2025	Marek Tryniszewski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01

								dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.
150	584	08.01.2025	Jakub Milik	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Wnoszę o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Swoją uwagę uzasadniam tym, że plan przewiduje zabudowę w wysokości i intensywności, która przyczyni się do niszczenia charakteru urbanistycznego i kulturowego miasta, spowoduje pogorszenie bezpieczeństwa i przepustowości ruchu drogowego w Zielonce, a także zdegraduje środowisko naturalne miasta i przyległych obszarów chronionych. Wnoszę o wpisanie do planu wskaźników dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: — wysokości maksymalnie 4 kondygnacji naziemnych, — maksymalnej intensywności zabudowy 1,1 — wykonania lub zachowania co najmniej 10 szpalerów drzew, — przeznaczenia 20% powierzchni obszarów pod usługi rekreacyjne.
151	720	08.01.2025	Agata Durzyńska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę uwagę do planu zagospodarowania przestrzennego obręb 5-10-01 nr działek 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. zamiana przeznaczenia terenu z 9P/przemysłowe na 1.4MN /mieszkaniowe wielorodzinne wpłynie na: - infrastrukturę drogową - miejsca w szkołach, przedszkolach, żłobkach - dostępność ośrodka zdrowia do rehabilitacji - środowisko naturalne - miejsca parkingowe
152	718	08.01.2025	Elżbieta Jarząbek	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę uwagę do planu zagospodarowania przestrzennego obręb 5-10-01 nr działek 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. zamiana przeznaczenia terenu z 9P/przemysłowe na 1.4MN /mieszkaniowe wielorodzinne wpłynie na: - infrastrukturę drogową - miejsca w szkołach, przedszkolach, żłobkach - dostępność ośrodka zdrowia do rehabilitacji - środowisko naturalne - miejsca parkingowe (w centrum)
153	717	08.01.2025	Agata Kryńska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę uwagę do planu zagospodarowania przestrzennego obręb 5-10-01 nr działek 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. zamiana przeznaczenia terenu z 9P/przemysłowe na 1.4MN /mieszkaniowe wielorodzinne wpłynie na: - infrastrukturę drogową - miejsca w szkołach, przedszkolach, żłobkach - dostępność ośrodka zdrowia do rehabilitacji - środowisko naturalne - miejsca parkingowe (pociąg)
154	715	08.01.2025	Paweł Kryński	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę uwagę do planu zagospodarowania przestrzennego obręb 5-10-01 nr działek 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. zamiana przeznaczenia terenu z 9P/przemysłowe na 1.4MN /mieszkaniowe wielorodzinne wpłynie na: - infrastrukturę drogową - miejsca w szkołach, przedszkolach, żłobkach - dostępność ośrodka zdrowia do rehabilitacji - środowisko naturalne - miejsca parkingowe (w centrum)
155	713	09.01.2025	Dorota Iciek	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę uwagę do planu zagospodarowania przestrzennego obręb 5-10-01 nr działek 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. zamiana przeznaczenia terenu z 9P/przemysłowe na 1.4MN /mieszkaniowe wielorodzinne wpłynie na: - infrastrukturę drogową - miejsca w szkołach, przedszkolach, żłobkach - dostępność ośrodka zdrowia do rehabilitacji - środowisko naturalne - miejsca parkingowe (pociąg)
156	692	09.01.2025	Jakub Gryciuk	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnoszę o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej
157	669	08.01.2025	Przemysław Pilcicki	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnoszę o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Uważam, że wpływ z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż z mieszkaniówki.
158	665	08.01.2025	Paulina Pilcicka	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnoszę o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Uważam, że wpływ z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż z mieszkaniówki.
159	664	08.01.2025	Przemysław Pilcicki	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnoszę o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Uważam, że wpływ z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż z mieszkaniówki.
160	662	08.01.2025	Magdalena Stelmach	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. –Uzasadnienie wniosku dołączam jako Załącznik nr 1 do niniejszego pisma. Załącznik nr 1 Wątpliwości i Uwagi do Planu: 1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeweloperkę” i "betonożę". Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byłej ceramiki w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych. Wniosek: Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem

							<p>miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców.</p> <p>2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju.</p> <p>3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół I przedszkoli. Są to milionowe inwestycje.</p> <p>4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP , Wniosek:</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</p> <p>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkań'iców w Polsce przypada 703 samochody.1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszy drożność ruchu drogowego,- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,- wydłuży czas podróżowania,- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dróg, <p>Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości.</p> <p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy.</p> <p>Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce.</p> <p>7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta.</p> <p>8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta.</p> <p>9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową.</p> <p>11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, 1https://polskieradio24.pVartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest- liderem-w-ue w których liczne zapisy budzą Wątpliwości, czy projekt planu spełnia wymagania środowiskowe i założenia planistyczne w nich przedstawione.</p> <p>12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa.</p> <p>Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnioskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p> <p>Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3, 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku</p>	
161	498	08.01.2025	Marek Chlebicki	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Jestem przeciwny tego typu zmianom, ponieważ media wodno-kanalizacyjne są zbyt mało wydajne. Dodatkowo miejski ośrodek zdrowia jest przeciążony.
162	497	08.01.2025	Grażyna Szulc-Chlebicka	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Jestem przeciwna tego typu zmianom ze względu na zwiększone ryzyko wzmożenia ruchu drogowego, a co za tym idzie osłabienia bezpieczeństwa pieszych

							oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	
163	495	08.01.2025	Ksenia Chlebicka	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Jestem przeciwna tego typu zmianom ze względu na brak miejsc w przedszkolach, system zmianowy w szkołach, brak miejsc w instytucjach kultury
164	491	08.01.2025	Sławomir Bujanowski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jako mieszkaniec Miasta Zielonka po zapoznaniu się z przedstawionym projektem uchwały wnioskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 r. Jednocześnie wnioskuję o przeznaczenie działek jako obszaru przemysłowego (9P). Posiadanie terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą to najkorzystniejsza finansowo opcja dla gminy Zielonka.
165	490	08.01.2025	Maria Bernaś	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jako mieszkaniec Miasta Zielonka po zapoznaniu się z przedstawionym projektem uchwały wnioskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 r. Jednocześnie wnioskuję o przeznaczenie działek jako obszaru przemysłowego (9P). Posiadanie terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą to najkorzystniejsza finansowo opcja dla gminy Zielonka.
166	797	10.01.2025	Anna Chmiel	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Wnioskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Swoją uwagę uzasadniam tym, że plan przewiduje zabudowę w wysokości i intensywności, która przyczyni się do niszczenia charakteru urbanistycznego i kulturowego miasta, spowoduje pogorszenie bezpieczeństwa i przepustowości ruchu drogowego w Zielonce, a także zdegraduje środowisko naturalne miasta i przyległych obszarów chronionych. Wnioskuję o wpisanie do planu wskaźników dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: — wysokości maksymalnie 4 kondygnacji naziemnych, — maksymalnej intensywności zabudowy 1,1 — wykonania lub zachowania co najmniej 10 szpalerów drzew, — przeznaczenia 20% powierzchni obszarów pod usługi rekreacyjne.
167	727	08.01.2025	Małgorzata Sitarska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuję o zabudowę jednorodzinną szeregową z dużą powierzchnią biologicznie czynną.
168	725	08.01.2025	Małgorzata Sitarska	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuję o zabudowę wielorodzinną, maksymalnie 3 kondygnacyjną, z większą powierzchnią biologicznie czynną oraz wydzielone obszary przeznaczone na usługi oświatowe i rekreacyjne odpowiadające charakterowi miasta.
169	723	08.01.2025	Małgorzata Sitarska	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuję o zabudowę wielorodzinną, maksymalnie 3 kondygnacyjną, z większą powierzchnią biologicznie czynną oraz wydzielone obszary przeznaczone na usługi oświatowe i rekreacyjne odpowiadające charakterowi miasta.
170	722	08.01.2025	Marcin Duryński	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnosimy uwagę do planu zagospodarowania przestrzennego obręb 5-10-01 nr działek 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. zamiana przeznaczenia terenu z 9P/przemysłowe na 1.4MN /mieszkańcowa wielorodzinna wpłynie na: - infrastrukturę drogową - miejsca w szkołach, przedszkolach, żłobkach - dostępność ośrodka zdrowia do rehabilitacji - środowisko naturalne - miejsca parkingowe w centrum
171	305	07.01.2025	Jan Bąk	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie [5-10-01] dla działek o numerach [1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8] Treść uwagi SPRZECIW W przedstawionym do konsultacji projekcie nie uwidoczniło informacji dotyczącej lokalizacji : żłobków , przedszkoli , szkół , infrastruktury krytycznej np. schrony . Wprowadzenie zmian do pierwotnego studium planu zagospodarowania zezwalające na podwyższenie zabudowy MW do 25 m wysokości nie zawiera w UZASADNIENIU szczegółowej analizy co miasto Zielonka zyska , a co straci , i ile należy zarezerwować pieniędzy w budżecie miejskim by zrealizować obowiązki wynikające z przepisów obecnie obowiązujących praw w tym zakresie . Szybkie tempo przedstawionych do akceptacji zmian w planie zagospodarowania w przypadku jego uchwalenia . będzie powodowało konieczność realizacji przez Gminę Zielonka infrastruktury technicznej i komunalnej , by inwestycja w proponowanym kształcie mogła zafunkcjonować . Z dostępnej mi wiedzy w najbliższym czasie zacząć obowiązywać przepisy dające większe możliwości władzom gmin sędowania na inwestora , realizacji inwestycji , do których obecnie zobowiązane są miasta . Dlatego też nie popieram przedstawionych zmian w planie zagospodarowania i zwracam się z apelem do Radnych Miasta Zielonki , by nie śpieszyli się tak bardzo z proponowanymi zmianami , a jeszcze raz dokładniej pochylił się nad tym . na co mają oddać swój głos .
172	303	07.01.2025	Bożena Bąk	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie [5-10-01] dla działek o numerach [1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8] Treść uwagi SPRZECIW W przedstawionym do konsultacji projekcie nie uwidoczniło informacji dotyczącej lokalizacji : żłobków , przedszkoli , szkół , infrastruktury krytycznej np. schrony . Wprowadzenie zmian do pierwotnego studium planu zagospodarowania zezwalające na podwyższenie zabudowy MW do 25 m wysokości nie zawiera w UZASADNIENIU szczegółowej analizy co miasto Zielonka zyska , a co straci , i ile należy zarezerwować pieniędzy w budżecie miejskim by zrealizować obowiązki wynikające z przepisów obecnie obowiązujących praw w tym zakresie . Szybkie tempo przedstawionych do akceptacji zmian w planie zagospodarowania w przypadku jego uchwalenia . będzie powodowało konieczność realizacji przez Gminę Zielonka infrastruktury technicznej i komunalnej , by inwestycja w proponowanym kształcie mogła zafunkcjonować . Z dostępnej mi wiedzy w najbliższym czasie zacząć obowiązywać przepisy dające większe możliwości władzom gmin sędowania na inwestora , realizacji inwestycji , do których obecnie zobowiązane są miasta . Dlatego też nie popieram przedstawionych zmian w planie zagospodarowania i zwracam się

								z apelem do Radnych Miasta Zielonki , by nie śpieszyli się tak bardzo z proponowanymi zmianami , a jeszcze raz dokładnie pochylili się nad tym . na co mają oddać swój głos .
173	302	07.01.2025	Lidia Majmesku	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr . 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o zabudowę jednorodzinną szeregową z dużą powierzchnią biologicznie czynną.
174	301	07.01.2025	Lidia Majmesku	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr . 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Jestem przeciwna tego typu zmianom ze względu na ograniczone możliwości naszego ośrodka zdrowia.
175	289	07.01.2025	Piotr Wasiak	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr . 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jestem przeciwny tak gęstej zabudowy ze względu na brak infrastruktury drogowej.
176	504	08.01.2025	Genowefa Liberska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Zmiany mogą mieć negatywny wpływ na środowisko, ekosystem, zanieczyszczenie środowiska naturalnego, pogorszy komunikację
177	503	08.01.2025	Michał Laskowski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 711, 7/2, 8. Jako mieszkaniec Miasta Zielonka po zapoznaniu się z przedstawionym projektem uchwały wnioskuje o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Jednocześnie wnioskuje o zachowanie przeznaczenia działek jako obszaru przemysłowego (9P). Posiadanie terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą jest to najkorzystniejsza finansowo opcja dla gminy Zielonka.
178	502	08.01.2025	Piotr Laskowski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 711, 7/2, 8. Jako mieszkaniec Miasta Zielonka po zapoznaniu się z przedstawionym projektem uchwały wnioskuje o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Jednocześnie wnioskuje o zachowanie przeznaczenia działek jako obszaru przemysłowego (9P). Posiadanie terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą jest to najkorzystniejsza finansowo opcja dla gminy Zielonka.
179	501	08.01.2025	Sylwia Pośtojko	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 711, 7/2, 8. Jako mieszkanka Miasta Zielonka po zapoznaniu się z przedstawionym projektem uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawiony na konsultacji społecznej 11 grudnia 2024. Jednocześnie wnioskuje o zachowanie przeznaczenia działek jako obszaru przemysłowego (9P). Posiadania terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą jest to najkorzystniejsza finansowo opcją dla Gminy Zielonka.
180	500	08.01.2025	Angelika Bujanowska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 711, 7/2, 8. Jako mieszkanka Miasta Zielonka po zapoznaniu się z przedstawionym projektem uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawiony na konsultacji społecznej 11 grudnia 2024. Jednocześnie wnioskuje o zachowanie przeznaczenia działek jako obszaru przemysłowego (9P). Posiadania terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą jest to najkorzystniejsza finansowo opcją dla Gminy Zielonka.
181	314	07.01.2025	Paweł Zgódk	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleni z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Wnioskuje o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuje o wpisanie do planu przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: wskaźników dla zabudowy mieszkaniowe wielorodzinnej: — wysokości maksymalnie 2 kondygnacji, — wysokość całkowitej zabudowy do 15m, — zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki. Swoj wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
182	313	07.01.2025	Dorota Zgódk	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleni z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Wnioskuje o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuje o wpisanie do planu przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: wskaźników dla zabudowy mieszkaniowe wielorodzinnej: — wysokości maksymalnie 2 kondygnacji, — wysokość całkowitej zabudowy do 15m, — zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki. Swoj wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
183	312	07.01.2025	Aneta Koczkodaj	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. - uzasadnienie wniosku dołączam jako Załącznik nr 1 do niniejszego pisma (<i>załącznik nr 1</i>) Załącznik nr 1 Wątpliwości i Uwagi do Planu: 1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeveloperkę” i "betonozę". Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byleż ceramiką w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych. Wniosek:

							<p>Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców.</p> <p>2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju.</p> <p>3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli. Są to milionowe inwestycje.</p> <p>4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP, Wniosek:</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</p> <p>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkań'ic6w w Polsce przypada 703 samochody. 1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszy drożność ruchu drogowego,- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,- wydłuży czas podróżowania,- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dróg, <p>Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości.</p> <p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy.</p> <p>Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce.</p> <p>7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta.</p> <p>8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta.</p> <p>9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową.</p> <p>11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, https://polskieradio24.pl/Vartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest-liderem-w-ue w których liczne zapisy budzą Wątpliwości, czy projekt planu spełnia wymagania środowiskowe i założenia planistyczne w nich przedstawione.</p> <p>12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa.</p> <p>Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnioskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p> <p>Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3, 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku</p>	
184	311	07.01.2025	Natalia Koczkodaj	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01

								<p>dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.</p> <p>- uzasadnienie wniosku dołączam jako Załącznik nr 1 do niniejszego pisma (<i>załącznik nr 1</i>)</p> <p>Załącznik nr 1</p> <p>Wątpliwości i Uwagi do Planu:</p> <p>1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeveloperkę” i "betonozę". Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu bylej ceramiki w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych.</p> <p>Wniosek:</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców.</p> <p>2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju.</p> <p>3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli. Są to milionowe inwestycje.</p> <p>4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP,</p> <p>Wniosek:</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</p> <p>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkarnic6w w Polsce przypada 703 samochody.1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszy drożność ruchu drogowego,- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,- wydłuży czas podróżowania,- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dróg, <p>Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości.</p> <p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy.</p> <p>Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce.</p> <p>7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta.</p> <p>8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta.</p> <p>9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową.</p> <p>11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, https://polskieradio24.pl/vartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest-liderem-w-ue w których liczne zapisy budzą Wątpliwości, czy projekt planu spełnia wymagania środowiskowe i założenia planistyczne w nich przedstawione.</p> <p>12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnoskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p> <p>Wnoskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3, 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku</p>
185	310	07.01.2025	Dominika Koczkodaj	Cały obszar planu			x	<p>Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p> <p>Wnoskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.</p> <p>- uzasadnienie wniosku dołączam jako Załącznik nr 1 do niniejszego pisma (<i>załącznik nr 1</i>)</p> <p>Załącznik nr 1</p> <p>Wątpliwości i Uwagi do Planu:</p> <p>1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeweloperkę” i "betonozę". Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byłej ceramiki w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych.</p> <p>Wniosek:</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców.</p> <p>2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju.</p> <p>3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli. Są to milionowe inwestycje.</p> <p>4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP,</p> <p>Wniosek:</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnoskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół, przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</p> <p>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkań'ic6w w Polsce przypada 703 samochody.1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszy drożność ruchu drogowego,- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,- wydłuży czas podróżywania,- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dróg, <p>Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoty Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości.</p> <p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy.</p> <p>Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce.</p> <p>7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta.</p> <p>8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta.</p> <p>9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ</p>

							<p>na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową.</p> <p>11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, https://polskieradio24.pl/Vartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest-liderem-w-ue w których liczne zapisy budzą Wątpliwości, czy projekt planu spełnia wymagania środowiskowe i założenia planistyczne w nich przedstawione.</p> <p>12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa.</p> <p>Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnoskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p> <p>Wnoskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3. 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku</p>
186	309	07.01.2025	Krystyna Tryniszewska	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p> <p>Wnoskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.</p> <p>- uzasadnienie wniosku dołączam jako Załącznik nr 1 do niniejszego pisma (<i>załącznik nr 1</i>)</p> <p>Załącznik nr 1</p> <p>Wątpliwości i Uwagi do Planu:</p> <p>1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeweloperkę” i "betonożę". Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byleż ceramiką w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych.</p> <p>Wniosek:</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców.</p> <p>2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju.</p> <p>3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół I przedszkoli. Są to milionowe inwestycje.</p> <p>4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP,</p> <p>Wniosek:</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnoskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</p> <p>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkań'ców w Polsce przypada 703 samochody.1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszy drożność ruchu drogowego,- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,- wydłuży czas podróżowania,- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dróg, <p>Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości.</p> <p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowaną przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy.</p> <p>Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce.</p> <p>7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację</p>

							<p>sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta.</p> <p>8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta.</p> <p>9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową.</p> <p>11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, https://polskieradio24.pVartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest-liderem-w-ue w których liczne zapisy budzą Wątpliwości, czy projekt planu spełnia wymagania środowiskowe i założenia planistyczne w nich przedstawione.</p> <p>12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniem w sferze bezpieczeństwa.</p> <p>Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnioskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p> <p>Wnioskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3, 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku</p>
187	308	07.01.2025	Karolina Tryniszewska - Szczęśniak	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP.</p> <p>Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p> <p>Wnioskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.</p> <p>- uzasadnienie wniosku dołączam jako Załącznik nr 1 do niniejszego pisma (<i>załącznik nr 1</i>)</p> <p>Załącznik nr 1</p> <p>Wątpliwości i Uwagi do Planu:</p> <p>1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeweloperkę” i "betonozę". Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byłej ceramiki w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych.</p> <p>Wniosek:</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców.</p> <p>2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju.</p> <p>3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli. Są to milionowe inwestycje.</p> <p>4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP,</p> <p>Wniosek:</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</p> <p>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkańców w Polsce przypada 703 samochody. 1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszy drożność ruchu drogowego,- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,- wydłuży czas podróżowania,- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dróg, <p>Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości.</p>

							<p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy.</p> <p>Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce.</p> <p>7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta.</p> <p>8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta.</p> <p>9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową.</p> <p>11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, https://polskieradio24.pl/vartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest-liderem-w-ue-w-ktorych-liczne-zapisy-budza-watpliwosci,-czy-projekt-planu-spelnia-wymagania-srodowiskowe-i-zaizenia-planistyczne-w-nich-przedstawione.</p> <p>12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa.</p> <p>Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnoskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p> <p>Wnoskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3, 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku</p>
188	307	07.01.2025	Grzegorz Tomaszewski Urszula Wołłowicz- Tomaszewska	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP.</p> <p>Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p> <p>Wnoskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.</p> <p>- uzasadnienie wniosku dołączam jako Załącznik nr 1 do niniejszego pisma (<i>załącznik nr 1</i>)</p> <p>Załącznik nr 1</p> <p>Wątpliwości i Uwagi do Planu:</p> <p>1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeweloperkę” i "betonozę". Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byłej ceramiki w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych.</p> <p>Wniosek:</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców.</p> <p>2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju.</p> <p>3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli. Są to milionowe inwestycje.</p> <p>4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP,</p> <p>Wniosek:</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnoskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</p> <p>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkań'iców w Polsce przypada 703 samochody.1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:</p>

							<ul style="list-style-type: none">- pogorszy drożność ruchu drogowego,- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,- wydłuży czas podróżowania,- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dróg, Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10 6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości. Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0. Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy. Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce. 7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta. 8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu. Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta. 9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej. 10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową. 11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, https://polskieradio24.pl/Vartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkanow-polska-jest-liderem-w-ue-w-ktorych-liczne-zapisy-budza Wątpliwości, czy projekt planu spełnia wymagania środowiskowe i założenia planistyczne w nich przedstawione. 12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa. Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnoskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.	
189	306	07.01.2025	Monika Szulc	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Dotyczy obszaru objętego zmianą w MPZP obręb 5-10-01 numery działek 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Proponowane zmiany przeznaczenia terenu z przemysłowego na mieszkaniowe wielorodzinne wpłynie na środowisko naturalne, infrastrukturę drogową, dostępność ośrodka zdrowia i rehabilitacji – już teraz bardzo utrudniona dostępność i stworzenie dodatkowych miejsc w szkołach, przedszkolach i żłobkach, miejsca parkingowe w centrum – już zatłoczone, dostępność komunikacyjną. Standard życia pogorszy się nam – mieszkańcom i mamy jeszcze za to zapłacić !!! Kto zyska?
190	304	07.01.2025	Marek Szulc	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Dotyczy obszaru objętego zmianą w MPZP obręb 5-10-01 numery działek 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Proponowane zmiany przeznaczenia terenu z przemysłowego na mieszkaniowy wielorodzinny wpłynie negatywnie pod KAŻDYM możliwym względem na życie obecnych mieszkańców Zielonki: infrastrukturę drogową, , miejsca w szkole, przedszkolu, żłobku, dostępność do ośrodka zdrowia, środowisko naturalne, zagęszczenie ruchu drogowego- zwiększy już istniejące korki, przeładowanie komunikacji publicznej, zamiast zapełniać kasę miasta wybitnie ją zuboży, miasto ma pokryć koszt wodociągu i kanalizacji. NIE ZGADZAM SIĘ NA W/W ZMIANĘ!!!
191	317	07.01.2025	Leszek Gontarczuk	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologicznie czynnej	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnoskuję o Zabudowę wielorodzinną, maksymalnie 3 kondygnacyjną, z większą powierzchnią biologicznie czynną oraz Wydzielone obszary przeznaczone na usługi oświatowe i rekreacyjne odpowiadające charakterowi miasta.
192	316	07.01.2025	Leszek Gontarczuk	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Jestem przeciwny tak gęstej zabudowie ze względu na: - brak infrastruktury drogowej, - brak miejsc w szkołach, przedszkolach i żłobkach, - ograniczone możliwości naszego ośrodka zdrowi, - ograniczone możliwości stacji uzdatniania wody i kanalizacji sanitarnej, w tym ograniczony przesył ścieków przez Ząbki do oczyszczalni Czajka, - braki kadrowe komisariatu policji i zbyt mała liczba etatów.
193	342	07.01.2025	Bartosz Krupiński	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jako mieszkaniec Miasta Zielonka po zapoznaniu się z przedstawionym projektem uchwały wnoskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 r. Jednocześnie wnoskuję o przeznaczenie działek jako obszaru przemysłowego (9P). Posiadanie terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą to najkorzystniejsza finansowo opcja dla gminy Zielonka.

194	340	07.01.2025	Jarosław Krupiński	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jako mieszkaniec Miasta Zielonka po zapoznaniu się z przedstawionym projektem uchwały wnioskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 r. Jednocześnie wnioskuję o przeznaczenie działek jako obszaru przemysłowego (9P). Posiadanie terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą to najkorzystniejsza finansowo opcja dla gminy Zielonka.
195	338	07.01.2025	Maria Krupińska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jako mieszkaniec Miasta Zielonka po zapoznaniu się z przedstawionym projektem uchwały wnioskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 r. Jednocześnie wnioskuję o przeznaczenie działek jako obszaru przemysłowego (9P). Posiadanie terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą to najkorzystniejsza finansowo opcja dla gminy Zielonka.
196	333	07.01.2025	Agnieszka Banialis-Jakubowska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	<p>Wnioskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.</p> <p>- uzasadnienie wnioskuje dołączeniem załącznika nr 1 do niniejszego pisma (załącznik nr 1 Wątpliwości i Uwagi do Planu)</p> <p>Załącznik nr 1</p> <p>Wątpliwości i Uwagi do Planu:</p> <p>1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeweloperkę” i "betonozę". Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byłej ceramiki w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych.</p> <p>Wniosek:</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców.</p> <p>2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju.</p> <p>3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli. Są to milionowe inwestycje.</p> <p>4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP,</p> <p>Wniosek:</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</p> <p>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkańc6w w Polsce przypada 703 samochody.1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochod6w. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pas6w ruchu. Proponowana zmiana:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszy drożność ruchu drogowego,- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,- wydłuży czas podróżowania,- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dr6g, <p>Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańc6w, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metr6w wysokości.</p> <p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy.</p> <p>Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce.</p> <p>7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej G6ry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiekt6w usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta.</p> <p>8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2.</p>

								Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu. Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta. 9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej. 10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową. 11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, 1https://polskieradio24.pVartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest- liderem-w-ue w których liczne zapisy budzą Wątpliwości, czy projekt planu spełnia wymagania środowiskowe i założenia planistyczne w nich przedstawione. 12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa. Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnoskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności. Wnoskuję o niepodjęmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3, 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku
197	325	07.01.2025	Maria Szulc	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Dotyczy obszaru objętego zmianą w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego – obręb 5-10-01, numery działek: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Proponowane zmiany przeznaczenia terenu z przemysłowego na wielorodzinne mieszkaniowe, wpłynie negatywnie na: środowisko naturalne, infrastrukturę drogową; dostępność ośrodka zdrowia i rehabilitacji – już teraz bardzo utrudnioną; na dostępność i stworzenie dodatkowych miejsc w szkołach, przedszkolach i żłobkach;
198	321	07.01.2025	Katarzyna Gromysz-Bartkowska	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Wnoskuję o niepodjęmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnoskuję o zabudowę do 2 pięter.
199	318	07.01.2025	Maria Zgódk	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoskuję o niepodjęmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnoskuję o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokości maksymalnej 2 kondygnacji, - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m, - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki Swój wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
200	315	07.01.2025	Filip Zgódk	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoskuję o niepodjęmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnoskuję o zabudowę jednorodzinną.
201	330	07.01.2025	Monika Samulak	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr . 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Wnoskuję o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Uważam, że wpływy z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż z mieszkaniówki. Jestem przeciwna zmianie z uwagi na brak dostępności usług medycznych, specjalistów. Z uwagi na brak miejsca z żłobkach, przedszkolach i szkołach.
202	329	07.01.2025	Sylvia Krukowska - Łapka	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Zmiana przeznaczenia terenu z przemysłowego na mieszkaniowe wielorodzinne wzbudza wiele pytań, zastrzeżeń co do przyszłości naszego miasta i wpływu na nasze życie jako mieszkańców Zielonki. Zmiana przeznaczenia terenu wpłynie na: infrastrukturę drogową, która jest w naszym mieście słaba (bardzo duże korki), drogi jednopasmowe prowadzące do Warszawy, drogi są w złym stanie; miejsca w szkołach, przedszkolach, żłobkach, dostęp do ośrodka zdrowia, do lekarzy i do rehabilitantów; dostępność komunikacyjna (pociągi nie ma porządnego parkingu przy stacji PKP, a co będzie jak przybędzie znacznie mieszkańców?)
203	328	07.01.2025	Władysław Kryński	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę uwagę do planu zagospodarowania przestrzennego obręb 5-10-01 dla działek o nr . 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Zmiana przeznaczenia terenu z 9P (przemysłowa) na 1,4MN (mieszkaniowa wielorodzinna) wpływa na miejsce w szkołach, dostępność komunikacyjna (pociąg, miejsca parkingowe (pociąg) dostępność ośrodka zdrowia.
204	327	07.01.2025	Ewa Kryńska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę uwagę do planu zagospodarowania przestrzennego obręb 5-10-01 dla działek o nr . 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Zmiana przeznaczenia terenu z 9P na 1,4MN Wpłynie na : - infrastrukturę drogową - miejsca w szkołach, przedszkolach, żłobkach - dostępność ośrodka zdrowia do rehabilitacji - środowisko naturalne - miejsce parkingowe w centrum - dostępność komunikacji (pociąg)
205	326	07.01.2025	Dorota Wachek	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr . 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnoskuję o zabudowę jednorodzinną szeregową z dużą powierzchnią biologicznie czynną.
206	324	07.01.2025	Dawid Martynowski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu.	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 711, 7/2, 8.

							Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Treść uwagi: Wnioskuje o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Uważam, że wpływy z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż z mieszkaniówki.
207	323	07.01.2025	Dawid Martynowski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr . 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o zabudowę jednorodzinną szeregową z dużą powierzchnią biologicznie czynną.
208	322	07.01.2025	Dawid Martynowski	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologicznie czynnej	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr . 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o Zabudowę wielorodzinną, maksymalnie 3 kondygnacyjna, z większą powierzchnią biologicznie czynna oraz Wydzielone obszary przeznaczone na usługi oświatowe i rekreacyjne odpowiadające charakterowi miasta.
209	320	07.01.2025	Leszek Gontarczuk	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr . 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o zabudowę jednorodzinną szeregową z dużą powierzchnią biologicznie czynną.
210	319	07.01.2025	Leszek Gontarczuk	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr . 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr . 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej.
211	344	07.01.2025	Przemysław Racinowski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuje o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokości maksymalnej 2 kondygnacji, - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m, - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki Swoj wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
212	343	07.01.2025	Bożenna Wyszyńska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jako mieszkaniec Miasta Zielonka po zapoznaniu się z przedstawionym projektem uchwały wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w prawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 r. Jednocześnie wnioskuję o przeznaczenie działek jako obszaru przemysłowego (9P). Posiadanie terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą to najkorzystniejsza finansowo opcja dla gminy Zielonka.
213	341	07.01.2025	Sławomir Bogucki	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jako mieszkaniec Miasta Zielonka po zapoznaniu się z przedstawionym projektem uchwały wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w prawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 r. Jednocześnie wnioskuję o przeznaczenie działek jako obszaru przemysłowego (9P). Posiadanie terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą to najkorzystniejsza finansowo opcja dla gminy Zielonka.
214	339	07.01.2025	Jan Jakubowski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. - uzasadnienie wniosku dołączam jako załącznik nr 1 do niniejszego pisma (Załącznik nr 1 Wątpliwości i Uwagi do Planu) Załącznik nr 1 Wątpliwości i Uwagi do Planu: 1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeweloperkę” i "betonozę". Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byleż ceramiki w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych. Wniosek: Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców. 2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju. 3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli. Są to milionowe inwestycje. 4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych. Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP, Wniosek: Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów

							<p>podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</p> <p>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkań'iców w Polsce przypada 703 samochody.1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszy drożność ruchu drogowego,- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,- wydłuży czas podróżowania,- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dróg, <p>-Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości.</p> <p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy.</p> <p>Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce.</p> <p>7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta.</p> <p>8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta.</p> <p>9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową.</p> <p>11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, https://polskieradio24.pVartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest-liderem-w-ue w których liczne zapisy budzą Wątpliwości, czy projekt planu spełnia wymagania środowiskowe i założenia planistyczne w nich przedstawione.</p> <p>12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa.</p> <p>Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnoskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p> <p>Wnoskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3, 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku</p>
215	337	07.01.2025	Monika Mazurek	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p> <p>Wnoskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.</p> <p>- uzasadnienie wniosku dołączam jako załącznik nr 1 do niniejszego pisma (Załącznik nr 1 Wątpliwości i Uwagi do Planu)</p> <p>Załącznik nr 1</p> <p>Wątpliwości i Uwagi do Planu:</p> <p>1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeweloperkę” i "betonożę". Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byłej ceramiki w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych.</p> <p>Wniosek:</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców.</p> <p>2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju.</p> <p>3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli. Są to milionowe inwestycje.</p> <p>4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu</p>

								<p>widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP,</p> <p>Wniosek:</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</p> <p>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkań'ic6w w Polsce przypada 703 samochody. 1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszy drożność ruchu drogowego,- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,- wydłuży czas podróżowania,- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dróg, <p>Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości.</p> <p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy.</p> <p>Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce.</p> <p>7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta.</p> <p>8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta.</p> <p>9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową.</p> <p>11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, https://polskieradio24.pl/Vartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest-liderem-w-ue-w-ktorych-liczne-zapisy-budza-Watpliwosci,-czy-projekt-planu-spelnia-wymagania-rodowiskowe-i-zalozenia-planistyczne-w-nich-przedstawione.</p> <p>12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa.</p> <p>Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnioskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p> <p>Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3. 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku</p>
216	336	07.01.2025	Cezary Ryczyński	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.</p> <p>- uzasadnienie wniosku dołączam jako załącznik nr 1 do niniejszego pisma (Załącznik nr 1 Wątpliwości i Uwagi do Planu)</p> <p>Załącznik nr 1</p> <p>Wątpliwości i Uwagi do Planu:</p> <p>1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeveloperkę” i "betonozę". Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byleż ceramiką w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych.</p> <p>Wniosek:</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców.</p> <p>2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla</p>

								<p>z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju.</p> <p>3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli. Są to milionowe inwestycje.</p> <p>4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie. że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP, Wniosek:</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</p> <p>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkar'ic6w w Polsce przypada 703 samochody. 1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszy drożność ruchu drogowego,- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,- wydłuży czas podróżywania,- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dróg, <p>Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoty Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości.</p> <p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy.</p> <p>Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce.</p> <p>7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta.</p> <p>8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta.</p> <p>9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową.</p> <p>11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, https://polskieradio24.pl/Vartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkanow-polska-jest-liderem-w-ue w których liczne zapisy budzą wątpliwości, czy projekt planu spełnia wymagania środowiskowe i założenia planistyczne w nich przedstawione.</p> <p>12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa.</p> <p>Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnioskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p> <p>Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3, 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku</p>
217	335	07.01.2025	Julia Racinowska	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.</p> <p>- uzasadnienie wniosku dołączam jako załącznik nr 1 do niniejszego pisma (Załącznik nr 1 Wątpliwości i Uwagi do Planu)</p> <p>Załącznik nr 1</p> <p>Wątpliwości i Uwagi do Planu:</p> <p>1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie</p>

							<p>planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeweloperkę” i "betonozę”. Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byłej ceramiki w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych.</p> <p>Wniosek:</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców.</p> <p>2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju.</p> <p>3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli. Są to milionowe inwestycje.</p> <p>4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP,</p> <p>Wniosek:</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</p> <p>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkań'ców w Polsce przypada 703 samochody.1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszy drożność ruchu drogowego,- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,- wydłuży czas podróżowania,- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dróg, <p>Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości.</p> <p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy.</p> <p>Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce.</p> <p>7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta.</p> <p>8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta.</p> <p>9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową.</p> <p>11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, https://polskieradio24.pVartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest- liderem-w-ue w których liczne zapisy budzą Wątpliwości, czy projekt planu spełnia wymagania środowiskowe i założenia planistyczne w nich przedstawione.</p> <p>12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa.</p> <p>Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnioskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p> <p>Wnoskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								dla działek o nr 1/1. 1/3, 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku
218	334	07.01.2025	Anna Sójka	Cały obszar planu			x	<p>Wnioskuje o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.</p> <p>- uzasadnienie wniosku dołączam jako załącznik nr 1 do niniejszego pisma (Załącznik nr 1 Wątpliwości i Uwagi do Planu)</p> <p>Załącznik nr 1</p> <p>Wątpliwości i Uwagi do Planu:</p> <p>1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeveloperkę” i "betonozę”. Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byłej ceramiki w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych.</p> <p>Wniosek:</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców.</p> <p>2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju.</p> <p>3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli. Są to milionowe inwestycje.</p> <p>4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP,</p> <p>Wniosek:</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</p> <p>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkańc6w w Polsce przypada 703 samochody.1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszy drożność ruchu drogowego,- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,- wydłuży czas podróżywania,- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dróg, <p>Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości.</p> <p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy.</p> <p>Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce.</p> <p>7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta.</p> <p>8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta.</p> <p>9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową.</p> <p>11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla,</p>

								<p>https://polskieradio24.plVartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest- liderem-w-ue w których liczne zapisy budzą Wątpliwości, czy projekt planu spełnia wymagania środowiskowe i założenia planistyczne w nich przedstawione.</p> <p>12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa.</p> <p>Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnoskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p> <p>Wnoskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3, 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku</p>	
219	332	07.01.2025	Marcin Samulak	Cały obszar planu			x	<p>Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu.</p> <p>Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Wnoskuję o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Uważam, że wpływ z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż z mieszkaniówki. Jestem przeciwny zmianom z uwagi na brak dostępności usług medycznych specjalistów z uwagi na brak miejsc z żłobkach, przedszkolach i szkołach.</p>
220	331	07.01.2025	Ewa Samulak	Cały obszar planu			x	<p>Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu.</p> <p>Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Wnoskuję o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Uważam, że wpływ z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż z mieszkaniówki. Jestem przeciwny zmianom z uwagi na brak dostępności usług medycznych specjalistów, usg już obecnie naszego osiedla. Z uwagi na brak miejsc z żłobkach i w przedszkolach.</p>
221	354	07.01.2025	Barbara Laskowska	Cały obszar planu			x	<p>Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu.</p> <p>Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnoskuję o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Jest wiele przesłanek mówiących o tym, że to byłoby korzystniejsze dla gminy. Całe uzasadnienie w załączniku nr 1 (Załącznik nr 1 Wątpliwości i Uwagi do Planu)</p> <p>Załącznik nr 1</p> <p>Wątpliwości i Uwagi do Planu:</p> <p>1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeweloperkę” i "betonozę". Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byleż ceramiki w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych.</p> <p>Wniosek:</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców.</p> <p>2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju.</p> <p>3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół I przedszkoli. Są to milionowe inwestycje.</p> <p>4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP,</p> <p>Wniosek:</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnoskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</p> <p>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkań'ic6w w Polsce przypada 703 samochody.1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszy drożność ruchu drogowego,- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,- wydłuży czas podróżowania,- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dróg, <p>Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości.</p> <p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie</p>

								<p>dla Warszawy.</p> <p>Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce.</p> <p>7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta.</p> <p>8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta.</p> <p>9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową.</p> <p>11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, https://polskieradio24.pVartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest-liderem-w-ue-w-ktorych-liczne-zapisy-budza Wątpliwosci, czy projekt planu spelnia wymagania rodowiskowe i zalozenia planistyczne w nich przedstawione.</p> <p>12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa.</p> <p>Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnoskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p> <p>Wnoskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3, 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku</p>
222	353	07.01.2025	Marek Laskowski	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu.</p> <p>Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnoskuję o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Uważam, że wpływy z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż z mieszkaniówki.</p>
223	352	07.01.2025	Klaudia Bogucka	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP.</p> <p>Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Wnoskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.</p> <p>- uzasadnienie wniosku dołączam jako Załącznik nr 1 do niniejszego pisma (Załącznik nr 1 Wątpliwości i Uwagi do Planu)</p> <p>Załącznik nr 1</p> <p>Wątpliwości i Uwagi do Planu:</p> <p>1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeweloperkę” i "betonozę". Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byłej ceramiki w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych.</p> <p>Wniosek:</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców.</p> <p>2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju.</p> <p>3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół I przedszkoli. Są to milionowe inwestycje.</p> <p>4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP,</p> <p>Wniosek:</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnoskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</p> <p>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkań'ic6w w Polsce przypada 703 samochody.1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:</p> <p>- pogorszy drożność ruchu drogowego,</p>

							<ul style="list-style-type: none"> - pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego, - wydłuży czas podróżowania, - podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska, - spowoduje wysokie koszty budowy dróg. <p>Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości.</p> <p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy.</p> <p>Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce.</p> <p>7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta.</p> <p>8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta.</p> <p>9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową.</p> <p>11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, https://polskieradio24.pl/Vartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkanow-polska-jest-liderem-w-ue-w-ktorych-liczne-zapisy-budza-watpliwosci, czy projekt planu spełnia wymagania środowiskowe i założenia planistyczne w nich przedstawione.</p> <p>12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniem w sferze bezpieczeństwa.</p> <p>Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnioskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p> <p>Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3, 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku</p>
224	351	07.01.2025	Stanisław Wyszyński	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p> <p>Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.</p> <p>- uzasadnienie wniosku dołączam jako Załącznik nr 1 do niniejszego pisma (Załącznik nr 1 Wątpliwości i Uwagi do Planu)</p> <p>Załącznik nr 1</p> <p>Wątpliwości i Uwagi do Planu:</p> <p>1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeweloperkę” i "betonozę". Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byleby ceramiki w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych.</p> <p>Wniosek:</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców.</p> <p>2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju.</p> <p>3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli. Są to milionowe inwestycje.</p> <p>4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP,</p> <p>Wniosek:</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów</p>

								<p>podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</p> <p>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkań'ic6w w Polsce przypada 703 samochody.1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszy drożność ruchu drogowego,- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,- wydłuży czas podróżowania,- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dróg, <p>Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości.</p> <p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy.</p> <p>Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce.</p> <p>7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta.</p> <p>8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta.</p> <p>9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową.</p> <p>11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, https://polskieradio24.pVartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest-liderem-w-ue w których liczne zapisy budzą wątpliwości, czy projekt planu spełnia wymagania środowiskowe i założenia planistyczne w nich przedstawione.</p> <p>12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa.</p> <p>Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnoskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p> <p>Wnoskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3, 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku</p>	
225	350	07.01.2025	Izabela Rzeczycka	Cały obszar planu			x	<p>Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Wnoskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.</p> <p>- uzasadnienie wniosku dołączam jako Załącznik nr 1 do niniejszego pisma (Załącznik nr 1 Wątpliwości i Uwagi do Planu)</p> <p>Załącznik nr 1</p> <p>Wątpliwości i Uwagi do Planu:</p> <p>1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeweloperkę” i "betonozę". Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byłej ceramiki w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych.</p> <p>Wniosek:</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców.</p> <p>2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju.</p> <p>3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli. Są to milionowe inwestycje.</p> <p>4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i</p>

								<p>nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP,</p> <p>Wniosek:</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</p> <p>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkań'ic6w w Polsce przypada 703 samochody. 1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszy drożność ruchu drogowego,- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,- wydłuży czas podróŜowania,- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dróg, <p>Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości.</p> <p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy.</p> <p>Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce.</p> <p>7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta.</p> <p>8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta.</p> <p>9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową.</p> <p>11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, https://polskieradio24.pl/Vartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest-liderem-w-ue-w-ktorych-liczne-zapisy-budza-watpliwosci,-czy-projekt-planu-speinia-wymagania-rodowiskowe-i-zaizenia-planistyczne-w-nich-przedstawione.</p> <p>12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąŜe się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa.</p> <p>Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnioskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p> <p>Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3, 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku</p>	
226	349	07.01.2025	Zygmunt Sójka	Cały obszar planu			x	<p>Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.</p> <p>- uzasadnienie wniosku dołączam jako Załącznik nr 1 do niniejszego pisma (Załącznik nr 1 Wątpliwości i Uwagi do Planu)</p> <p>Załącznik nr 1</p> <p>Wątpliwości i Uwagi do Planu:</p> <p>1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeweloperkę” i "betonozę". Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byłej ceramiki w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych.</p> <p>Wniosek:</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównowaŜonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców.</p> <p>2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównowaŜonego rozwoju.</p>

							<p>3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół I przedszkoli. Są to milionowe inwestycje.</p> <p>4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie. że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP,</p> <p>Wniosek:</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</p> <p>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkań'ic6w w Polsce przypada 703 samochody. 1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszy drożność ruchu drogowego,- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,- wydłuży czas podróŜowania,- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dróg, <p>Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości.</p> <p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy.</p> <p>Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce.</p> <p>7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta.</p> <p>8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta.</p> <p>9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową.</p> <p>11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, https://polskieradio24.pl/Vartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest-liderem-w-ue-w-ktorych-liczne-zapisy-budza-Watpliwosci, czy projekt planu spełnia wymagania środowiskowe i założenia planistyczne w nich przedstawione.</p> <p>12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa.</p> <p>Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnioskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p> <p>Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3, 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku</p>	
227	348	07.01.2025	Katarzyna Racinowska	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określona w Studium</p>	<p>Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jako mieszkaniec Miasta Zielonka po zapoznaniu się z przedstawionym projektem uchwały wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w prawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 r. Jednocześnie wnioskuję o przeznaczenie działek jako obszaru przemysłowego (9P). Posiadanie terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą to najkorzystniejsza finansowo opcja dla gminy Zielonka.</p>
228	347	07.01.2025	Kamil Bogucki	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określona w Studium</p>	<p>Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jako mieszkaniec Miasta Zielonka po zapoznaniu się z przedstawionym projektem uchwały wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w prawie uchwalenia miejscowego planu</p>

								zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 r. Jednocześnie wnioskuję o przeznaczenie działek jako obszaru przemysłowego (9P). Posiadanie terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą to najkorzystniejsza finansowo opcja dla gminy Zielonka.
229	346	07.01.2025	Elżbieta Sójka	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuję o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokości maksymalnej 2 kondygnacji, - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m, - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki Swoj wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
230	345	07.01.2025	Dorota Bogucka	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jako mieszkaniec Miasta Zielonka po zapoznaniu się z przedstawionym projektem uchwały wnioskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 r. Jednocześnie wnioskuję o przeznaczenie działek jako obszaru przemysłowego (9P). Posiadanie terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą to najkorzystniejsza finansowo opcja dla gminy Zielonka.
231	366	07.01.2025	Michał Pawełko	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zielen z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologicznie czynnej	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuję o zabudowę wielorodzinną, maksymalnie do 4 kondygnacji. Spójnie do istniejącej zabudowy Zielonki. Uważam, że miasto nie jest gotowe na przyjęcie tak dużej liczby nowych mieszkańców pod kątem oświatowym, opieki zdrowotnej, kadry policji i infrastruktury drogowej.
232	365	07.01.2025	Stanisław Lenth	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuję o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokości maksymalnej 2 kondygnacji, - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m, - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki Swoj wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
233	364	07.01.2025	Jacek Piotrowski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Uzasadnienie wniosku dołączam jako Załącznik nr 2 do niniejszego pisma. (załącznik nr 1) Załącznik nr 1 Wątpliwości i Uwagi do Planu: 1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeveloperkę” i "betonozę". Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byłej ceramiki w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych. Wniosek: Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców. 2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju. 3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli. Są to milionowe inwestycje. 4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych. Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP, Wniosek: Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych. 5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkań'iców w Polsce przypada 703 samochody. 1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:

								<p>- pogorszy drożność ruchu drogowego,</p> <p>- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,</p> <p>- wydłuży czas podróżowania,</p> <p>- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,</p> <p>- spowoduje wysokie koszty budowy dróg,</p> <p>Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości.</p> <p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy.</p> <p>Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce.</p> <p>7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwetki miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta.</p> <p>8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta.</p> <p>9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową.</p> <p>11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, https://polskieradio24.pl/artykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest-liderem-w-ue-w-ktorych-liczne-zapisy-budza-watpliwosci-czy-projekt-planu-spelnia-wymagania-rodowiskowe-i-zalozenia-planistyczne-w-nich-przedstawione.</p> <p>12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa.</p> <p>Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnoskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p> <p>Wnoskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3. 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku</p>
234	363	07.01.2025	Robert Bochenek	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8.</p> <p>Wnoskuję o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej bądź zabudowy domów jednorodzinnych.</p> <p>Uważam, że wpływy z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż z mieszkaniówki.</p>
235	362	07.01.2025	Jolanta Załęska	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Wnoskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.</p> <p>Uzasadnienie wniosku dołączam jako Załącznik nr 2 do niniejszego pisma.</p> <p>Załącznik nr 1</p> <p>Wątpliwości i Uwagi do Planu:</p> <p>1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeweloperkę” i ”betonożę”. Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byłej ceramiki w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych.</p> <p>Wniosek:</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców.</p> <p>2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju.</p> <p>3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli. Są to milionowe inwestycje.</p> <p>4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p>

								<p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie. Że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP, Wniosek:</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</p> <p>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkań'ic6w w Polsce przypada 703 samochody.1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszy drożność ruchu drogowego,- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,- wydłuży czas podróżowania,- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dróg, <p>Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości.</p> <p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy.</p> <p>Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce.</p> <p>7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta.</p> <p>8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta.</p> <p>9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową.</p> <p>11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, 1https://polskieradio24.pVartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest-liderem-w-ue w których liczne zapisy budzą Wątpliwości, czy projekt planu spełnia wymagania środowiskowe i założenia planistyczne w nich przedstawione.</p> <p>12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa.</p> <p>Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnioskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p> <p>Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3, 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku</p>
236	361	07.01.2025	Małgorzata Opalińska	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej</p>	<p>Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3 ,1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8.</p> <p>Treść uwagi: Wnioskuję o zabudowę wielorodzinną, maksymalnie 3 kondygnacyjną, z gęstością zabudowy max 1,1, z większą powierzchnią biologicznie czynną oraz wydzielonymi obszarami przeznaczonymi na usługi oświatowe i rekreacyjne odpowiadające charakterowi miasta. Jestem przeciwna tak ges tej zabudowie ze względu na brak odpowiedniej infrastruktury.</p>
237	360	07.01.2025	Grażyna Podwysocka	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu bądź zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na brak zgodności z zapisami obowiązującego studium, a tym samym z polityką przestrzenną miasta.</p>	<p>Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3 ,1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8.</p> <p>Wnioskuję o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej bądź zabudowy domów jednorodzinnych.</p> <p>Uważam, że wpływ z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż z mieszkaniówki.</p>
238	359	07.01.2025	Piotr Bulej	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3 ,1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8.</p> <p>Treść uwagi: jestem przeciwny tego typu zmianom ze względu na brak miejsc w szkołach, żłobkach, ograniczone możliwości naszego ośrodka zdrowia.</p>
239	358	07.01.2025	Jolanta Soboń	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3 ,1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8.</p> <p>Treść uwagi</p> <p>cz.1: Wnioskuję o ograniczenie zabudowy mieszkaniowej I usługowej do maksymalnie 3 kondygnacji. Na tym obszarze występuje niska zabudowa jednorodzinna i szeregową. Mając na względzie potrzebę zachowania ładu przestrzennego a także dotychczasowego charakteru dzielnicy Maciołki wnioskuję jak wyżej.</p>

								cz.2: Wnioskuje o zwiększenie współczynnika miejsc parkingowych dla tego terenu do wysokości minimum 2,0 na 1 lokal mieszkalny. Ze względu na brak komunikacji miejskiej i bliskość drogi S8 nowi dorośli mieszkańcy będą korzystali z samochodów osobowych (podobnie jak obecni mieszkańcy).
240	351	07.01.2025	Anna Beata Durka	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-1 dla działek 1/1 1/3 1/5 1/6 2 3/1 3/2 4 5 6 7/1 7/2 8 Projekt wg którego po zabudowaniu 14hektarów ziemi zamieszka na nim szacunkowo około 8000 mieszkańców nie przewidziano infrastruktury w ramach zadań własnych gminy (opieka zdrowotna, oświata). W uzasadnieniu do projektu nie znalazł się szacunek finansowy wydatków poniesionych przez obecnych mieszkańców w celu poniesienia kosztów na doprowadzenie wody, odprowadzenie ścieków i etc które należy wydatkować przed oddaniem inwestycji na tym terenie. Nie uwzględniono bezpiecznej i nieuciążliwej komunikacji z miastem Zielonka. Zmiana planu na zabudowę wysoką koliduje z charakterem naszej miejscowości, gdzie dominuje zabudowa niska domów jednorodzinnych oraz kilka osiedli mieszkaniowych nie przekraczających 4 kondygnacji. Wybudowanie bloków 7 kondygnacyjnych zakłuci nasz wizerunek miasta i stanie się uciążliwe dla obecnych mieszkańców, Nie jesteśmy przygotowani i nie będziemy ponieważ Zielonka nie jest z gumy! Na kilka tysięcy samochodów które zaczną się poruszać po naszych ulicach... Wnioskuje o zachowanie zabudowy przemysłowej. Ze wskazaniem : pod magazyny i logistyczne i ich zaplecze dla którego wybudowano jedyną bezpieczną i niekolizyjną drogę łączącą ten teren z S8 . Wpływy z podatku od nieruchomości dla działalności gosp. I od zabudowy będą znacznie wyższe niż od mieszkaniówki.
241	371	07.01.2025	Jan Siekierko	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: jestem przeciwny tak gęstej zabudowie ze względu na brak infrastruktury drogowej i ograniczone możliwości naszego ośrodka Wnioskuje o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej lub zabudowę jednorodzinną szeregową z dużą powierzchnią biologicznie czynną.
242	370	07.01.2025	Robert Bochenek	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Wnioskuje o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Uważam, że wpływy z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż z mieszkaniówki.
243	369	07.01.2025	Anna Walczuk-Bochenek	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Wnioskuje o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Uważam, że wpływy z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż z mieszkaniówki.
244	368	07.01.2025	Zuzanna Zubkowicz	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: wnioskuję o zabudowę wielorodzinną, maksymalnie 4 kondygnacyjną oraz o wydzielenie obszarów na usługi oświatowe i rekreacyjne odpowiadające charakterowi miasta. Jestem przeciwna gęstej zabudowie ze względu na brak odpowiedniej infrastruktury drogowej.
245	387	08.01.2025	Sebastian Zacheja	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Wnioskuje o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Uważam, że wpływy z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż z mieszkaniówki.
246	386	08.01.2025	Marta Zacheja	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Składam pismo o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Pismo motywuje wielokrotnie wyższymi wpływami z podatku od nieruchomości działalności gospodarczej i zabudowy. Ponadto uważam, że infrastruktura wodno-kanalizacyjna, oświata i ochrona zdrowia nie są gotowe na znaczny wzrost liczby mieszkańców.
247	384	08.01.2025	Anna Zacheja	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Wnioskuje o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Uważam, że wpływy z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż z mieszkaniówki.
248	383	08.01.2025	Eugeniusz Zacheja	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Wnioskuje o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Uważam, że wpływy z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż z mieszkaniówki.
249	381	08.01.2025	Paweł Koszewski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi Jestem przeciwny tak gęstej zabudowie ze względu na brak wystarczającej infrastruktury drogowej Jestem za zachowaniem istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej ze względu na znacznie większe wpływy podatkowe od gruntu i zabudowy niż od zabudowy mieszkaniowej.
250	380	08.01.2025	Katarzyna Koszewska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi Jestem przeciwna tym zmianom, zabudowie mieszkaniowej, ze względu na brak wystarczającej infrastruktury dla rekreacji i wypoczynku oraz za małymi możliwościami naszego ośrodka zdrowia.
251	392	07.01.2025	Joanna Lengier	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o Zabudowę jednorodzinną szeregową z dużą powierzchnią biologicznie czynną.
252	391	07.01.2025	Robert Lengier	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: jestem przeciwny tak gęstej zabudowie ze względu na brak infrastruktury drogowej.
253	390	07.01.2025	Jacek Piotr Nowicki	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/2 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Nieproporcjonalne zwiększenie liczby mieszkańców o prawie 0 50%* spowoduje destabilizację dotychczasowych warunków bytowych mieszkańców miasta Zielonka: <ul style="list-style-type: none">- obniżenie przepustowości drogowych ciągów komunikacyjnych;- utrudnienie w dostępie do edukacji(przedszkola i szkoły podstawowe) dla dzieci i młodzieży;- utrudnienie w dostępie do placówek ochrony zdrowia;- obniżenie poziomu nadzoru bezpieczeństwa w mieście Zielonka przy obecnej liczbie policjantów w Zielonce; Proponowana zabudowa(budynki do 7 kondygnacji) zaburzy równowagę relacji człowiek - przyroda w leśnym obszarze bezpośrednio sąsiadującym z obszarem objętym MPZP dla ul Podleśnej, a w szczególności Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu.

								Uważam, że plan MPZP powinien zezwalać na zabudowę wielorodzinną ale do trzech pięter a nie jak w proponowanym projekcie do aż 7 pięter oraz wydzielonymi obszarami przeznaczonymi na usługi oświatowe i rekreacyjne odpowiadające charakterowi miasta. *źródło: https://jawnazielonka.org.pl/deweloper_zielonka
254	388	07.01.2025	Adam Lengier	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Wnioskuje o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Jestem przeciwny proponowanym zmianom ze względu na brak wystarczającej miejskiej infrastruktury drogowej, brak wystarczającej ilości miejsc w żłobkach i przedszkolach, ograniczone możliwości miejskiego ośrodka zdrowia, oraz niewystarczająco duże obszary przeznaczone na usługi oświatowe i rekreacyjne znajdujące się w projekcie.
255	382	07.01.2025	Magdalena Lengier	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1 , 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1 , 3/2, 4, 5, 6, 7/1 , 7/2, 8. Wnioskuje o Zabudowę wielorodzinną, maksymalnie 3 kondygnacyjną, z większą powierzchnią biologicznie czynną oraz wydzielonymi obszarami przeznaczonymi na usługi oświatowe i rekreacyjne odpowiadające charakterowi miasta.
256	378	07.01.2025	Paweł Michał Jednorowski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1 , 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Zabudowa mieszkaniowa jest niedopuszczalna z uwagi na fakt braku infrastruktury drogowej, brak miejsc w szkołach, przedszkolach i żłobkach. ograniczone możliwości naszego ośrodka zdrowia oraz brak odpowiednich zabezpieczeń i możliwości kadrowych komisariatu policji.
257	376	07.01.2025	Paweł Rogowski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	<p>Wnioskuje o niepodjęmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.</p> <p>Załącznik nr 1:</p> <p>Uzasadnienie odrzucenia projektu Uchwały dotyczącej zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej dn 11 grudnia 2024 roku</p> <p>Mieszkańcy Zielonki wielokrotnie, przy okazji różnych zmian i prób zmian w planowaniu przestrzennym, a także już powstałych inwestycji wyrażali swoje niezadowolenie i sprzeciw wobec ukierunkowania Zielonki w stronę niezrównoważonego rozwoju miasta. Stanowczo sprzeciwiali i sprzeciwiają się drastycznemu wzrostowi liczby mieszkańców, niszczeniu i wycinie drzewostanu, zmianie charakteru podwarszawskiego miasta-ogrodu na wyłożone kostką miasta-sypialnie, obniżaniu jakości życia mieszkańców związanych z pogarszaniem warunków komunikacyjnych i kondycji bezpieczeństwa publicznego oraz degradacji środowiska naturalnego, a także pogarszaniem zmian klimatycznych poprzez niezrównoważony rozwój przestrzenny.</p> <p>Stanowczo wnioskuję o niepodjęmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 116. 2, 3/1, 312, 4, 5, 6, 711, 712, 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.</p> <p>Przedstawione zmiany MPZP dla rejonu ulicy Podleśnej są dla nas, mieszkańców Zielonki nieakceptowalne. Powody wniosku o niepodjęmowanie uchwały zostały szczegółowo opisane poniżej.</p> <p>Zmiana przepisów prawnych</p> <p>W Polsce następują obecnie zmiany w procedurach legislacyjnych dotyczących planowania przestrzennego. Funkcjonujące przez wiele lat Studium Uwarunkowań zostaną zastąpione Planami Ogólnymi, które m.in. będą zabezpieczać mieszkańców gmin przed tzw "patodeweloperką" i betonozą. Nowe przepisy będą chronić gminy np. przed niezrównoważonym rozwojem przestrzennym, ograniczając budowanie wielkoskalowych osiedli w małych gminach lub nieograniczonym zabudowywaniem kostką i betonem terenów miast. Z kolei Zintegrowane Plany Inwestycyjne gwarantują już na etapie planowania udział inwestora m. in. w procesie finansowania przyłączy, budowy dróg i oświetlenia, infrastruktury oświatowej i rekreacyjnej. Mają one wejść w życie już niedalekiej przyszłości czyli w 2026 roku. Zielonka przystąpiła do tworzenia Planów Ogólnych.</p> <p>Jednak, bez podania racjonalnych przyczyn, przedstawione zmiany w MPZP umożliwiające budowę wielkoskalowego osiedla przy ulicy Podleśnej są procedowana w dawnym trybie zmiany Studium. Projektowany MPZP zaprezentowany mieszkańcom Zielonki 11 grudnia 2024 roku został wykonany na wniosek inwestora i właścicieli terenu ¹. Nie wydaje się zasadne procedowanie tak strategicznej inwestycji i dużej zmiany dla całego miasta w okresie przejściowym zmiany przepisów.</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy że planowanie zmian, które zwiększą ilość mieszkańców od 25% do 60% powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy aby rozwój naszego miasta był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą jego obecnych mieszkańców.</p> <p>¹ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Zielonka s.82</p> <p>Struktura społeczna</p> <p>Zgodnie z proponowanymi wskaźnikami planistycznymi w MPZP dla rejonu ulicy Podleśnej na planowanym osiedlu może zamieszkać od kilku do kilkunastu tysięcy ludzi. Powiekszy to ilość mieszkańców miasta nawet od około 25% do 60%. Jest to absolutnie niezgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, którymi kieruje się gmina Zielonka w swojej Strategii Rozwoju Miasta Zielonka na lata 2022-2030. Nieznane są także przewidywania dotyczące struktury społeczności napływowej i w jaki sposób będzie to korzystne dla gminy Zielonka.</p> <p>Zgodnie z danymi z GUS dot. struktury demograficznej sąsiedniej gminy Ząbki, na 3500 mieszkańców Ząbek przypada ok 750 dzieci w wieku szkolnym i przedszkolnym. Gmina ma obowiązek zapewnienia opieki przedszkolnej od 3 roku życia i edukacji szkolnej dla wszystkich mieszkańców, bez względu na to, czy są w danej gminie zameldowani i czy płacą w niej podatki dochodowe z tytułu wykonywanej pracy. W świetle takich przepisów, gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli.</p> <p>Dodatkowo znaczące zwiększenie ilości mieszkańców w krótkim czasie może powodować problemy w umieszczaniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany.</p>

							<p>Opłacalność zmian</p> <p>Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz / lub zabudowy usług nieuciążliwych (IMW, IMW-U, 2MW-U) powoduje automatyczne obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Działalność gospodarcza przynosi do budżetu gminy ponadto wpływy z podatków dochodowych, kreuje miejsca pracy. Tereny pod działalność gospodarczą są wyjątkowo cenne i niewiele gmin posiada tak jak Zielonka wydzielony, odsunięty od centrum miasta i zabudowy mieszkaniowej, schowany i urbanistycznie dobrze zlokalizowany teren z dojazdem do drogi ekspresowej. W skrócie - teren przy ulicy Podleśnej jest bardzo dobrym terenem do lokalizacji działalności gospodarczej np. cichych i nieuciążliwych magazynów. Dobrze zagospodarowany może przynosić Zielonce bardzo duże dochody przez wiele lat i być stabilnym zabezpieczeniem budżetu miasta.</p> <p>Jest uzasadniona obawa, że istniejące i funkcjonujące w rejonie proponowanego osiedla przedsiębiorstwa zostaną przez nowych mieszkańców uznane za uciążliwe i mieszkańcy będą domagać się usunięcia działających firm. Może to skutkować jeszcze dodatkowymi stratami dla owych przedsiębiorców, mieszkańców Zielonki, których działalność jest cenną częścią wkładu w społeczno — ekonomiczny funkcjonowanie miasta.</p> <p>Osiedle mieszkaniowe przynosi natomiast o wiele niższe wpływy do budżetu, jest za to pewnym obciążeniem finansowym dla gminy na wiele lat. Mieszkańcy osiedla nie mają obowiązku płacenia podatków dochodowych w gminie. Za to miasto Zielonka ma obowiązki wobec mieszkańców — takie jak szkoły, przedszkola, opieka medyczna, infrastruktura techniczna czyli wodociągi, sieć kanalizacyjna, oświetlenie dróg. Należy wspomnieć, że ilość mieszkańców także generuje wpływy do budżetu miasta otrzymywane z kasy państwowej.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe b dzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć oba co do zasadności zmian w MPZP.</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym uięciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analize zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany.</p> <p>Przespustowość i bezpieczeństwo komunikacyjne</p> <p>Gmina ani inwestor nie przedstawiły konkretnych analiz przepustowości istniejących lub planowanych dróg publicznych, w które zostanie wprowadzony ruch pieszy i kołowy z projektowanego obszaru osiedla mieszkaniowego. Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkańców w Polsce przypada 703 samochody.⁵ Oznacza to wzrost od około 2500 do 8500 samochodów. Podaje się różne wskaźniki przepustowości dróg dla miast — jest to około 800 — 1500 samochodów na godzinę przy prędkości 40 km/h. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Osiedle proponowanej przez planistów skali, możliwe do wybudowania wg proponowanego MPZP będzie skutkowało dla mieszkańców Zielonki:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszeniem funkcjonowania i drożności transportu w całym rejonie ulic Podleśnej, Prostej, Wesolej, Szczęśliwej, a także Wolności, Długiej, Lipowej, Kościuszki i wielu innych. Przy obecnych rozwiązaniach skrzyżowań i zjazdów drogi wojewódzkiej nr 631 oraz drogi ekspresowej S8 — dojazdy do tych dróg staną się praktycznie niemożliwe do pokonania bez korków i zatorów drogowych;- utrudnieniem możliwości dojazdu i partycypacji w różnych formach aktywności jak nauka, praca, sport, rekreacja;- pogorszeniem standardów podróży czyli wydłużeniem czasu i pogorszeniem jakości podróżowania,- zdecydowanym pogorszeniem warunków bezpieczeństwa ruchu,- zdecydowanym pogorszeniem warunków ruchu pieszego i rowerowego; na ulicy Podleśnej i Prostej będzie on uniemożliwiony z powodu braku chodników. Ponadto w rejonie nie istnieje żadna ścieżka rowerowa;- wysokimi kosztami rozwoju infrastruktury drogowej koniecznej do rozwiązania powyższych problemów komunikacyjnych tj. Kosztami poszerzania i remontowania oraz budowy nowych dróg asfaltowanych, wyposażonych w chodniki, pasy ruchu, ścieżki rowerowe, sygnalizację świetlną;- zdecydowanym zwiększeniem negatywnego wpływu transportu na środowisko naturalne bądź przez ograniczenie ruchu pieszego i rowerowego, który stanie się w tym rejonie zbyt niebezpieczny bądź przez rozbudowę sieci drogowej, która nieuchronnie zlikwiduje połacie lasu przylegającego do wąskich, dróg lokalnych i dojazdowych. Ponadto poszerzenie dróg może stać się kolejnym stadiem wycinania cennego drzewostanu.- Powiększeniem negatywnego wpływu transportu na warunki życia mieszkańców; <p>Wszystkie powyższe punkty są niezgodne z celami polityki rozwoju transportu zapisanymi w Rozdziale 5 Studium Uwarunkowań i Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka dot. Kierunków Rozwoju Komunikacji i Infrastruktury Technicznej (Uchwalonego przez Radę Miasta Zielonka dnia 30 sierpnia 2023 roku, Uchwała nr LIX/583/23). Ponadto proponowany MPZP jest niezgodny z celem koordynacji transportu z polityką przestrzenną gminy skutkując narażeniem gminy na bardzo wysokie koszty remontu i doprowadzenia bezpiecznego i drożnego transportu do kilkutysięcznego osiedla położonego obecnie na końcu długiej drogi klasy lokalnej.</p> <p>Jako mieszkaniec bezpośredniego sąsiedztwa obawiam się, że ulice Podleśna, Prosta, Wesola, Szczęśliwa, Krzywa i Krótka, które posiadają klasę dróg lokalnych i dojazdowych staną się de facto drogami zbiorczymi doprowadzającymi wzmożony ruch pieszy i kołowy do planowanego osiedla. Drogi te w większości nie posiadają wydzielonych chodników i ścieżek rowerowych, a ulica Podleśna jest drogą gruntową. Będzie to skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10.</p> <p>Zasadnym wydaje się prognozowanie, że w nieodległej przyszłości po zbudowaniu osiedla na kilka tysięcy osób, w wyniku spadku bezpieczeństwa drogowego i niedrożności lokalnych ulic, gmina będzie zmuszona do wybudowania pełnowymiarowych dróg wyposażonych w chodniki, ścieżki rowerowe i sygnalizację świetlną. Będzie to znaczącym obciążeniem finansowym dla gminy w najbliższych latach. Przykładowo koszt remontu ulicy Jagiellońskiej wynosił około 8 mln złotych, a wybudowanie drogi wewnętrznej na osiedlu Polygon pochłonęło koszt 6 mln złotych.</p> <p>Dodatkowo poszerzenie dróg np ulicy Podleśnej i Prostej wiązać się będzie z koniecznością wejścia na teren lasów państwowych i sąsiedniej gminy Marki. Może to wygenerować konflikt prawny lub konieczność zapłaty odszkodowania Lasom Państwowym jak było to w przypadku budowy ulicy Bankowej. Miasto musiało ponieść dodatkowy koszt prawie 800 000 złotych odszkodowania na rzecz LP za zajęcie ich terenu.</p> <p>Wysokość i gęstość zabudowy</p> <p>W związku z przedstawionymi założeniami MPZP dla ulicy Podleśnej, zostanie umożliwione budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych. Dodatkowo plan MPZP przewiduje zabudowę wielorodzinną do 25 metrów wysokości, co pokrywa się z wysokością zabudowy 8-kondygnacyjnej. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy został określony na 4,8.</p> <p>Obowiązujący MPZP dla rejonu VIII (Uchwała Nr XXXIX/363/17Rady Miasta Zielonka z dnia 28 września 2017 r.) przewiduje dopuszczalną zabudowę 5-kondygnacyjną z maksymalnym wskaźnikiem intensywności zabudowy 3,0.</p> <p>Przykładowo MPZP dla rejonu osiedla Eco Park przewidywał 4 kondygnacje oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy podawał jako 1,1.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla zabudowy wielkomiejskiej i powstają w Warszawie np. na terenie Portu Praskiego.</p> <p>Kulturowy charakter miasta</p> <p>Miasto Zielonka wyłoniło się z połączenia przepięknej miejscowości letniskowej położnej nad rzeką Długą oraz infrastruktury rozwijającej się wokół polygonu wojskowego i zakładów techniki uzbrojenia. Rejon ulicy Podleśnej, Prostej, Lipowej aż do terenu Parku Dębinki to wyjątkowy obszar, gdzie do dziś można spotkać historyczne wille położone w zieleni cennych pomników przyrody — zielonkowskich dębów.</p> <p>Lokalizacja działki pod planowane osiedle znajduje się na wzniesieniu, w rejonie Horowej Góry. Wybudowanie na wzniesieniu 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta, widoczną z wielu miejsc w Zielonce, a także w Kobylce.</p> <p>Sylweta miasta jest dobrem kultury chronionym przez Studium. Studium w Rozdziale 4 dot. Ochrony Dziedzictwa Kulturowego Miasta Zielonka⁶, podaje jako jeden z celów kulturowego rozwoju miasta - zachowanie zrównoważonej zabudowy miejskiej wskazując maksymalną wysokość 4 kondygnacji dla nowopowstałych budynków.</p> <p>Studium aż do zmiany w 2023 roku oraz wszystkie Plany Miejskowe w Zielonce nigdy nie dopuszczały tak wysokiej i intensywnej zabudowy. Maksymalne wskaźniki dopuszczały zabudowę maksymalnie 4 lub 5-kondygnacyjną ze wskaźnikiem zabudowy maksymalnie 3,0. Także wiele zapisów obowiązującego Studium oraz Strategii Rozwoju Miasta nie podaje żadnego uzasadnienia dla wprowadzenia takich wskaźników poza wnioskiem właściciela terenu. Powierzchnia biologicznie czynna. Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Mieszkańcy miasta wyrażają swój zdecydowany sprzeciw wobec planów wprowadzania tego typu zabudowy. Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy. charakter kulturowy i urbanistyczny miasta. Prognoza środowiskowa. Do projektu planu dołączono Prognozę środowiskową. Zgodnie z opisem jej celem jest analiza środowiska naturalnego wewnątrz i wokół planowanego obszaru oraz zarekomendowanie najkorzystniejszych rozwiązań planistycznych dla środowiska naturalnego i ludzi.</p> <p>Na str 10 widnieje zapis mówiący o zanieczyszczeniu terenu po zakładach ceramicznych. Zgodnie z prognozą stopień zagrożenia wód na opracowywanym terenie jest bardzo wysoki, a wartości normatywne azotynów są przekroczone. Teren obowiązuje bezwzględny zakaz składowania odpadów, co nie zmienia faktu, że w jego bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się wysypisko śmieci. Prognoza środowiskowa, jako dokument bardzo specjalistyczny nie przedstawia nigdzie w jasny sposób, co oznacza opisane zanieczyszczenie oraz jaki ma wpływ na obecnych mieszkańców Zielonki, ani czy istnieje zagrożenie dla proponowanego terenu mieszkaniowego.</p> <p>Jako mieszkańcy żądamy jasnej komunikacji i szczegółowych danych na temat stanu zanieczyszczenia obszaru.</p> <p>W dalszej części prognoza odnosi się do Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030+ Innowacyjne Mazowsze z 24 maja 2022 r., gdzie za główny cel przyjęto "Zapewnienie wysokiej jakości życia poprzez trwałe i zrównoważony przestrzennie rozwój województwa. służący wzrostowi znaczenia regionu w Europie i na świecie. przy poszanowaniu zasobów środowiska". Cele strategiczne Innowacyjnego Mazowsza wydają się być jawnie sprzeczne z koncepcją wielkoskalowego osiedla z wysokimi wskaźnikami intensywnej zabudowy na terenie bezpośrednio przylegającym do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none">- Cel wzrostu konkurencyjności regionu poprzez rozwój działalności gospodarczej stoi w sprzeczności z koncepcją zmiany przeznaczenia terenu z działalności gospodarczej na mieszkaniową.- Cel poprawy dostępności i spójności terytorialnej regionu przy ograniczeniu presji na przestrzeń i środowisko stoi z sprzeczności z budowaniem ponadskalowego osiedla mieszkaniowego bezpośrednio otoczonego przez lasy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Bez zapewnienia terenów rekreacyjnych oraz prawidłowego dostępu do dróg
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>zbiorczych oddziaływanie planowanego osiedla będzie się charakteryzowało znaczącą presją na przestrzeń i środowisko.</p> <p>- Cel kształtowania ładu przestrzennego stoi w sprzeczności z destrukcyjnym wpływem wysokości osiedla na sylwetę miasta i charakter okolicy.</p> <p>- Cel wzmocnienie kapitału ludzkiego i społecznego w ramach nowoczesnej gospodarki stoi w sprzeczności ze zmianą przeznaczenia terenu z działalności gospodarczej na mieszkaniową.</p> <p>- Cel wykorzystania walorów środowiska przyrodniczego oraz potencjału kulturowego i turystycznego dla rozwoju województwa i poprawy jakości życia stoi w sprzeczności intensywnością proponowanej zabudowy, brakiem włączenia w planowanie infrastruktury rekreacyjnej, niszczeniem atrakcyjności miasta poprzez wprowadzanie niepasującej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>- Cel współpracy na rzecz ograniczania negatywnego wpływu rozwoju funkcji osadniczych na środowisko stoi w sprzeczności z wskaźnikami zabudowy proponowanymi w planie.</p> <p>Niemniej autorka prognozy środowiskowej stwierdza, że MPZP "opracowywany wpisuje się w założenia strategii, ustalając zasady budowy infrastruktury technicznej jak i wprowadzając ograniczenia w użytkowaniu terenów".</p> <p>Z przytoczonych przez prognozę dokumentów tylko jeden wydaje się realnie respektować planowany MPZP — jest to Strategia Rozwoju Powiatu Wołomińskiego, której głównym celem jest zwiększenie ilości mieszkańców powiatu.</p> <p>Z kolei Audyt Krajobrazowy dla Województwa Mazowieckiego z marca 2024 rekomenduje:</p> <p>- tworzenie terenów ogólnodostępnej zieleni,</p> <p>- prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony,</p> <p>- zapobieganie nadmiernemu uszczelnianiu powierzchni terenu zurbanizowanych,</p> <p>- zapobieganie fragmentacji terenów leśnych,</p> <p>Audyt zwraca także uwagę na szczególne zachowanie bioróżnorodności fauny i flory, szczególnie na terenach chronionych. Budowa osiedla o znaczącej intensywności zabudowy stoi w jawnej sprzeczności z rekomendacjami Audytu.</p> <p>Wnioski zawarte w prognozie środowiskowej</p> <p>W części wniosków prognoza środowiskowa nie znajduje żadnych innych negatywnych skutków osiedla na środowisko poza zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynne' oraz zmianie stosunków hydrologicznych. Prognoza nie wyjaśnia jednak w żaden sposób, co to za skutki i jakie są ich realne konsekwencje dla środowiska naturalnego, w tym ludzi. Analiza nie odnosi się też w żaden sposób do wpływu zmniejszenia tejże powierzchni na np nadmierne uszczelnianie powierzchni terenów zurbanizowanych. Nie ma nawet jednego zdania na temat zanieczyszczenia powietrza ilością samochodów, które będą użytkowane przez mieszkańców osiedla, nie ma też żadnego odniesienia do hałasu, który będą generowały na drodze leśnej oraz problemowi przecięcia i fragmentacji lasów poprzez wzmocniony ruch na drodze leśnej przechodzącej koło osiedla.</p> <p>Analiza środowiskowa wskazuje także na główny cel wykonania planu, a tym samym prognozy "Plan zagospodarowania powinien otwierać nowe możliwości inwestycyjne i spełniać oczekiwania obecnych właścicieli gruntów” Nie ocenia się skutków realizacji planu w odniesieniu do zdrowia ludzi 1...1".</p> <p>Następnie prognoza twierdzi, że planowane osiedle nie będzie miało żadnego negatywnego wpływu na obszar poza planem. Jak wiadomo teren Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu czyli las okalający opracowywany teren jest narażony na znaczne zaśmiecenie już dziś. Prognoza nie analizuje, jaki wpływ na ten las będzie miało 5 tys ludzi mieszkających w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Prognoza na str 22 przyznaje negatywny wpływ na jakość powietrza i akustyki otaczających lasów. Jako pozytywny aspekt budowy osiedla dla środowiska naturalnego prognoza podnosi uporządkowanie terenu, doprowadzenie infrastruktury. Prognoza nie przedstawiła też żadnych rozwiązań zamiennych pomimo iż takie rozwiązanie rekomendują współczesne przepisy.</p> <p>Bezpieczeństwo</p> <p>Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa. Każdy wzrost ludności skutkuje nieuchronnie z wzrostem liczby wykroczeń. Jest to oczywisty fakt potwierdzony w policyjnych statystykach. Coroczne raporty przedstawiane przez Komendanta Policji w Zielonce pokazują, że Zielonka jest miastem niezwykle bezpiecznym. Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnioskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p>
258	374	07.01.2025	Agnieszka Sielicka	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2,8. Jestem przeciwna tak gęstej zabudowie mieszkaniowej, dla tak dużej ilości mieszkańców ze względu na: . - brak infrastruktury drogowej, - brak miejsc w szkołach przedszkolach i żłobkach, - ubogą obecnie infrastrukturę dla rekreacji i wypoczynku. Wnioskuję o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej.
259	373	07.01.2025	Bartłomiej Skorupa	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuję o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej.
260	372	07.01.2025	Laura Lipska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuję o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej.
261	407	07.01.2025	Anna Kurek	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Wnioskuję o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej.
262	406	07.01.2025	Joanna Leitner	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Wnioskuję o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej.
263	405	08.01.2025	Józef Kamiński	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuję o niepodjęmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.
264	404	07.01.2025	Jolanta Lenth	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuję o niepodjęmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-

								10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuje o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokości maksymalnej 2 kondygnacji, - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m, - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki Swoj wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
265	402	08.01.2025	Katarzyna Janeczko	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o zabudowę jednorodzinną szeregową z dużą powierzchnią biologicznie czynną oraz wydzielonymi obszarami przeznaczonymi na usługi oświatowe i rekreacyjne odpowiadające charakterowi miasta. Jestem przeciwna tak gęstej zabudowie ze względu na brak infrastruktury drogowej.
266	401	07.01.2025	Kinga Grzelak	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy sprzeciwu wobec budowy osiedla i propozycji stworzenia przestrzeni z kawiarniami, małymi knajpami oraz strefą na wydarzenia. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Zwracam się z sprzeciwem wobec planowanej budowy osiedla. Ma ona negatywny wpływ na środowisko, zdrowie i jakość życia mieszkańców. 1. Degradacja unikalnego środowiska i terenów zielonych Glinianek poprzez zwiększenie liczby mieszkańców. 2. Dalsze zanieczyszczanie powietrza. Zwiększenie ruchu samochodowego o ileś tysięcy aut pogorszy te warunki i negatywnie wpłynie na nasze zdrowie. Wielokondygnacyjne budynki zaburzają naturalny korytarz powietrzny, który wspomaga poprawę jakości powietrza w okresie grzewczym. 3. Opieka Zdrowotna - już przeciążona. Zwiększenie liczby mieszkańców tylko to pogłębi. 4. Propozycja alternatywna — stworzenie przestrzeni z kawiarniami, małymi knajpami oraz strefą na wydarzenia.
267	400	07.01.2025	Elwira Wiechecka	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Nie zgadzam się z propozycją gęstej zabudowy wielorodzinnej, wysokokondygnacyjnej ze względu na brak infrastruktury drogowej w najbliższym rejonie. W tym miejscu może powstać osiedle mieszkaniowe, ale niech będzie to zabudowa wielorodzinna, maksymalnie do 2-3 pięter, z większą powierzchnią biologicznie czynną oraz obszarami przeznaczonymi na rekreację. Np. plac zabaw, siłownia plenerowa, psi park, tężnia. Teren jest otoczony lasem, ze ścieżkami spacerowymi i ewentualna zabudowa powinna szanować to otoczenie i być wkomponowana w zielony teren, dlatego zabudowa nie może być zbyt wysoka. Zielonka jest miastem gdzie dominuje zabudowa niska, z dużą ilością terenów zielonych i powinniśmy szanować ten charakter naszego miasta.
268	398	07.01.2025	Grzegorz Wolf	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Podleśnej w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1 , 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1 , 7/2, 8. Jestem przeciwny tworzeniu w granicach miasta tak gęstej zabudowy mieszkaniowej ze względu na brak w mieście odpowiedniej infrastruktury drogowej, ograniczone i na dzień dzisiejszy daleko niewystarczające możliwości obsługi obecnej ilości mieszkańców przez lokalne placówki medyczne, oświatowe, czy komisariat miejscowej Policji. Miasto już w chwili obecnej jest niedostosowane do ruchu w rozbudowanej do granic absurdu części Zielonki w ulicy Ossowskiej, gdzie w godzinach szczytu nie ma możliwości przejechania tą ulicą a ulice Kolejowa, Staszica i Chopina zakorkowane są niemal cały dzień przez odbywający się przez miasto tranzyt komunikacyjny mieszkańców Ossowa, Kobylki, Wołomina i innych, podobnie jak zjazd z węzła trasy S8 w kierunku miasta. Jako mieszkaniec Zielonki uważam, że taka rozbudowa miasta przyniesie tylko negatywne skutki dla rdzennych mieszkańców a standard życia w Zielonce znacząco się pogorszy, choć i tak nie jest najlepszy ze względu brak wystarczających inwestycji w infrastrukturę. Do dziś w mieście są ulice, które ulicami są tylko z nazwy, a w rzeczywistości są to byle jak spreparowane, dziurawe i wyboiste drogi. Na tego typu inwestycji jak zagęszczone blokowiska w żaden sposób nie skorzystają mieszkańcy a jedynie developerzy. Obecny plan zagospodarowania już w chwili obecnej dopuszcza zabudowę, która sprzyja przeludnianiu miasta, powstają budynki wielorodzinne na bardzo małych działkach, gdzie korzyść z takiej zabudowy ma także tylko i wyłącznie developer. Wnioskuje zatem o zachowanie istniejącego MPZP i pozostawienia na tym obszarze zabudowy przemysłowej, która może przynieść większe korzyści z tytułu wpływów z podatku od gruntu, nieruchomości i zabudowy dla działalności gospodarczej niż z zabudowy mieszkaniowej.
269	396	07.01.2025	Maciej Lenth	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Wnioskuje o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego ze wskaźnikami: - wysokości maksymalnej 2 kondygnacji, - wysokości całkowitej zabudowy do 15 m, - zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki Swoj wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a także zachowaniem wysokiej jakości życia mieszkańców.
270	399	08.01.2025	Urszula Świnarska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Poproszę o rozważenie zmiany klasy drogi z planowanej KR na KDL lub KDD. Droga klasy wewnętrznej pozostanie drogą prywatną, nie będzie podstaw, aby stała się w przyszłości własnością miasta - drogą publiczną. Pozostawienie jej w rękach prywatnych nie zapewni więc łączności komunikacyjnej pomiędzy wskazanymi w planie drogami publicznymi jakimi są KOL i KDD. Konsekwencją czego będzie skierowanie całego ruch samochodowego z tego terenu na ul. Podleśną i ul. Prosta. Ulice te nie są do tego przystosowane, nje są pełnowymiarowe i nie mają chodników. A stanowią one w głównej mierze ciąg pieszo-jezdny dla dzieci idących do szkoły i przedszkola.
271	433	08.01.2025	Agnieszka Trzcińska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.
272	431	08.01.2025	Angelika Witkowska	Cały obszar planu		x	Uwagi dotyczą niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej, ale z mniejszą liczbą kondygnacji. Nieuwzględnione ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium. Przedstawiona wersja projektu uchwały	Stanowczo sprzeciwiam się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 7 kondygnacyjnej w sąsiedztwie domów jednorodzinnych. Zabudowa o tak dużej intensywności, bo aż 4,8, jest nie do przyjęcia. Zwiększy to ruch samochodowy na ul. Dworkowej (przy szkole)

							poddana została aktualizacji na podstawie zgłoszonych wniosków. Sporządzona została nowa wersja projektu.	i ul. Szerokiej, które nie są przewidziane do takiego ruchu. Zabudowa w tym miejscu powinna mieć maksymalnie 3 kondygnacje i 40% pbc.
273	427	08.01.2025	Jarosław Dąbkowski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: jestem przeciwny tak gęstej zabudowy ze względu na brak infrastruktury drogowej.
274	421	08.01.2025	Weronika Masalska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.
275	419	08.01.2025	Grażyna Bakula	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zielen z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Wnoszę o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Swoją opinię uzasadniam tym, że plan przewiduje zabudowę w wysokości i intensywności, która przyczyni się do niszczenia charakteru urbanistycznego i kulturowego miasta, spowoduje pogorszenie bezpieczeństwa i przepustowości ruchu drogowego w Zielonce, a także zdegraduje środowisko naturalne miasta i przyległych obszarów chronionych. Wnoszę o wpisanie do planu wskaźników dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: - wysokości maksymalnie 4 kondygnacji naziemnych, - maksymalnej intensywności zabudowy 1,1 - wykonania lub zachowania co najmniej 10 szpalerów drzew, - przeznaczenie 20% powierzchni obszarów pod usługi rekreacyjne.
276	417	08.01.2025	Krzysztof Bakula	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zielen z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Wnoszę o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Swoją opinię uzasadniam tym, że plan przewiduje zabudowę w wysokości i intensywności, która przyczyni się do niszczenia charakteru urbanistycznego i kulturowego miasta, spowoduje pogorszenie bezpieczeństwa i przepustowości ruchu drogowego w Zielonce, a także zdegraduje środowisko naturalne miasta i przyległych obszarów chronionych. Wnoszę o wpisanie do planu wskaźników dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: - wysokości maksymalnie 4 kondygnacji naziemnych, - maksymalnej intensywności zabudowy 1,1 - wykonania lub zachowania co najmniej 10 szpalerów drzew, - przeznaczenie 20% powierzchni obszarów pod usługi rekreacyjne.
277	411	08.01.2025	Danuta Koziatek	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jestem przeciwna tak gęstej zabudowie ze względu na brak infrastruktury drogowej, ograniczone i na dzień dzisiejszy już daleko niewystarczające możliwości lokalnego ośrodka zdrowia. Jako senior jestem zmuszona do korzystania z prywatnej opieki zdrowotnej ponieważ miejscowy Ośrodek Zdrowia nie posiada prawie żadnych specjalistów a na zabiegi rehabilitacyjne trzeba oczekiwać niemal rok. Tak ogromna inwestycja pogłębi tylko ten i tak tragiczny stan opieki zdrowotnej, przepełnienie zakorkowanych i bardzo ruchliwych ulic co stwarza dodatkowe niebezpieczeństwo dla osób starszych poruszających się pieszo (przejścia przez jezdnie) oraz rowerem. Rejonowy szpital w Wołominie na który jako mieszkanka Zielonki jestem skazana, oferuje standardy leczenia urągające godności o czym miałam okazję się przekonać osobiście podczas pobytu. Dodatkowe kilka tysięcy osób spowodują, tylko i wyłącznie pogorszenie sytuacji. Wnoszę o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Uważam, że wpływ z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż z mieszkańówki i nie spowodują pogorszenia jakości życia mieszkańców co niestety będzie miało miejsce w przypadku planowanej inwestycji.
278	410	08.01.2025	Maciej Kuziak	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jako mieszkaniec Miasta Zielonka po zapoznaniu się z przedstawionym projektem uchwały wnoszę o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 r. Jednocześnie wnoszę o przeznaczenie działek jako obszaru przemysłowego (9P). Posiadanie terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą to najkorzystniejsza finansowo opcja dla gminy Zielonka.
279	409	08.01.2025	Aneta Pobikrowska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. - Uzasadnienie wniosku dołączam jako Załącznik nr 1 do niniejszego pisma (załącznik nr 1 Wątpliwości i Uwagi do Planu) Załącznik nr 1 Wątpliwości i Uwagi do Planu: 1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeveloperkę” i ”betonozę”. Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byleby ceramiki w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych. Wniosek: Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców. 2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju. 3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli. Są to milionowe inwestycje.

								<p>4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie. że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP, Wniosek:</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</p> <p>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkań'ic6w w Polsce przypada 703 samochody. 1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszy drożność ruchu drogowego,- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,- wydłuży czas podróżowania,- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dróg, <p>Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości.</p> <p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy.</p> <p>Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce.</p> <p>7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta.</p> <p>8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta.</p> <p>9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową.</p> <p>11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, 1https://polskieradio24.pVartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest- liderem-w-ue w których liczne zapisy budzą Wątpliwości, czy projekt planu spełnia wymagania środowiskowe i założenia planistyczne w nich przedstawione.</p> <p>12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa.</p> <p>Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnioskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p> <p>Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3, 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku</p>	
280	408	08.01.2025	Agnieszka Puszkar	Cały obszar planu			x	<p>Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.</p> <p>- Uzasadnienie wniosku dołączam jako Załącznik nr 1 do niniejszego pisma (załącznik nr 1 Wątpliwości i Uwagi do Planu)</p> <p>Załącznik nr 1</p> <p>Wątpliwości i Uwagi do Planu:</p> <p>1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeweloperkę” i "betonożę". Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byleż ceramiki w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych.</p> <p>Wniosek:</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem</p>

							<p>miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców.</p> <p>2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju.</p> <p>3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli. Są to milionowe inwestycje.</p> <p>4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP,</p> <p>Wniosek:</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</p> <p>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkań'iców w Polsce przypada 703 samochody.1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszy drożność ruchu drogowego,- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,- wydłuży czas podróżowania,- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dróg, <p>Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości.</p> <p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy.</p> <p>Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce.</p> <p>7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta.</p> <p>8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta.</p> <p>9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową.</p> <p>11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, 1https://polskieradio24.pl/Vartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest- liderem-w-ue w których liczne zapisy budzą Wątpliwości, czy projekt planu spełnia wymagania środowiskowe i założenia planistyczne w nich przedstawione.</p> <p>12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa.</p> <p>Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnioskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p> <p>Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3. 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku</p>
281	449	08.01.2025	Dariusz Stojewski	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej, ale z mniejszą liczbą kondygnacji. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium. Przedstawiona wersja projektu uchwały poddana została aktualizacji na podstawie zgłoszonych wniosków. Sporządzona została nowa wersja projektu.</p>

								między obecnie mieszkającymi a przyszłymi nowymi mieszkańcami. Jeżeli nie będzie takich ciągów przejazdowych zabezpieczonych w planie skutkować może zamknięciem wwterenów i komunikacji po nich tylko ich mieszkańców Przy istniejących zewnętrznych drogach znacznie pogorszy to obecny przepływ mieszkańców zewnętrznych terenów. Z uwagi na brak sieci dróg dojazdowych i charakter okolicy należy uwzględnić potrzebę zachowania walorów zielonych tego terenu. Zbyt intensywna zabudowa i ilość mieszkańców zaburzy okoliczny ekosystem zielonego miasta.
282	446	08.01.2025	Małgorzata Głogowska	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zielen z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Wnioskuje o niepodjęmowanie uchwały w sprawie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024. Wniosek uzasadniam tym, że planowana zabudowa, ze względu na wysokość i intensywność, wpłynie negatywnie na urbanistyczny i kulturowy charakter miasta, zdegraduje środowisko naturalne oraz pogorszy bezpieczeństwo i przepustowość ruchu w Zielonce. Infrastruktura drogowa, szkoły, przedszkola, żłobki, ośrodek zdrowia i komisariat policji nie są przygotowane na przyjęcie znacząco większej <i>liczby</i> mieszkańców. Wnioskuje o uwzględnienie w planie wskaźników dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: <ul style="list-style-type: none">• maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje naziemne,• maksymalna intensywność zabudowy: 1,1,• zachowanie lub wykonanie minimum 8 szpalerów drzew,• przeznaczenie 20% obszaru na usługi oświatowe i rekreacyjne.
283	444	08.01.2025	Monika Koc	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Nie wyrażam zgody na proponowany projekt, jest on rażąco zagrażający interesom mieszkańców i ich .. Projekt 5-10-01 nr działki 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 7/1
284	442	08.01.2025	Bohdan Puszkars	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodjęmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Załącznik nr 1: Uzasadnienie odrzucenia projektu Uchwały dotyczącej zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej dn 11 grudnia 2024 roku Mieszkańcy Zielonki wielokrotnie, przy okazji różnych zmian i prób zmian w planowaniu przestrzennym, a także już powstałych inwestycji wyrażali swoje niezadowolnienie i sprzeciw wobec ukierunkowania Zielonki w stronę niezrównoważonego rozwoju miasta. Stanowczo sprzeciwiali i sprzeciwiają się drastycznemu wzrostowi liczby mieszkańców, niszczeniu i wycinie drzewostanu, zmianie charakteru podwarszawskiego miasta-ogrodu na wyłożone kostką miasta-sypialnie, obniżaniu jakości życia mieszkańców związanych z pogarszaniem warunków komunikacyjnych i kondycji bezpieczeństwa publicznego oraz degradacji środowiska naturalnego, a także pogarszaniem zmian klimatycznych poprzez niezrównoważony rozwój przestrzenny. Stanowczo wnioskuję o niepodjęmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 116. 2, 3/1, 312, 4, 5, 6, 711, 712, 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Przedstawione zmiany MPZP dla rejonu ulicy Podleśnej są dla nas, mieszkańców Zielonki nieakceptowalne. Powody wniosku o niepodjęmowanie uchwały zostały szczegółowo opisane poniżej. Zmiana przepisów prawnych W Polsce następują obecnie zmiany w procedurach legislacyjnych dotyczących planowania przestrzennego. Funkcjonujące przez wiele lat Studium Uwarunkowań zostaną zastąpione Planami Ogólnymi, które m.in. będą zabezpieczać mieszkańców gmin przed tzw "patodeweloperką" i betonozą. Nowe przepisy będą chronić gminy np. przed niezrównoważonym rozwojem przestrzennym, ograniczając budowanie wielkoskalowych osiedli w małych gminach lub nieograniczonym zabudowywaniem kostką i betonem terenów miast. Z kolei Zintegrowane Plany Inwestycyjne gwarantują już na etapie planowania udział inwestora m. in. w procesie finansowania przyłączy, budowy dróg i oświetlenia, infrastruktury oświatowej i rekreacyjnej. Mają one wejść w życie już niedalekiej przyszłości czyli w 2026 roku. Zielonka przystąpiła do tworzenia Planów Ogólnych. Jednak, bez podania racjonalnych przyczyn, przedstawione zmiany w MPZP umożliwiające budowę wielkoskalowego osiedla przy ulicy Podleśnej są procedowana w dawnym trybie zmiany Studium. Projektowany MPZP zaprezentowany mieszkańcom Zielonki 11 grudnia 2024 roku został wykonany na wniosek inwestora i właścicieli terenu ¹ . Nie wydaje się zasadne procedowanie tak strategicznej inwestycji i dużej zmiany dla całego miasta w okresie przejściowym zmiany przepisów. Jako mieszkańcy uważamy że planowanie zmian, które zwiększą ilość mieszkańców od 25% do 60% powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy aby rozwój naszego miasta był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą jego obecnych mieszkańców. ¹ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Zielonka s.82 Struktura społeczna Zgodnie z proponowanymi wskaźnikami planistycznymi w MPZP dla rejonu ulicy Podleśnej na planowanym osiedlu może zamieszkać od kilku do kilkunastu tysięcy ludzi. Powiększy to ilość mieszkańców miasta nawet od około 25% do 60%. Jest to absolutnie niezgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, którymi kieruje się gmina Zielonka w swojej Strategii Rozwoju Miasta Zielonka na lata 2022-2030. Nieznane są także przewidywania dotyczące struktury społeczności napływowej i w jaki sposób będzie to korzystne dla gminy Zielonka. Zgodnie z danymi z GUS dot. struktury demograficznej sąsiedniej gminy Ząbki, na 3500 mieszkańców Ząbek przypada ok 750 dzieci w wieku szkolnym i przedszkolnym. Gmina ma obowiązek zapewnienia opieki przedszkolnej od 3 roku życia i edukacji szkolnej dla wszystkich mieszkańców, bez względu na to, czy są w danej gminie zameldowani i czy płacą w niej podatki dochodowe z tytułu wykonywanej pracy. W świetle takich przepisów, gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli.

							<p>Dodatkowo znaczące zwiększenie ilości mieszkańców w krótkim czasie może powodować problemy w umieszczaniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany.</p> <p>Oplacalność zmian</p> <p>Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz / lub zabudowy usług nieuciążliwych (IMW, IMW-U, 2MW-U) powoduje automatyczne obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Działalność gospodarcza przynosi do budżetu gminy ponadto wpływy z podatków dochodowych, kreuje miejsca pracy. Tereny pod działalność gospodarczą są wyjątkowo cenne i niewiele gmin posiada tak jak Zielonka wydzielony, odsunięty od centrum miasta i zabudowy mieszkaniowej, schowany i urbanistycznie dobrze zlokalizowany teren z dojazdem do drogi ekspresowej. W skrócie - teren przy ulicy Podleśnej jest bardzo dobrym terenem do lokalizacji działalności gospodarczej np. cichych i nieuciążliwych magazynów. Dobrze zagospodarowany może przynosić Zielonce bardzo duże dochody przez wiele lat i być stabilnym zabezpieczeniem budżetu miasta.</p> <p>Jest uzasadniona obawa, że istniejące i funkcjonujące w rejonie proponowanego osiedla przedsiębiorstwa zostaną przez nowych mieszkańców uznane za uciążliwe i mieszkańcy będą domagać się usunięcia działających firm. Może to skutkować jeszcze dodatkowymi stratami dla owych przedsiębiorców, mieszkańców Zielonki, których działalność jest cenną częścią wkładu w społeczno — ekonomiczny funkcjonowanie miasta.</p> <p>Osiedle mieszkaniowe przynosi natomiast o wiele niższe wpływy do budżetu, jest za to pewnym obciążeniem finansowym dla gminy na wiele lat. Mieszkańcy osiedla nie mają obowiązku płacenia podatków dochodowych w gminie. Za to miasto Zielonka ma obowiązki wobec mieszkańców — takie jak szkoły, przedszkola, opieka medyczna, infrastruktura techniczna czyli wodociągi, sieć kanalizacyjna, oświetlenie dróg. Należy wspomnieć, że ilość mieszkańców także generuje wpływy do budżetu miasta otrzymywane z kasy państwowej.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć oba co do zasadności zmian w MPZP.</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ucięciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany.</p> <p>Przepustowość i bezpieczeństwo komunikacyjne</p> <p>Gmina ani inwestor nie przedstawiły konkretnych analiz przepustowości istniejących lub planowanych dróg publicznych, w które zostanie wprowadzony ruch pieszzy i kołowy z projektowanego obszaru osiedla mieszkaniowego. Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkańców w Polsce przypada 703 samochody.⁷ Oznacza to wzrost od około 2500 do 8500 samochodów. Podaje się różne wskaźniki przepustowości dróg dla miast — jest to około 800 — 1500 samochodów na godzinę przy prędkości 40 km/h. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Osiedle proponowanej przez planistów skali, możliwe do wybudowania wg proponowanego MPZP będzie skutkowało dla mieszkańców Zielonki:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszeniem funkcjonowania i drożności transportu w całym rejonie ulic Podleśnej, Prostej, Wesołej, Szczęśliwej, a także Wolności, Długiej, Lipowej, Kościuszki i wielu innych. Przy obecnych rozwiązaniach skrzyżowań i zjazdów drogi wojewódzkiej nr 631 oraz drogi ekspresowej S8 — dojazdy do tych dróg staną się praktycznie niemożliwe do pokonania bez korków i zatorów drogowych;- utrudnieniem możliwości dojazdu i partycypacji w różnych formach aktywności jak nauka, praca, sport, rekreacja;- pogorszeniem standardów podróży czyli wydłużeniem czasu i pogorszeniem jakości podróżowania,- zdecydowanym pogorszeniem warunków bezpieczeństwa ruchu,- zdecydowanym pogorszeniem warunków ruchu pieszego i rowerowego; na ulicy Podleśnej i Prostej będzie on uniemożliwiony z powodu braku chodników. Ponadto w rejonie nie istnieje żadna ścieżka rowerowa;- wysokimi kosztami rozwoju infrastruktury drogowej koniecznej do rozwiązania powyższych problemów komunikacyjnych tj. Kosztami poszerzania i remontowania oraz budowy nowych dróg asfaltowanych, wyposażonych w chodniki, pasy ruchu, ścieżki rowerowe, sygnalizację świetlną;- zdecydowanym zwiększeniem negatywnego wpływu transportu na środowisko naturalne bądź przez ograniczenie ruchu pieszego i rowerowego, który stanie się w tym rejonie zbyt niebezpieczny bądź przez rozbudowę sieci drogowej, która nieuchronnie zlikwiduje połacie lasu przylegającego do wąskich, dróg lokalnych i dojazdowych. Ponadto poszerzenie dróg może stać się kolejnym stadium wycinania cennego drzewostanu.- Powiększeniem negatywnego wpływu transportu na warunki życia mieszkańców; <p>Wszystkie powyższe punkty są niezgodne z celami polityki rozwoju transportu zapisanymi w Rozdziale 5 Studium Uwarunkowań i Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka dot. Kierunków Rozwoju Komunikacji i Infrastruktury Technicznej (Uchwalonego przez Radę Miasta Zielonka dnia 30 sierpnia 2023 roku, Uchwała nr LIX/583/23). Ponadto proponowany MPZP jest niezgodny z celem koordynacji transportu z polityką przestrzenną gminy skutkując narażeniem gminy na bardzo wysokie koszty remontu i doprowadzenia bezpiecznego i drożnego transportu do kilkutyśięcznego osiedla położonego obecnie na końcu długiej drogi klasy lokalnej.</p> <p>Jako mieszkaniec bezpośredniego sąsiedztwa obawiam się, że ulice Podleśna, Prosta, Wesoła, Szczęśliwa, Krzywa i Krótka, które posiadają klasę dróg lokalnych i dojazdowych staną</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>się de facto drogami zbiorczymi doprowadzającymi wzmożony ruch pieszy i kołowy do planowanego osiedla. Drogi te w większości nie posiadają wydzielonych chodników i ścieżek rowerowych, a ulica Podleśna jest drogą gruntową. Będzie to skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10.</p> <p>Zasadnym wydaje się prognozowanie, że w nieodległej przyszłości po zbudowaniu osiedla na kilka tysięcy osób, w wyniku spadku bezpieczeństwa drogowego i niedrożności lokalnych ulic, gmina będzie zmuszona do wybudowania pełnowymiarowych dróg wyposażonych w chodniki, ścieżki rowerowe i sygnalizację świetlną. Będzie to znaczącym obciążeniem finansowym dla gminy w najbliższych latach. Przykładowo koszt remontu uilcy Jagiellońskiej wynosił około 8 mln złotych, a wybudowanie drogi wewnętrznej na osiedlu Polygon pochłonęło koszt 6 mln złotych.</p> <p>Dodatkowo poszerzenie dróg np ulicy Podleśnej i Prostej wiązać się będzie z koniecznością wejścia na teren lasów państwowych i sąsiedniej gminy Marki. Może to wygenerować konflikt prawny lub konieczność zapłaty odszkodowania Lasom Państwowym jak było to w przypadku budowy ulicy Bankowej. Miasto musiało ponieść dodatkowy koszt prawie 800 000 złotych odszkodowania na rzecz LP za zajęcie ich terenu.</p> <p>Wysokość i gęstość zabudowy</p> <p>W związku z przedstawionymi założeniami MPZP dla ulicy Podleśnej, zostanie umożliwione budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych. Dodatkowo plan MPZP przewiduje zabudowę wielorodzinną do 25 metrów wysokości, co pokrywa się z wysokością zabudowy 8-kondygnacyjnej. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy został określony na 4,8.</p> <p>Obowiązujący MPZP dla rejonu VIII (Uchwała Nr XXXIX/363/17 Rady Miasta Zielonka z dnia 28 września 2017 r.) przewiduje dopuszczalną zabudowę 5-kondygnacyjną z maksymalnym wskaźnikiem intensywności zabudowy 3,0.</p> <p>Przykładowo MPZP dla rejonu osiedla Eco Park przewidywał 4 kondygnacje oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy podawał jako 1,1.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla zabudowy wielkomiejskiej i powstają w Warszawie np. na terenie Portu Praskiego.</p> <p>Kulturowy charakter miasta</p> <p>Miasto Zielonka wyłoniło się z połączenia przepięknej miejscowości letniskowej położnej nad rzeką Długą oraz infrastruktury rozwijającej się wokół poligonu wojskowego i zakładów techniki uzbrojenia. Rejon ulicy Podleśnej, Prostej, Lipowej aż do terenu Parku Dębinki to wyjątkowy obszar, gdzie do dziś można spotkać historyczne wille położone w zieleni cennych pomników przyrody — zielonkowskich dębów.</p> <p>Lokalizacja działki pod planowane osiedle znajduje się na wzniesieniu, w rejonie Horowej Góry. Wybudowanie na wzniesieniu 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta, widoczną z wielu miejsc w Zielonce, a także w Kobyłce.</p> <p>Sylweta miasta jest dobrem kultury chronionym przez Studium. Studium w Rozdziale 4 dot. Ochrony Dziedzictwa Kulturowego Miasta Zielonka⁸, podaje jako jeden z celów kulturowego rozwoju miasta - zachowanie zrównoważonej zabudowy miejskiej wskazując maksymalną wysokość 4 kondygnacji dla nowopowstałych budynków.</p> <p>Studium aż do zmiany w 2023 roku oraz wszystkie Plany Miejscowe w Zielonce nigdy nie dopuszczały tak wysokiej i intensywnej zabudowy. Maksymalne wskaźniki dopuszczały zabudowę maksymalnie 4 lub 5-kondygnacyjną ze wskaźnikiem zabudowy maksymalnie 3,0. Także wiele zapisów obowiązującego Studium oraz Strategii Rozwoju Miasta nie podaje żadnego uzasadnienia dla wprowadzenia takich wskaźników poza wnioskiem właściciela terenu.</p> <p>Powierzchnia biologicznie czynna</p> <p>Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Mieszkańcy miasta wyrażają swój zdecydowany sprzeciw wobec planów wprowadzania tego typu zabudowy. Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy. charakter kulturowy i urbanistyczny miasta. Prognoza środowiskowa. Do projektu planu dołączono Prognozę środowiskową. Zgodnie z opisem jej celem jest analiza środowiska naturalnego wewnątrz i wokół planowanego obszaru oraz zarekomendowanie najkorzystniejszych rozwiązań planistycznych dla środowiska naturalnego i ludzi.</p> <p>Na str 10 widnieje zapis mówiący o zanieczyszczeniu terenu po zakładach ceramicznych. Zgodnie z prognozą stopień zagrożenia wód na opracowywanym terenie jest bardzo wysoki, a wartości normatywne azotynów są przekroczone. Teren obowiązuje bezwzględny zakaz składowania odpadów, co nie zmienia faktu, że w jego bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się wysypisko śmieci. Prognoza środowiskowa, jako dokument bardzo specjalistyczny nie przedstawia nigdzie w jasny sposób, co oznacza opisane zanieczyszczenie oraz jaki ma wpływ na obecnych mieszkańców Zielonki, ani czy istnieje zagrożenie dla proponowanego terenu mieszkaniowego.</p> <p>Jako mieszkańcy żądamy jasnej komunikacji i szczegółowych danych na temat stanu zanieczyszczenia obszaru.</p> <p>W dalszej części prognoza odnosi się do Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030+ Innowacyjne Mazowsze z 24 maja 2022 r., gdzie za główny cel przyjęto "Zapewnienie wysokiej jakości życia poprzez trwałe i zrównoważony przestrzennie rozwój województwa. służący wzrostowi znaczenia regionu w Europie i na świecie. przy poszanowaniu zasobów środowiska". Cele strategiczne Innowacyjnego Mazowsza wydają się być jawnie sprzeczne z koncepcją wielkoskalowego osiedla z wysokimi wskaźnikami intensywnej zabudowy na terenie bezpośrednio przylegającym do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a w szczególności:</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>- Cel wzrostu konkurencyjności regionu poprzez rozwój działalności gospodarczej stoi w sprzeczności z koncepcją zmiany przeznaczenia terenu z działalności gospodarczej na mieszkaniową.</p> <p>- Cel poprawy dostępności i spójności terytorialnej regionu przy ograniczeniu presji na przestrzeń i środowisko stoi z sprzeczności z budowaniem ponadskalowego osiedla mieszkaniowego bezpośrednio otoczonego przez lasy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Bez zapewnienia terenów rekreacyjnych oraz prawidłowego dostępu do dróg zbiorczych oddziaływanie planowanego osiedla będzie się charakteryzowało znaczącą presją na przestrzeń i środowisko.</p> <p>- Cel kształtowania ładu przestrzennego stoi w sprzeczności z destrukcyjnym wpływem wysokości osiedla na sylwetę miasta i charakter okolicy.</p> <p>- Cel wzmocnienie kapitału ludzkiego i społecznego w ramach nowoczesnej gospodarki stoi w sprzeczności ze zmianą przeznaczenia terenu z działalności gospodarczej na mieszkaniową.</p> <p>- Cel wykorzystania walorów środowiska przyrodniczego oraz potencjału kulturowego i turystycznego dla rozwoju województwa i poprawy jakości życia stoi w sprzeczności intensywnością proponowanej zabudowy, brakiem włączenia w planowanie infrastruktury rekreacyjnej, niszczeniem atrakcyjności miasta poprzez wprowadzanie niepasującej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>- Cel współpracy na rzecz ograniczania negatywnego wpływu rozwoju funkcji osadniczych na środowisko stoi w sprzeczności z wskaźnikami zabudowy proponowanymi w planie.</p> <p>Niemniej autorka prognozy środowiskowej stwierdza, że MPZP "opracowywany wpisuje się w założenia strategii, ustalając zasady budowy infrastruktury technicznej jak i wprowadzając ograniczenia w użytkowaniu terenów".</p> <p>Z przytoczonych przez prognozę dokumentów tylko jeden wydaje się realnie respektować planowany MPZP — jest to Strategia Rozwoju Powiatu Wołomińskiego, której głównym celem jest zwiększenie ilości mieszkańców powiatu.</p> <p>Z kolei Audyt Krajobrazowy dla Województwa Mazowieckiego z marca 2024 rekomenduje:</p> <ul style="list-style-type: none">- tworzenie terenów ogólnodostępnej zieleni,- prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony,- zapobieganie nadmiernemu uszczelnianiu powierzchni terenu zurbanizowanych,- zapobieganie fragmentacji terenów leśnych, <p>Audyt zwraca także uwagę na szczególne zachowanie bioróżnorodności fauny i flory, szczególnie na terenach chronionych. Budowa osiedla o znaczącej intensywności zabudowy stoi w jawnej sprzeczności z rekomendacjami Audytu. Wnioski zawarte w prognozie środowiskowej. W części wniosków prognoza środowiskowa nie znajduje żadnych innych negatywnych skutków osiedla na środowisko poza zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynne' oraz zmianie stosunków hydrologicznych. Prognoza nie wyjaśnia jednak w żaden sposób, co to za skutki i jakie są ich realne konsekwencje dla środowiska naturalnego, w tym ludzi. Analiza nie odnosi się też w żaden sposób do wpływu zmniejszenia tejże powierzchni na np nadmierne uszczelnianie powierzchni terenów zurbanizowanych. Nie ma nawet jednego zdania na temat zanieczyszczenia powietrza ilością samochodów, które będą użytkowane przez mieszkańców osiedla, nie ma też żadnego odniesienia do hałasu, który będą generowały na drodze leśnej oraz problemowi przecięcia i fragmentacji lasów poprzez wzmożony ruch na drodze leśnej przechodzącej koło osiedla.</p> <p>Analiza środowiskowa wskazuje także na główny cel wykonania planu, a tym samym prognozy "Plan zagospodarowania powinien otwierać nowe możliwości inwestycyjne i spełniać oczekiwania obecnych właścicieli gruntów" Nie ocenia się skutków realizacji planu w odniesieniu do zdrowia ludzi 1...1".</p> <p>Następnie prognoza twierdzi, że planowane osiedle nie będzie miało żadnego negatywnego wpływu na obszar poza planem. Jak wiadomo teren Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu czyli las okalający opracowywany teren jest narażony na znaczne zaśmiecenie już dziś. Prognoza nie analizuje, jaki wpływ na ten las będzie miało 5 tys ludzi mieszkających w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Prognoza na str 22 przyznaje negatywny wpływ na jakość powietrza i akustyki otaczających lasów. Jako pozytywny aspekt budowy osiedla dla środowiska naturalnego prognoza podnosi uporządkowanie terenu, doprowadzenie infrastruktury. Prognoza nie przedstawiła też żadnych rozwiązań zamiennych pomimo iż takie rozwiązanie rekomendują współczesne przepisy.</p> <p>Bezpieczeństwo</p> <p>Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa. Każdy wzrost ludności skutkuje nieuchronnie z wzrostem liczby wykroczeń. Jest to oczywisty fakt potwierdzony w policyjnych statystykach. Coroczne raporty przedstawiane przez Komendanta Policji w Zielonce pokazują, że Zielonka jest miastem niezwykle bezpiecznym. Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnioskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p>
285	435	08.01.2025	Agnieszka Stojewska	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zielen z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologicznie czynnej</p>	<p>uwagi do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuję o Zabudowę wielorodzinną, maksymalnie 3 kondygnacyjna, z większą powierzchnią biologicznie czynną oraz Wydzielonymi obszarami przeznaczonymi na usługi oświatowe i rekreacyjne odpowiadające charakterowi miasta.</p>
286	439	08.01.2025	Aleksandra Durka	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-1 dla działek1/1 1/3 1/5 1/6 2 3/1 3/2 4 5 6 7/1 7/2 8</p> <p>Projekt wg którego po zabudowaniu 14hektarów ziemi zamieszka na nim szacunkowo około 8000 mieszkańców nie przewidziano infrastruktury w ramach zadań własnych gminy (opieka zdrowotna, oświata). W uzasadnieniu do projektu nie znalazł się szacunek finansowy wydatków poniesionych przez obecnych mieszkańców w celu poniesienia kosztów na doprowadzenie wody, odprowadzenie ścieków i etc które należy wydatkować przed oddaniem inwestycji na tym terenie. Nie uwzględniono bezpiecznej i nieuciążliwej komunikacji z miastem Zielonka. Zmiana planu na zabudowę wysoką koliduje z charakterem naszej miejscowości, gdzie dominuje zabudowa niska domów jednorodzinnych oraz kilka osiedli mieszkaniowych nie przekraczających 4 kondygnacji. Wybudowanie bloków 7 kondygnacyjnych zakłuci nasz wizerunek miasta i stanie się uciążliwe dla obecnych mieszkańców, Nie jesteśmy przygotowani i nie będziemy ponieważ Zielonka nie jest z gumy! Na kilka tysięcy samochodów które zaczną się poruszać po naszych ulicach...</p> <p>Wnioskuję o zachowanie zabudowy przemysłowej. Ze wskazaniem pod magazyny i logistyczne i ich zaplecze dla którego wybudowano jedyną bezpieczną i niekolizyjną drogę łączącą ten teren z S8 . Wpływy z podatku od nieruchomości dla działalności gosp. I od zabudowy będą znacznie wyższe niż od mieszkaniówki.</p>

287	438	08.01.2025	Anna Beata Durka	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-1 dla działek1/1 1/3 1/5 1/6 2 3/1 3/2 4 5 6 7/1 7/2 8 Projekt wg którego po zabudowaniu 14hektarów ziemi zamieszka na nim szacunkowo około 8000 mieszkańców nie przewidziano infrastruktury w ramach zadań własnych gminy (opieka zdrowotna, oświata). W uzasadnieniu do projektu nie znalazł się szacunek finansowy wydatków poniesionych przez obecnych mieszkańców w celu poniesienia kosztów na doprowadzenie wody, odprowadzenie ścieków i etc które należy wydatkować przed oddaniem inwestycji na tym terenie. Nie uwzględniono bezpiecznej i nieuciążliwej komunikacji z miastem Zielonka. Zmiana planu na zabudowę wysoką koliduje z charakterem naszej miejscowości, gdzie dominuje zabudowa niska domów jednorodzinnych oraz kilka osiedli mieszkaniowych nie przekraczających 4 kondygnacji. Wybudowanie bloków 7 kondygnacyjnych zakłuci nasz wizerunek miasta i stanie się uciążliwe dla obecnych mieszkańców, Nie jesteśmy przygotowani i nie będziemy ponieważ Zielonka nie jest z gumy! Na kilka tysięcy samochodów które zaczną się poruszać po naszych ulicach... Wnoskuje o zachowanie zabudowy przemysłowej. Ze wskazaniem pod magazyny i logistyczne i ich zaplecze dla którego wybudowano jedyną bezpieczną i niekolizyjną drogę łączącą ten teren z S8 . Wpływy z podatku od nieruchomości dla działalności gosp. I od zabudowy będą znacznie wyższe niż od mieszkaniówki.
288	437	088.01.2025	Jerzy Grabowski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoskuje o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.
289	436	08.01.2025	Maria Grabowska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoskuje o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.
290	434	08.01.2025	Karol Nowak	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoskuje o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.
291	462	08.01.2025	Halina Barbara Narojczyk	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Wnoskuje o niepodjęcie uchwały w sprawie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024. Wniosek uzasadniam tym, że planowana zabudowa, ze względu na wysokość i intensywność, wpłynie negatywnie na urbanistyczny i kulturowy charakter miasta, zdegradowe środowisko naturalne oraz pogorszy bezpieczeństwo i przepustowość ruchu w Zielonce. Infrastruktura drogowa, szkoły, przedszkola, żłobki, ośrodek zdrowia i komisariat policji nie są przygotowane na przyjęcie znacząco większej liczby mieszkańców. Wnoskuje o uwzględnienie w planie wskaźników dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: <ul style="list-style-type: none">• maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje naziemne,• maksymalna intensywność zabudowy: 1,1,• zachowanie lub wykonanie minimum 8 szpalerów drzew,• przeznaczenie 20% obszaru na usługi oświatowe i rekreacyjne.
292	460	08.01.2025	Piotr Woźniak	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoskuje o niepodjęcie uchwały w sprawie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024. - Uzasadnienie wniosku dołączam jako Załącznik nr 1 do niniejszego pisma (Załącznik nr 1 Wątpliwości i Uwagi do Planu) Załącznik nr 1 Wątpliwości i Uwagi do Planu: 1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeweloperkę” i "betonozę". Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byłej ceramiki w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych. Wniosek: Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców. 2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju. 3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli. Są to milionowe inwestycje. 4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych. Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP, Wniosek: Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany

								<p>dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</p> <p>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkań'ic6w w Polsce przypada 703 samochody. 1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszy drożność ruchu drogowego,- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,- wydłuży czas podróŜowania,- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dróg, <p>Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoty Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości.</p> <p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy.</p> <p>Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce.</p> <p>7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta.</p> <p>8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta.</p> <p>9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową.</p> <p>11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, https://polskieradio24.pl/Vartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest-liderem-w-ue-w-ktorych-liczne-zapisy-budza-Watpliwosci,-czy-projekt-planu-spelnia-wymagania-rodowiskowe-i-zalozenia-planistyczne-w-nich-przedstawione.</p> <p>12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąŜe się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa.</p> <p>Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnoskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p> <p>Wnoskuję o niepodjęmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3, 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku</p>
293	459	08.01.2025	Izabela Woźniak	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Wnoskuję o niepodjęmowanie uchwały w sprawie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024.</p> <p>- Uzasadnienie wniosku dołączam jako Załącznik nr 1 do niniejszego pisma (Załącznik nr 1 Wątpliwości i Uwagi do Planu)</p> <p>Załącznik nr 1</p> <p>Wątpliwości i Uwagi do Planu:</p> <p>1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeweloperkę” i "betonoŜę". Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, Ŝeby nie włączyć planowania terenu byleŜ ceramiki w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych.</p> <p>Wniosek:</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy, Ŝe planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównowaŜonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców.</p> <p>2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównowaŜonego rozwoju.</p> <p>3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców moŜe przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. MoŜe to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka moŜe zostać w najbliższej przyszłości obciąŜona znacznymi kosztami budowy nowych szkół I przedszkoli. Są to milionowe inwestycje.</p> <p>4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniŜenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niŜ od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności</p>

							<p>gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych. Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP, Wniosek:</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</p> <p>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkań'ic6w w Polsce przypada 703 samochody.1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszy drożność ruchu drogowego,- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,- wydłuży czas podróżowania,- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dróg, <p>Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoty Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości.</p> <p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy.</p> <p>Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce.</p> <p>7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta.</p> <p>8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta.</p> <p>9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową.</p> <p>11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, https://polskieradio24.pVartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest-liderem-w-ue w których liczne zapisy budzą wątpliwości, czy projekt planu spełnia wymagania środowiskowe i założenia planistyczne w nich przedstawione.</p> <p>12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa.</p> <p>Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnioskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p> <p>Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3. 1/5. 1/6. 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku</p>	
294	457	08.01.2025	Edward Karbowski	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024.</p> <p>- Uzasadnienie wniosku dołączam jako Załącznik nr 1 do niniejszego pisma (Załącznik nr 1 Wątpliwości i Uwagi do Planu)</p> <p>Załącznik nr 1</p> <p>Wątpliwości i Uwagi do Planu:</p> <p>1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeweloperkę” i "betonozę”. Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byleż ceramiki w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych.</p> <p>Wniosek:</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców.</p> <p>2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju.</p> <p>3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy</p>

								<p>z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół I przedszkoli. Są to milionowe inwestycje.</p> <p>4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP, Wniosek:</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</p> <p>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkań'ic6w w Polsce przypada 703 samochody.1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszy drożność ruchu drogowego,- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,- wydłuży czas podróżowania,- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dróg, <p>Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości.</p> <p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy.</p> <p>Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce.</p> <p>7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta.</p> <p>8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta.</p> <p>9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową.</p> <p>11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, https://polskieradio24.plVartykul/3337446.rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkanow-polska-jest-liderem-w-ue-w-ktorych-liczne-zapisy-budza-watpliwosci,-czy-projekt-planu-spełnia-wymagania-rodowiskowe-i-zaolozenia-planistyczne-w-nich-przedstawione.</p> <p>12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa.</p> <p>Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnioskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p> <p>Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3, 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku</p>	
295	456	08.01.2025	Dorota Karbowska	Cały obszar planu			x	<p>Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024.</p> <p>- Uzasadnienie wniosku dołączam jako Załącznik nr 1 do niniejszego pisma (Załącznik nr 1 Wątpliwości i Uwagi do Planu)</p> <p>Załącznik nr 1</p> <p>Wątpliwości i Uwagi do Planu:</p> <p>1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeweloperkę” i "betonożę". Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byłej ceramiki w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych.</p>

							<p>Wniosek:</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców.</p> <p>2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju.</p> <p>3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli. Są to milionowe inwestycje.</p> <p>4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP,</p> <p>Wniosek:</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</p> <p>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkańc6w w Polsce przypada 703 samochody. 1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszy drożność ruchu drogowego,- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,- wydłuży czas podróżowania,- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dróg, <p>Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości.</p> <p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy.</p> <p>Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce.</p> <p>7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta.</p> <p>8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta.</p> <p>9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową.</p> <p>11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, https://polskieradio24.pVartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest-liderem-w-ue-w-ktorych-liczne-zapisy-budza-Watpliwosci, czy projekt planu spełnia wymagania środowiskowe i założenia planistyczne w nich przedstawione.</p> <p>12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa.</p> <p>Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnioskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p> <p>Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3. 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku</p>	
296	455	08.01.2025	Marianna Werelich	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi</p>	<p>Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jestem przeciwna tego typu zmianom ze względu na zakorkowanie i tak już nie</p>

							oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	przejezdnego naszego miasta, załoczone pociągi, ograniczone możliwości naszego ośrodka zdrowia, wycinanie drzew, lasów w miejscu inwestycji !!!
297	453	08.01.2025	Andrzej Werelich	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwagi do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Wnioskuje o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Moim zdaniem wpływy z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż z mieszkaniówki. Jestem przeciwny zmianom z uwagi na brak dostępności usług medycznych. Dzisiaj już brakuje przedszkoli i żłobków na terenie naszej gminy.
298	454	08.01.2025	Łukasz Narojczyk	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Wnioskuje o niepodejmowanie uchwały w sprawie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024. Wniosek uzasadniam tym, że planowana zabudowa, ze względu na wysokość i intensywność, wpłynie negatywnie na urbanistyczny i kulturowy charakter miasta, zdegraduje środowisko naturalne oraz pogorszy bezpieczeństwo i przepustowość ruchu w Zielonce. Infrastruktura drogowa, szkoły, przedszkola, żłobki, ośrodek zdrowia i komisariat policji nie są przygotowane na przyjęcie znacząco większej <i>liczby</i> mieszkańców. Wnioskuje o uwzględnienie w planie wskaźników dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: <ul style="list-style-type: none">• maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje naziemne,• maksymalna intensywność zabudowy: 1,1,• zachowanie lub wykonanie minimum 8 szpalerów drzew,• przeznaczenie 20% obszaru na usługi oświatowe i rekreacyjne.
299	452	08.01.2025	Dorota Narojczyk	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Wnioskuje o niepodejmowanie uchwały w sprawie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024. Wniosek uzasadniam tym, że planowana zabudowa, ze względu na wysokość i intensywność, wpłynie negatywnie na urbanistyczny i kulturowy charakter miasta, zdegraduje środowisko naturalne oraz pogorszy bezpieczeństwo i przepustowość ruchu w Zielonce. Infrastruktura drogowa, szkoły, przedszkola, żłobki, ośrodek zdrowia i komisariat policji nie są przygotowane na przyjęcie znacząco większej <i>liczby</i> mieszkańców. Wnioskuje o uwzględnienie w planie wskaźników dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: <ul style="list-style-type: none">• maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje naziemne,• maksymalna intensywność zabudowy: 1,1,• zachowanie lub wykonanie minimum 8 szpalerów drzew, przeznaczenie 20% obszaru na usługi oświatowe i rekreacyjne.
300	451	08.01.2025	Anna Dziekiewicz	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Wnioskuje o niepodejmowanie uchwały w sprawie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024. Wniosek uzasadniam tym, że planowana zabudowa, ze względu na wysokość i intensywność, wpłynie negatywnie na urbanistyczny i kulturowy charakter miasta, zdegraduje środowisko naturalne oraz pogorszy bezpieczeństwo i przepustowość ruchu w Zielonce. Infrastruktura drogowa, szkoły, przedszkola, żłobki, ośrodek zdrowia i komisariat policji nie są przygotowane na przyjęcie znacząco większej <i>liczby</i> mieszkańców. Wnioskuje o uwzględnienie w planie wskaźników dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: <ul style="list-style-type: none">• maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje naziemne,• maksymalna intensywność zabudowy: 1,1,• zachowanie lub wykonanie minimum 8 szpalerów drzew, przeznaczenie 20% obszaru na usługi oświatowe i rekreacyjne.
301	478	08.01.2025	Łukasz Piwowski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodejmowanie uchwały w prawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) wnioskuje o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej . Wpływy z podatku od nieruchomości wg mnie będą wyższe niż z mieszkaniówki.
302	476	08.01.2025	Marzena Bukowska-Olejniczak	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodejmowanie uchwały w prawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) wnioskuje o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej . Wpływy z podatku od nieruchomości wg mnie będą wyższe niż z mieszkaniówki.
303	469	08.01.2025	Emil Malon	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Jestem przeciwny tak gęstej zabudowie ze względu na brak infrastruktury. Wnioskuje o zabudowę jednorodziną szeregową z dużą powierzchnią biologicznie czynną
304	467	08.01.2025	Julia Malon	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Wnioskuje o niepodejmowanie uchwały w sprawie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024. Wniosek uzasadniam tym, że planowana zabudowa, ze względu na wysokość i intensywność, wpłynie negatywnie na urbanistyczny i kulturowy charakter miasta, zdegraduje środowisko naturalne oraz pogorszy bezpieczeństwo i przepustowość ruchu w Zielonce. Infrastruktura drogowa, szkoły, przedszkola, żłobki, ośrodek zdrowia i komisariat połacji nie są przygotowane na przyjęcie znacząco większej <i>liczby</i> mieszkańców. Wnioskuje o uwzględnienie w planie wskaźników dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: <ul style="list-style-type: none">• maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje naziemne,• maksymalna intensywność zabudowy: 1,1,• zachowanie lub wykonanie minimum 8 szpalerów drzew,• przeznaczenie 20% obszaru na usługi oświatowe i rekreacyjne.
305	466	08.01.2025	Beata Malon	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Jestem przeciwna tak gęstej zabudowie ze względu na brak infrastruktury drogowej i charakteru miasta zielonego. Wnioskuje o zabudowę jednorodziną szeregową z dużą powierzchnią biologicznie czynną

306	465	08.01.2025	Waldemar Malon	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuję o zabudowę jednorodzinną maksymalnie 3 kondygnacyjną z większą powierzchnią biologicznie czynną oraz wydzielone obszary, wydzielone na usługi oświatowe i rekreacyjne.
307	464	08.01.2025	Beata Sewerynek	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	<p>Załącznik nr 1</p> <p>Wątpliwości i Uwagi do Planu:</p> <p>1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeveloperkę” i "betonozę". Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byłej ceramiki w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych.</p> <p>Wniosek:</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców.</p> <p>2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju.</p> <p>3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli. Są to milionowe inwestycje.</p> <p>4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP,</p> <p>Wniosek:</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</p> <p>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkańcóww Polsce przypada 703 samochody. 1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszy drożność ruchu drogowego,- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,- wydłuży czas podróżywania,- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dróg, <p>Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości.</p> <p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy.</p> <p>Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce.</p> <p>7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwetki miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta.</p> <p>8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta.</p> <p>9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową.</p> <p>11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, 1https://polskieradio24.pVartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest- liderem-w-ue w których liczne zapisy budzą Wątpliwości, czy projekt planu spełnia wymagania środowiskowe i założenia planistyczne w nich przedstawione.</p> <p>12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniem w sferze bezpieczeństwa.</p>

								Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnoskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności. Wnoskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3, 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku
308	463	08.01.2025	Michał Samulak	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnoskuję o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Moim zdaniem wpływy z podatku od nieruchomości działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż z zabudowy mieszkaniowej. Jestem przeciwny zmianom z uwagi na brak dostępności usług medycznych. (przeciążenie naszego ośrodka zdrowia , brak miejsc w żłobkach i przedszkolach.
309	461	08.01.2025	Kamila Załęgowska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnoskuję o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Uważam, że wpływy z podatku od nieruchomości działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż z zabudowy mieszkaniowej. Jestem przeciwna zmianom z uwagi na brak dostępności usług medycznych, specjalistów już obecnie przeciążonego naszego ośrodka zdrowia , brak miejsc w żłobkach i przedszkolach.
310	458	08.01.2025	Justyna Grabowska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Jestem przeciwna zmianom ze względu na brak zabezpieczeń tj. przeciwpożarowe, sanitarne infrastrukturalne. Aktualnie w naszym mieście odczuwany jest deficyt szkół, przedszkoli oraz żłobków w tym także klubów malucha. Już teraz korzystanie z publicznych usług NFZ i POZ skutkuje długimi miesiącami oczekiwań. Ponadto jako kobieta oraz matka córek obawiam się o niewystarczające bezpieczeństwo, tj. brak patroli np. nieistniejącej straży miejskiej (w szerokim rozumieniu)
311	482	08.01.2025	Irena Załoga	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoskuję o niepodejmowanie uchwały w prawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) przedstawionej do konsultacji społecznej z dn. 11.12.2024
312	481	08.01.2025	Adam Załoga	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoskuję o niepodejmowanie uchwały w prawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) przedstawionej do konsultacji społecznej z dn. 11.12.2024
		08.01.2025		Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Jestem przeciwny tak gęstej zabudowie ze względu na brak infrastruktury. Wnoskuję o zabudowę jednorodzinną szeregową z dużą powierzchnią biologicznie czynną
		08.01.2025		Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Wnoskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024. Wniosek uzasadniam tym, że planowana zabudowa, ze względu na wysokość i intensywność, wpłynie negatywnie na urbanistyczny i kulturowy charakter miasta, zdegraduje środowisko naturalne oraz pogorszy bezpieczeństwo i przepustowość ruchu w Zielonce. Infrastruktura drogowa, szkoły, przedszkola, żłobki, ośrodki zdrowia i komisariat policji nie są przygotowane na przyjęcie znacząco większej liczby mieszkańców. Wnoskuję o uwzględnienie w planie wskaźników dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: <ul style="list-style-type: none">• maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje naziemne,• maksymalna intensywność zabudowy: 1,1,• zachowanie lub wykonanie minimum 8 szpalerów drzew,• przeznaczenie 20% obszaru na usługi rekreacyjne.
313	480	08.01.2025	Grażyna Olszowska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwagi do projektu zagospodarowania terenu po byłej Cegielni na ulicy Południowej i Zielonej skierowane do Burmistrza i Rady Miasta Zielonka Po przeczytaniu uchwały Rady Miasta w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego Zielonki dla rejonu ul. Południowej, nasuwa się jedna myśl. Plan został stworzony pod konkretne zagospodarowanie jednej strony – właściciela działki, nie uwzględnia interesu mieszkańców miasta. Interesem finansowym właściciela – dewelopera jest jak największe wykorzystanie terenu – budować wysoko i gęsto. Plan ten odpowiada temu interesowi, dopuszcza się max.: <ul style="list-style-type: none">powierzchnię zabudowy w różnych częściach do 06-powierzchnia z minimalnie biologicznie czynna – 0,3maksymalna wysokość zabudowy: 25 m (czyli bud. 7-piętrowe) Sprzedano propozycję oddziaływania na środowisko w/wym. planowaniu. Powołano się na różne dokumenty krajowe, wojewódzkie i miejscowe. Na przykład na str. 16-17 opisuje się ustalenia przyjęte w sejmiku wojewódzkim. „Głównym celem tych ustaleń jest zapewnienie wysokiej jakości życia przez trwałą i zrównoważony przestrzenny rozwój województwa warszawskiego przy poszanowaniu zasobów środowiskowych. Należy ograniczać presję na przestrzeń i środowisko, kształtować ład przestrzenny, poprawiać stan środowiska poprzez racjonalne gospodarowanie zasobami przyrody, poprawiać jakość i dostępność do usług społecznych i poprawiać jakość życia. Ważnym celem jest ograniczanie wpływu funkcji osadniczych na środowisko.” I zgodnie z tymi ustaleniami w sejmiku ma powstać w krótkim czasie duże osiedle o gęstej i wysokiej zabudowie na 8 tys. mieszkańców, nie spotykaną w naszym mieście. Planowane osiedle ma spełniać wszystkie powyższe ustalenia wyższego rzędu i nie wpływać na jakość życia nowych, ale przede wszystkim starszych mieszkańców. Najkorzystniejsze tempo powstania miasta jest rozwój naturalny buduje się tyle ile trzeba dla aktualnych mieszkańców i poprawia jakość ich życia. Stąd zabudowa działek domami jednorodzinnymi, budowa niewielkich osiedli blokowych na potrzeby miasta i mieszkańców (przemysł, szkoły, itp.), budowa infrastruktury rekreacyjnej i poprawa funkcji komunikacyjnych wewnątrz i na zewnątrz miasta, upiększanie miasta. Rozwijane miasto stopniowo i zgodnie z potrzebami. W razie przebudowa na powstanie blokowiska kojarzy się z czasami komuny, kiedy to nawet na wsiach stawiano bloki. Jak widać w Zielone o przestrzeni małego miasta nie zmienia się wzorem są bloki, bloki najlepiej coraz wyższe). W latach 50-tych, kiedy potrzeby mieszkańców były o wiele większe niż dzisiaj stawiano domy wzdłuż ulicy Długiej, nawiązujące wyglądem

							<p>i kubaturą do charakteru miasta, gdzie istniała zabudowa jednorodzinna i ew. kilka kamienic. Później było gorzej ale nie tak jak planuje się Przeciętnie bloki w Zielonce mają 3, 4 piętra. Co miasto będzie miało z tego, że może przybyć tak wielu mieszkańców? Korzyści nie wiele, tylko same obciążenia.</p> <p>Dla miasta i istniejących jego mieszkańców koszty, wzrost obciążeń.</p> <ul style="list-style-type: none">-Budowa przebudowa linii wodociągowej i kanalizacyjnej poza osiedlem (już teraz są kłopoty z kanalizacją na ul. Prostej).-Budowa przedszkoli i szkół (szkoły są u nas dwuzmianowe – zatłoczone, na pewno nie jest w interesie dewelopera budowa i utrzymanie). <p>Budowa środowiska zdrowia.</p> <p>Dla obecnych mieszkańców zdecydowanie pogorszenie warunków życia!</p> <p>Ulica Podleśna i Ceramiczna są ulicami osiedlowymi nie przelotowymi gdzieś nowi mieszkańcy muszą jeździć, chodzić.</p> <p>8 tysięcy mieszkańców to średnio 2 tys. rodzin. W każdej rodzinie w dzisiejszych czasach to 2 samochody, czyli przybędzie 4 tys. samochodów! I wszystkie te samochody będą opuszczać osiedle ulicami Podleśną i Ceramiczną. Dla nowych i obecnych mieszkańców – piekło.</p> <p>Istnieje plan rewitalizacji ul. Podleśnej, uwzględnia on stworzenie ścieżki rowerowej – stąd chodnik dla pieszych ma być po jednej stronie. Nawet w obecnej chwili ulica jest bardzo wykorzystywana przez rowerzystów, całe rodziny gdyż jest łącznikiem z lasami dalej ze ścieżkami wzdłuż autostrady. Wiosną i latem wprost tłumy. Tu nie ma miejsca na stały ruch samochodowy, korki.</p> <p>Stosunki wodne</p> <p>Ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej trwale wpłynie na ilość wody przedostającej się do gruntu. W połączeniu z obniżeniem lustra wody gruntowej – co jest nieuniknione z powodu wykopów lasom otaczającym grożą susza i pożary. Klimat się zmienia! Ilość opadów maleje – a my z uporem maniaka brniemy w katastrofę ,nie chcemy tego zatrzymać.</p> <p>Fauna i flora</p> <p>W lasach okolicznych żyje dużo zwierząt: saren, lisów, dzików i innej drobnej zwierzyny. Są one widoczne na co dzień, nie będą szukać. Wielkie osiedle w pobliżu wpływa na ich byt lub raczej niebyt. Hałas, spaliny, duża ilość ludzi w lesie – to są dla przyrody zjawiska negatywne.</p> <p>W uzasadnieniu czytamy, że zapisy MPZP uwzględniają interes publiczny, zwierzęcy, przyrodniczy, itp. zgadza się współczesnych interes publiczny, zdrowy i prośrodowiskowy, społeczny itp., uwzględniają dążenie zminimalizowania transparentności, gdyż opierają się istniejącym dostępie do dróg</p> <p>Uważam, że to nie prawda. Nie przeprowadzono uczciwej analizy zagrożeń i korzyści. Wygląd miasta ceduje się na dewelopera. Nie zgadzam się na tak zagospodarowanie terenu po byłej ceramice na ulicy Podleśnej.</p>
314	479	08.01.2025	Iwona Tomczuk, Tadeusz Tomczuk	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określona w Studium</p>
							<p>Wnioskuje o zachowanie przeznaczenia działek jako obszaru przemysłowego (9P) Posiadanie terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą jest to najkorzystniejsza finansowo opcja dla gminy Zielonka</p> <p>Załącznik nr 1.</p> <p>„...7. Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniem w sferze bezpieczeństwa. Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnoskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności”</p> <p>Zmiana ZPM dla obszaru 5-10-01 jest bardzo niekorzystna dla mieszkańców terenów przyległych zagospodarowanych przez zakłady produkcyjne, jest to obręb przemysłowy. Do 2019 roku dostawałem zawiadomienia pisemne z UM Zielonka odnośnie informacji OLPC Sp. z o. SKA. Od 20219 nie otrzymałem żadnej informacji o podejmowanych działaniach na terenie przyległym do mojego zakładu. Bardzo proszę o informowanie mnie w przyszłości o działaniach podejmowanych na terenach graniczących z moją posesją.</p> <p>Załącznik nr 1</p> <p>Wątpliwości i Uwagi do Planu:</p> <p>1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patdeweloperkę” i ”betonozę”. Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byłej ceramiki w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych.</p> <p>Wniosek:</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców.</p> <p>2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju.</p> <p>3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli. Są to milionowe inwestycje.</p> <p>4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP,</p> <p>Wniosek:</p>

								<p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</p> <p>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkańc6w w Polsce przypada 703 samochody.1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszy drożność ruchu drogowego,- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,- wydłuży czas podróŜowania,- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dróg, <p>Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości.</p> <p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występując6, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy.</p> <p>Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce.</p> <p>7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta.</p> <p>8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta.</p> <p>9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniow6.</p> <p>11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, 1https://polskieradio24.pl/vartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest- liderem-w-ue w których liczne zapisy budzą W6tpliwości, czy projekt planu spełnia wymagania środowiskowe i założenia planistyczne w nich przedstawione.</p> <p>12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąŜe się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa.</p> <p>Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnioskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu duŜego wzrostu ludności.</p> <p>Wnioskuję o niepodjęmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3, 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku</p>
315	477	08.01.2025	Andrzej Derlicki	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenn6 gminy określ6ną w Studium	Ponieważ uchwała nie określa dla tak duŜej rozbudowy, zabezpieczenia usług komunalnych jak szkoła, przedszkole, przychodnia zdrowia itp. Wnioskuję o pozostawienie obecnego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej.
316	475	08.01.2025	Krystyna Derlicka	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenn6 gminy określ6ną w Studium	Ponieważ uchwała nie określa dla tak duŜej rozbudowy, zabezpieczenia usług komunalnych jak szkoła, przedszkole, przychodnia zdrowia itp. Wnioskuję o pozostawienie obecnego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej.
317	474	08.01.2025	Henryk Sewerynek	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenn6 gminy określ6ną w Studium	<p>Załącznik nr 1</p> <p>W6tpliwości i Uwagi do Planu:</p> <p>1.Spos6b procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Og6lne) będzie ograniczało „patodeweloperkę” i "betonoŜę". Zielonka jest juŜ w procesie wchodzenia w nowe przepisy, kt6re nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu bylej ceramiki w nowy proces planistyczny Plan6w Og6lnych.</p> <p>Wniosek:</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepis6w. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zr6wnowaŜonego rozwoju, charakterem miasta i z wol6 i interesem jego obecnych mieszkańców.</p> <p>2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywn6 zabudow6 nie jest zgodny z zasadami zr6wnowaŜonego rozwoju.</p> <p>3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańc6w może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w plac6wkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańc6w miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci ucz6 się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obci6Ŝona znacznymi kosztami budowy nowych szk6ł i przedszkoli. S6 to milionowe inwestycje.</p> <p>4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniŜenie wartości działki z punktu</p>

								<p>widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP,</p> <p>Wniosek:</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</p> <p>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkań'ic6w w Polsce przypada 703 samochody. 1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszy drożność ruchu drogowego,- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,- wydłuży czas podróżowania,- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dróg, <p>Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości.</p> <p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy.</p> <p>Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce.</p> <p>7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta.</p> <p>8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta.</p> <p>9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową.</p> <p>11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, 1https://polskieradio24.pVartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest- liderem-w-ue w których liczne zapisy budzą Wątpliwości, czy projekt planu spełnia wymagania środowiskowe i założenia planistyczne w nich przedstawione.</p> <p>12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa.</p> <p>Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnioskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p> <p>Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3. 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku</p>
318	486	08.01.2025	Magdalena Bokuniewicz	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Załącznik nr 1</p> <p>Wątpliwości i Uwagi do Planu:</p> <p>1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeweloperkę” i "betonozę”. Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byłej ceramiki w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych.</p> <p>Wniosek:</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców.</p> <p>2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju.</p> <p>3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w</p>

							<p>najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół I przedszkoli. Są to milionowe inwestycje.</p> <p>4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie. że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP, Wniosek:</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</p> <p>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkań'ic6w w Polsce przypada 703 samochody.1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszy drożność ruchu drogowego,- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,- wydłuży czas podróżowania,- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dróg, <p>Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoty Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości.</p> <p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy.</p> <p>Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce.</p> <p>7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta.</p> <p>8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta.</p> <p>9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową.</p> <p>11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, 1https://polskieradio24.pVartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest- liderem-w-ue w których liczne zapisy budzą Wątpliwości, czy projekt planu spełnia wymagania środowiskowe i założenia planistyczne w nich przedstawione.</p> <p>12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa.</p> <p>Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnioskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p> <p>Wnioskuję o niepodjęmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3, 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku</p>	
319	472	08.01.2025	Tadeusz Miczel	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Wnioskuję o zachowanie przeznaczenia działek jako obszaru przemysłowego (9P) Zmiana przeznaczenia na obszar zabudowy mieszkaniowej powoduje obniżenie wartości działki dla gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z np. podatków od gruntów i nieruchomości gdyż z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów mieszkaniowych. Jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych. Niskoemisyjna działalność magazynowo-logistyczna przy współudziale inwestora w niezbędnych inwestycjach drogowych może stanowić najlepszą alternatywę inwestycyjną dla tego terenu.</p>
320	471	08.01.2025	Michał Kudła	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zielen z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej</p>	<p>Wnioskuję o niepodjęmowanie uchwały w sprawie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024.</p> <p>Wniosek uzasadniam tym, że planowana zabudowa, ze względu na wysokość i intensywność, wpłynie negatywnie na urbanistyczny i kulturowy charakter miasta, zdegraduje środowisko naturalne oraz pogorszy bezpieczeństwo i przepustowość ruchu w Zielonce. Infrastruktura</p>

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>terenem do lokalizacji działalności gospodarczej np. cichych i nieuciążliwych magazynów. Dobrze zagospodarowany może przynosić Zielonce bardzo duże dochody przez wiele lat i być stabilnym zabezpieczeniem budżetu miasta.</p> <p>Jest uzasadniona obawa, że istniejące i funkcjonujące w rejonie proponowanego osiedla przedsiębiorstwa zostaną przez nowych mieszkańców uznane za uciążliwe i mieszkańcy będą domagać się usunięcia działających firm. Może to skutkować jeszcze dodatkowymi stratami dla owych przedsiębiorców, mieszkańców Zielonki, których działalność jest cenną częścią wkładu w społeczno — ekonomiczny funkcjonowanie miasta.</p> <p>Osiedle mieszkaniowe przynosi natomiast o wiele niższe wpływy do budżetu, jest za to pewnym obciążeniem finansowym dla gminy na wiele lat. Mieszkańcy osiedla nie mają obowiązku płacenia podatków dochodowych w gminie. Za to miasto Zielonka ma obowiązki wobec mieszkańców — takie jak szkoły, przedszkola, opieka medyczna, infrastruktura techniczna czyli wodociągi, sieć kanalizacyjna, oświetlenie dróg. Należy wspomnieć, że ilość mieszkańców także generuje wpływy do budżetu miasta otrzymywane z kasy państwowej.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe b dzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć oba co do zasadności zmian w MPZP.</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym uięciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analize zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany.</p> <p>Przespustowość i bezpieczeństwo komunikacyjne</p> <p>Gmina ani inwestor nie przedstawiły konkretnych analiz przepustowości istniejących lub planowanych dróg publicznych, w które zostanie wprowadzony ruch pieszy i kołowy z projektowanego obszaru osiedla mieszkaniowego. Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkańców w Polsce przypada 703 samochody.⁹ Oznacza to wzrost od około 2500 do 8500 samochodów. Podaje się różne wskaźniki przepustowości dróg dla miast — jest to około 800 — 1500 samochodów na godzinę przy prędkości 40 km/h. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Osiedle proponowanej przez planistów skali, możliwe do wybudowania wg proponowanego MPZP będzie skutkowało dla mieszkańców Zielonki:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszeniem funkcjonowania i drożności transportu w całym rejonie ulic Podleśnej, Prostej, Wesolej, Szczęśliwej, a także Wolności, Długiej, Lipowej, Kościuszki i wielu innych. Przy obecnych rozwiązaniach skrzyżowań i zjazdów drogi wojewódzkiej nr 631 oraz drogi ekspresowej S8 — dojazdy do tych dróg staną się praktycznie niemożliwe do pokonania bez korków i zatorów drogowych;- utrudnieniem możliwości dojazdu i partycypacji w różnych formach aktywności jak nauka, praca, sport, rekreacja;- pogorszeniem standardów podróży czyli wydłużeniem czasu i pogorszeniem jakości podróżowania,- zdecydowanym pogorszeniem warunków bezpieczeństwa ruchu,- zdecydowanym pogorszeniem warunków ruchu pieszego i rowerowego; na ulicy Podleśnej i Prostej będzie on uniemożliwiony z powodu braku chodników. Ponadto w rejonie nie istnieje żadna ścieżka rowerowa;- wysokimi kosztami rozwoju infrastruktury drogowej koniecznej do rozwiązania powyższych problemów komunikacyjnych tj. Kosztami poszerzania i remontowania oraz budowy nowych dróg asfaltowanych, wyposażonych w chodniki, pasy ruchu, ścieżki rowerowe, sygnalizację świetlną;- zdecydowanym zwiększeniem negatywnego wpływu transportu na środowisko naturalne bądź przez ograniczenie ruchu pieszego i rowerowego, który stanie się w tym rejonie zbyt niebezpieczny bądź przez rozbudowę sieci drogowej, która nieuchronnie zlikwiduje połacie lasu przylegającego do wąskich, dróg lokalnych i dojazdowych. Ponadto poszerzenie dróg może stać się kolejnym stadiem wycinania cennego drzewostanu.- Powiększeniem negatywnego wpływu transportu na warunki życia mieszkańców; <p>Wszystkie powyższe punkty są niezgodne z celami polityki rozwoju transportu zapisanymi w Rozdziale 5 Studium Uwarunkowań i Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka dot. Kierunków Rozwoju Komunikacji i Infrastruktury Technicznej (Uchwalonego przez Radę Miasta Zielonka dnia 30 sierpnia 2023 roku, Uchwała nr LIX/583/23). Ponadto proponowany MPZP jest niezgodny z celem koordynacji transportu z polityką przestrzenną gminy skutkując narażeniem gminy na bardzo wysokie koszty remontu i doprowadzenia bezpiecznego i drożnego transportu do kilkutyśięcznego osiedla położonego obecnie na końcu długiej drogi klasy lokalnej.</p> <p>Jako mieszkaniec bezpośredniego sąsiedztwa obawiam się, że ulice Podleśna, Prosta, Wesola, Szczęśliwa, Krzywa i Krótka, które posiadają klasę dróg lokalnych i dojazdowych staną się de facto drogami zbiorczymi doprowadzającymi wzmożony ruch pieszy i kołowy do planowanego osiedla. Drogi te w większości nie posiadają wydzielonych chodników i ścieżek rowerowych, a ulica Podleśna jest drogą gruntową. Będzie to skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10.</p> <p>Zasadnym wydaje się prognozowanie, że w nieodległej przyszłości po zbudowaniu osiedla na kilka tysięcy osób, w wyniku spadku bezpieczeństwa drogowego i niedrożności lokalnych ulic, gmina będzie zmuszona do wybudowania pełnowymiarowych dróg wyposażonych w chodniki, ścieżki rowerowe i sygnalizację świetlną. Będzie to znaczącym obciążeniem finansowym dla gminy w najbliższych latach. Przykładowo koszt remontu ulicy Jagiellońskiej wynosił około 8 mln złotych, a wybudowanie drogi wewnętrznej na osiedlu Poligon pochłonęło koszt 6 mln złotych.</p> <p>Dodatkowo poszerzenie gróg np ulicy Podleśnej i Prostej wiązać się będzie z koniecznością wejścia na teran lasów państwowych i sąsiedniej gminy Marki. Może to wygenerować konflikt prawny lub konieczność zapłaty odszkodowania Lasom Państwowych jak było to w przypadku budowy ulicy Bankowej. Miasto musiało ponieść dodatkowy koszt prawie 800 000 złotych odszkodowania na rzecz LP za zajęcie ich terenu.</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>Wysokość i gęstość zabudowy</p> <p>W związku z przedstawionymi założeniami MPZP dla ulicy Podleśnej, zostanie umożliwione budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych. Dodatkowo plan MPZP przewiduje zabudowę wielorodzinną do 25 metrów wysokości, co pokrywa się z wysokością zabudowy 8-kondygnacyjnej. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy został określony na 4,8. Obowiązujący MPZP dla rejonu VIII (Uchwała Nr XXXIX/363/17 Rady Miasta Zielonka z dnia 28 września 2017 r.) przewiduje dopuszczalną zabudowę 5-kondygnacyjną z maksymalnym wskaźnikiem intensywności zabudowy 3,0.</p> <p>Przykładowo MPZP dla rejonu osiedla Eco Park przewidywał 4 kondygnacje oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy podawał jako 1,1.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla zabudowy wielkomiejskiej i powstają w Warszawie np. na terenie Portu Praskiego.</p> <p>Kulturowy charakter miasta</p> <p>Miasto Zielonka wyłoniło się z połączenia przepięknej miejscowości letniskowej położonej nad rzeką Długą oraz infrastruktury rozwijającej się wokół poligonu wojskowego i zakładów techniki uzbrojenia. Rejon ulicy Podleśnej, Prostej, Lipowej aż do terenu Parku Dębinki to wyjątkowy obszar, gdzie do dziś można spotkać historyczne wille położone w zieleni cennych pomników przyrody — zielonkowskich dębów.</p> <p>Lokalizacja działki pod planowane osiedle znajduje się na wzniesieniu, w rejonie Horowej Góry. Wybudowanie na wzniesieniu 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta, widoczną z wielu miejsc w Zielonce, a także w Kobylce.</p> <p>Sylweta miasta jest dobrem kultury chronionym przez Studium. Studium w Rozdziale 4 dot. Ochrony Dziedzictwa Kulturowego Miasta Zielonka¹⁰, podaje jako jeden z celów kulturowego rozwoju miasta - zachowanie zrównoważonej zabudowy miejskiej wskazując maksymalną wysokość 4 kondygnacji dla nowopowstałych budynków.</p> <p>Studium aż do zmiany w 2023 roku oraz wszystkie Plany Miejscowe w Zielonce nigdy nie dopuszczały tak wysokiej i intensywnej zabudowy. Maksymalne wskaźniki dopuszczały zabudowę maksymalnie 4 lub 5-kondygnacyjną ze wskaźnikiem zabudowy maksymalnie 3,0. Także wiele zapisów obowiązującego Studium oraz Strategii Rozwoju Miasta nie podaje żadnego uzasadnienia dla wprowadzenia takich wskaźników poza wnioskiem właściciela terenu.</p> <p>Powierzchnia biologicznie czynna</p> <p>Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Mieszkańcy miasta wyrażają swój zdecydowany sprzeciw wobec planów wprowadzania tego typu zabudowy. Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy. charakter kulturowy i urbanistyczny miasta. Prognoza środowiskowa. Do projektu planu dołączono Prognozę środowiskową. Zgodnie z opisem jej celem jest analiza środowiska naturalnego wewnątrz i wokół planowanego obszaru oraz zarekomendowanie najkorzystniejszych rozwiązań planistycznych dla środowiska naturalnego i ludzi.</p> <p>Na str 10 widnieje zapis mówiący o zanieczyszczeniu terenu po zakładach ceramicznych. Zgodnie z prognozą stopień zagrożenia wód na opracowywanym terenie jest bardzo wysoki, a wartości normatywne azotynów są przekroczone. Teren obowiązuje bezwzględny zakaz składowania odpadów, co nie zmienia faktu, że w jego bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się wysypisko śmieci. Prognoza środowiskowa, jako dokument bardzo specjalistyczny nie przedstawia nigdzie w jasny sposób, co oznacza opisane zanieczyszczenie oraz jaki ma wpływ na obecnych mieszkańców Zielonki, ani czy istnieje zagrożenie dla proponowanego terenu mieszkaniowego.</p> <p>Jako mieszkańcy żądamy jasnej komunikacji i szczegółowych danych na temat stanu zanieczyszczenia obszaru.</p> <p>W dalszej części prognoza odnosi się do Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030+ Innowacyjne Mazowsze z 24 maja 2022 r., gdzie za główny cel przyjęto "Zapewnienie wysokiej jakości życia poprzez trwałe i zrównoważony przestrzennie rozwój województwa. służący wzrostowi znaczenia regionu w Europie i na świecie. przy poszanowaniu zasobów środowiska". Cele strategiczne Innowacyjnego Mazowsza wydają się być jawnie sprzeczne z koncepcją wielkoskalowego osiedla z wysokimi wskaźnikami intensywnej zabudowy na terenie bezpośrednio przylegającym do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none">- Cel wzrostu konkurencyjności regionu poprzez rozwój działalności gospodarczej stoi w sprzeczności z koncepcją zmiany przeznaczenia terenu z działalności gospodarczej na mieszkaniową.- Cel poprawy dostępności i spójności terytorialnej regionu przy ograniczeniu presji na przestrzeń i środowisko stoi w sprzeczności z budowaniem ponadskalowego osiedla mieszkaniowego bezpośrednio otoczonego przez lasy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Bez zapewnienia terenów rekreacyjnych oraz prawidłowego dostępu do dróg zbiorczych oddziaływanie planowanego osiedla będzie się charakteryzowało znaczącą presją na przestrzeń i środowisko.- Cel kształtowania ładu przestrzennego stoi w sprzeczności z destrukcyjnym wpływem wysokości osiedla na sylwetę miasta i charakter okolicy.- Cel wzmocnienie kapitału ludzkiego i społecznego w ramach nowoczesnej gospodarki stoi w sprzeczności ze zmianą przeznaczenia terenu z działalności gospodarczej na mieszkaniową.- Cel wykorzystania walorów środowiska przyrodniczego oraz potencjału kulturowego i turystycznego dla rozwoju województwa i poprawy jakości życia stoi w sprzeczności intensywnością proponowanej zabudowy, brakiem włączenia w planowanie infrastruktury rekreacyjnej, niszczeniem atrakcyjności miasta poprzez wprowadzanie niepasującej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej.- Cel współpracy na rzecz ograniczania negatywnego wpływu rozwoju funkcji osadniczych na środowisko stoi w sprzeczności z wskaźnikami zabudowy proponowanymi w planie.
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>Niemniej autorka prognozy środowiskowej stwierdza, że MPZP "opracowywany wpisuje się w założenia strategii, ustalając zasady budowy infrastruktury technicznej jak i wprowadzając ograniczenia w użytkowaniu terenów".</p> <p>Z przytoczonych przez prognozę dokumentów tylko jeden wydaje się realnie respektować planowany MPZP — jest to Strategia Rozwoju Powiatu Wołomińskiego, której głównym celem jest zwiększenie ilości mieszkańców powiatu.</p> <p>Z kolei Audyt Krajobrazowy dla Województwa Mazowieckiego z marca 2024 rekomenduje:</p> <ul style="list-style-type: none">- tworzenie terenów ogólnodostępnej zieleni,- prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony,- zapobieganie nadmiernemu uszczelnianiu powierzchni terenu zurbanizowanych,- zapobieganie fragmentacji terenów leśnych, <p>Audyt zwraca także uwagę na szczególne zachowanie bioróżnorodności fauny i flory, szczególnie na terenach chronionych. Budowa osiedla o znaczącej intensywności zabudowy stoi w jawnej sprzeczności z rekomendacjami Audytu. Wnioski zawarte w prognozie środowiskowej. W części wniosków prognoza środowiskowa nie znajduje żadnych innych negatywnych skutków osiedla na środowisko poza zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnej' oraz zmianie stosunków hydrologicznych. Prognoza nie wyjaśnia jednak w żaden sposób, co to za skutki i jakie są ich realne konsekwencje dla środowiska naturalnego, w tym ludzi. Analiza nie odnosi się też w żaden sposób do wpływu zmniejszenia tejże powierzchni na np nadmierne uszczelnianie powierzchni terenów zurbanizowanych. Nie ma nawet jednego zdania na temat zanieczyszczenia powietrza ilością samochodów, które będą użytkowane przez mieszkańców osiedla, nie ma też żadnego odniesienia do hałasu, który będą generowały na drodze leśnej oraz problemowi przecięcia i fragmentacji lasów poprzez wzmożony ruch na drodze leśnej przechodzącej koło osiedla.</p> <p>Analiza środowiskowa wskazuje także na główny cel wykonania planu, a tym samym prognozy "Plan zagospodarowania powinien otwierać nowe możliwości inwestycyjne i spełniać oczekiwania obecnych właścicieli gruntów" Nie ocenia się skutków realizacji planu w odniesieniu do zdrowia ludzi 1...1".</p> <p>Następnie prognoza twierdzi, że planowane osiedle nie będzie miało żadnego negatywnego wpływu na obszar poza planem. Jak wiadomo teren Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu czyli las okalający opracowywany teren jest narażony na znaczne zaśmiecenie już dziś. Prognoza nie analizuje, jaki wpływ na ten las będzie miało 5 tys ludzi mieszkających w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Prognoza na str 22 przyznaje negatywny wpływ na jakość powietrza i akustyki otaczających lasów. Jako pozytywny aspekt budowy osiedla dla środowiska naturalnego prognoza podnosi uporządkowanie terenu, doprowadzenie infrastruktury. Prognoza nie przedstawiła też żadnych rozwiązań zamiennych pomimo iż takie rozwiązanie rekomendują współczesne przepisy.</p> <p>Bezpieczeństwo</p> <p>Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniem w sferze bezpieczeństwa. Każdy wzrost ludności skutkuje nieuchronnie z wzrostem liczby wykroczeń. Jest to oczywisty fakt potwierdzony w policyjnych statystykach. Coroczne raporty przedstawiane przez Komendanta Policji w Zielonce pokazują, że Zielonka jest miastem niezwykle bezpiecznym. Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnoskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p>
322	162	04.01.2025	Andrzej Koczkodaj	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.
323	161	04.01.2025	Małgorzata Wilska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Wyrażam zgodę na budowę na tym terenie tylko domów jednorodzinnych lub szeregowców.
324	156	03.01.2025	Celina Marczykowska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy sprzeciwu wobec planowanej inwestycji i propozycji stworzenia usług nieuciążliwych dla środowiska, np. punktów gastronomicznych lub rekreacyjno-wypoczynkowych. Uwaga nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w studium.	Dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu „Podleśnej”. Zgłaszam następujące uwagi: a. zabudowa 7 kondygnacyjna w pobliżu obszarów leśnych zaburzy ekosystem leśny, a samochody mieszkańców takiego dużego osiedla spowodują znaczne pogorszenie jakości powietrza w Zielonce. b. ilość osób które mogłyby zamieszkać w tych blokach prawie podwoi ilość mieszkańców Zielonki – miasto nie podola z zasilaniem tych bloków w prąd i wodę, odbiorem ścieków i nieczystości stałych. c. Proponuję zmianę planu zagospodarowania przestrzennego tak, aby nie niszczyły środowiska (np. zamiast bloków usługi nieuciążliwe, punkty gastronomiczne itp
325	144	06.01.2025	Adam kot	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jako mieszkaniec Miasta Zielonka po zapoznaniu się z przedstawionym projektem uchwały wnioskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 r. Jednocześnie wnioskuję o przeznaczenie działek jako obszaru przemysłowego (9P). Posiadanie terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą to najkorzystniejsza finansowo opcja dla gminy Zielonka.
326	286	07.01.2025	Marek Jaczewski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jako mieszkaniec Miasta Zielonka po zapoznaniu się z przedstawionym projektem uchwały wnioskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 r. Jednocześnie wnioskuję o przeznaczenie działek jako obszaru przemysłowego (9P). Posiadanie terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą to najkorzystniejsza finansowo opcja dla gminy Zielonka.
327	141	06.01.2025	Beata Miczel	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleni z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologicznie czynnej	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnoskuję o Zabudowę wielorodzinną, maksymalnie 3-4 kondygnacyjna, z większą powierzchnią biologicznie czynną oraz wydzielonymi obszarami przeznaczonymi na usługi oświatowe i rekreacyjne odpowiadające charakterowi miasta. Jestem przeciwna zaproponowanej gęstej zabudowie 7 kondygnacyjnej ze względu na brak stosownej infrastruktury drogowej, szkolnej oraz zdrowotnej. Ilość osób, która może zamieszkać w obrębie inwestycji negatywnie wpłynie na dostęp do lekarza, miejsc w żłobkach, przedszkolach i szkołach a obsada komisariatu policji nie będzie w stanie zapewnić bezpieczeństwa mieszkańcom. Utrudniony zostanie również dojazd do centrum miasta i do pracy zarówno

								samochodem jak i transportem ogólnym – istniejący parking przy dworcu nie nadaje się do dodatkowego parkowania około 1000 samochodów.
328	268	07.01.2025	Dawid Martynowski	Cały obszar planu			Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	<p>Wniosek o odrzucenie projektu uchwały.</p> <p>Załącznik nr 1:</p> <p>Uzasadnienie odrzucenia projektu Uchwały dotyczącej zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej dn 11 grudnia 2024 roku</p> <p>Mieszkańcy Zielonki wielokrotnie, przy okazji różnych zmian i prób zmian w planowaniu przestrzennym, a także już powstałych inwestycji wyrażali swoje niezadowolenie i sprzeciw wobec ukierunkowania Zielonki w stronę niezrównoważonego rozwoju miasta. Stanowczo sprzeciwiali i sprzeciwiają się drastycznemu wzrostowi liczby mieszkańców, niszczeniu i wycinie drzewostanu, zmianie charakteru podwarszawskiego miasta-ogrodu na wyłożone kostką miasta-sypialnie, obniżaniu jakości życia mieszkańców związanych z pogarszaniem warunków komunikacyjnych i kondycji bezpieczeństwa publicznego oraz degradacji środowiska naturalnego, a także pogarszaniem zmian klimatycznych poprzez niezrównoważony rozwój przestrzenny.</p> <p>Stanowczo wnioskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 116. 2, 3/1, 312, 4, 5, 6, 711, 712, 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.</p> <p>Przedstawione zmiany MPZP dla rejonu ulicy Podleśnej są dla nas, mieszkańców Zielonki nieakceptowalne. Powody wniosku o niepodjęcie uchwały zostały szczegółowo opisane poniżej.</p> <p>Zmiana przepisów prawnych</p> <p>W Polsce następują obecnie zmiany w procedurach legislacyjnych dotyczących planowania przestrzennego. Funkcjonujące przez wiele lat Studium Uwarunkowań zostaną zastąpione Planami Ogólnymi, które m.in. będą zabezpieczać mieszkańców gmin przed tzw "patodeweloperką" i betonozą. Nowe przepisy będą chronić gminy np. przed niezrównoważonym rozwojem przestrzennym, ograniczając budowanie wielkoskalowych osiedli w małych gminach lub nieograniczonym zabudowywaniem kostką i betonem terenów miast. Z kolei Zintegrowane Plany Inwestycyjne gwarantują już na etapie planowania udział inwestora m. in. w procesie finansowania przyłączy, budowy dróg i oświetlenia, infrastruktury oświatowej i rekreacyjnej. Mają one wejść w życie już niedalekiej przyszłości czyli w 2026 roku. Zielonka przystąpiła do tworzenia Planów Ogólnych.</p> <p>Jednak, bez podania racjonalnych przyczyn, przedstawione zmiany w MPZP umożliwiające budowę wielkoskalowego osiedla przy ulicy Podleśnej są procedowana w dawnym trybie zmiany Studium. Projektowany MPZP zaprezentowany mieszkańcom Zielonki 11 grudnia 2024 roku został wykonany na wniosek inwestora i właścicieli terenu¹. Nie wydaje się zasadne procedowanie tak strategicznej inwestycji i dużej zmiany dla całego miasta w okresie przejściowym zmiany przepisów.</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy że planowanie zmian, które zwiększą ilość mieszkańców od 25% do 60% powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy aby rozwój naszego miasta był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą jego obecnych mieszkańców.</p> <p>¹ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Zielonka s.82</p> <p>Struktura społeczna</p> <p>Zgodnie z proponowanymi wskaźnikami planistycznymi w MPZP dla rejonu ulicy Podleśnej na planowanym osiedlu może zamieszkać od kilku do kilkunastu tysięcy ludzi. Powiększy to ilość mieszkańców miasta nawet od około 25% do 60%. Jest to absolutnie niezgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, którymi kieruje się gmina Zielonka w swojej Strategii Rozwoju Miasta Zielonka na lata 2022-2030. Nieznane są także przewidywania dotyczące struktury społeczności napływowej i w jaki sposób będzie to korzystne dla gminy Zielonka.</p> <p>Zgodnie z danymi z GUS dot. struktury demograficznej sąsiedniej gminy Ząbki, na 3500 mieszkańców Ząbek przypada ok 750 dzieci w wieku szkolnym i przedszkolnym. Gmina ma obowiązek zapewnienia opieki przedszkolnej od 3 roku życia i edukacji szkolnej dla wszystkich mieszkańców, bez względu na to, czy są w danej gminie zameldowani i czy płacą w niej podatki dochodowe z tytułu wykonywanej pracy. W świetle takich przepisów, gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli.</p> <p>Dodatkowo znaczące zwiększenie ilości mieszkańców w krótkim czasie może powodować problemy w umieszczaniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany.</p> <p>Oplacalność zmian</p> <p>Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz / lub zabudowy usług nieuciążliwych (IMW, IMW-U, 2MW-U) powoduje automatyczne obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Działalność gospodarcza przynosi do budżetu gminy ponadto wpływy z podatków dochodowych, kreuje miejsca pracy. Tereny pod działalność gospodarczą są wyjątkowo cenne i niewiele gmin posiada tak jak Zielonka wydzielony, odsunięty od centrum miasta i zabudowy mieszkaniowej, schowany i urbanistycznie dobrze zlokalizowany teren z dojazdem do drogi ekspresowej. W skrócie - teren przy ulicy Podleśnej jest bardzo dobrym terenem do lokalizacji działalności gospodarczej np. cichych i nieuciążliwych magazynów. Dobrze zagospodarowany może przynosić Zielonce bardzo duże dochody przez wiele lat i być stabilnym zabezpieczeniem budżetu miasta.</p> <p>Jest uzasadniona obawa, że istniejące i funkcjonujące w rejonie proponowanego osiedla przedsiębiorstwa zostaną przez nowych mieszkańców uznane za uciążliwe i mieszkańcy będą domagać się usunięcia działających firm. Może to skutkować jeszcze dodatkowymi stratami dla owych przedsiębiorców, mieszkańców Zielonki, których działalność jest cenną częścią wkładu w społeczno — ekonomiczny funkcjonowanie miasta.</p>

							<p>Osiedle mieszkaniowe przynosi natomiast o wiele niższe wpływy do budżetu, jest za to pewnym obciążeniem finansowym dla gminy na wiele lat. Mieszkańcy osiedla nie mają obowiązku płacenia podatków dochodowych w gminie. Za to miasto Zielonka ma obowiązki wobec mieszkańców — takie jak szkoły, przedszkola, opieka medyczna, infrastruktura techniczna czyli wodociągi, sieć kanalizacyjna, oświetlenie dróg. Należy wspomnieć, że ilość mieszkańców także generuje wpływy do budżetu miasta otrzymywane z kasy państwowej. Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć oba co do zasadności zmian w MPZP.</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany.</p> <p>Przepustowość i bezpieczeństwo komunikacyjne</p> <p>Gmina ani inwestor nie przedstawiły konkretnych analiz przepustowości istniejących lub planowanych dróg publicznych, w które zostanie wprowadzony ruch pieszzy i kołowy z projektowanego obszaru osiedla mieszkaniowego. Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkańców w Polsce przypada 703 samochody.¹¹ Oznacza to wzrost od około 2500 do 8500 samochodów. Podaje się różne wskaźniki przepustowości dróg dla miast — jest to około 800 — 1500 samochodów na godzinę przy prędkości 40 km/h. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Osiedle proponowanej przez planistów skali, możliwe do wybudowania wg proponowanego MPZP będzie skutkowało dla mieszkańców Zielonki:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszeniem funkcjonowania i drożności transportu w całym rejonie ulic Podleśnej, Prostej, Wesolej, Szczęśliwej, a także Wolności, Długiej, Lipowej, Kościuszki i wielu innych. Przy obecnych rozwiązaniach skrzyżowań i zjazdów drogi wojewódzkiej nr 631 oraz drogi ekspresowej S8 — dojazdy do tych dróg staną się praktycznie niemożliwe do pokonania bez korków i zatorów drogowych;- utrudnieniem możliwości dojazdu i partycypacji w różnych formach aktywności jak nauka, praca, sport, rekreacja;- pogorszeniem standardów podróży czyli wydłużeniem czasu i pogorszeniem jakości podróżowania,- zdecydowanym pogorszeniem warunków bezpieczeństwa ruchu,- zdecydowanym pogorszeniem warunków ruchu pieszego i rowerowego; na ulicy Podleśnej i Prostej będzie on uniemożliwiony z powodu braku chodników. Ponadto w rejonie nie istnieje żadna ścieżka rowerowa;- wysokimi kosztami rozwoju infrastruktury drogowej koniecznej do rozwiązania powyższych problemów komunikacyjnych tj. Kosztami poszerzania i remontowania oraz budowy nowych dróg asfaltowanych, wyposażonych w chodniki, pasy ruchu, ścieżki rowerowe, sygnalizację świetlną;- zdecydowanym zwiększeniem negatywnego wpływu transportu na środowisko naturalne bądź przez ograniczenie ruchu pieszego i rowerowego, który stanie się w tym rejonie zbyt niebezpieczny bądź przez rozbudowę sieci drogowej, która nieuchronnie zlikwiduje połacie lasu przylegającego do wąskich, dróg lokalnych i dojazdowych. Ponadto poszerzenie dróg może stać się kolejnym stadiem wycinania cennego drzewostanu.- Powiększeniem negatywnego wpływu transportu na warunki życia mieszkańców; <p>Wszystkie powyższe punkty są niezgodne z celami polityki rozwoju transportu zapisanymi w Rozdziale 5 Studium Uwarunkowań i Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka dot. Kierunków Rozwoju Komunikacji i Infrastruktury Technicznej (Uchwalonego przez Radę Miasta Zielonka dnia 30 sierpnia 2023 roku, Uchwała nr LIX/583/23). Ponadto proponowany MPZP jest niezgodny z celem koordynacji transportu z polityką przestrzenną gminy skutkując narażeniem gminy na bardzo wysokie koszty remontu i doprowadzenia bezpiecznego i drożnego transportu do kilkutysięcznego osiedla położonego obecnie na końcu długiej drogi klasy lokalnej.</p> <p>Jako mieszkaniec bezpośredniego sąsiedztwa obawiam się, że ulice Podleśna, Prosta, Wesola, Szczęśliwa, Krzywa i Krótka, które posiadają klasę dróg lokalnych i dojazdowych staną się de facto drogami zbiorczymi doprowadzającymi wzmożony ruch pieszzy i kołowy do planowanego osiedla. Drogi te w większości nie posiadają wydzielonych chodników i ścieżek rowerowych, a ulica Podleśna jest drogą gruntową. Będzie to skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10.</p> <p>Zasadnym wydaje się prognozowanie, że w nieodległej przyszłości po zbudowaniu osiedla na kilka tysięcy osób, w wyniku spadku bezpieczeństwa drogowego i niedrożności lokalnych ulic, gmina będzie zmuszona do wybudowania pełnowymiarowych dróg wyposażonych w chodniki, ścieżki rowerowe i sygnalizację świetlną. Będzie to znaczącym obciążeniem finansowym dla gminy w najbliższych latach. Przykładowo koszt remontu ulicy Jagiellońskiej wynosił około 8 mln złotych, a wybudowanie drogi wewnętrznej na osiedlu Poligon pochłonęło koszt 6 mln złotych.</p> <p>Dodatkowo poszerzenie dróg np ulicy Podleśnej i Prostej wiązać się będzie z koniecznością wejścia na teren lasów państwowych i sąsiedniej gminy Marki. Może to wygenerować konflikt prawny lub konieczność zapłaty odszkodowania Lasom Państwowych jak było to w przypadku budowy ulicy Bankowej. Miasto musiało ponieść dodatkowy koszt prawie 800 000 złotych odszkodowania na rzecz LP za zajęcie ich terenu.</p> <p>Wysokość i gęstość zabudowy</p> <p>W związku z przedstawionymi założeniami MPZP dla ulicy Podleśnej, zostanie umożliwione budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych. Dodatkowo plan MPZP przewiduje zabudowę wielorodzinną do 25 metrów wysokości, co pokrywa się z wysokością zabudowy 8-kondygnacyjnej. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy został określony na 4,8.</p> <p>Obowiązujący MPZP dla rejonu VIII (Uchwała Nr XXXIX/363/17 Rady Miasta Zielonka z dnia 28 września 2017 r.) przewiduje dopuszczalną zabudowę 5-kondygnacyjną z maksymalnym wskaźnikiem intensywności zabudowy 3,0.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>Przykładowo MPZP dla rejonu osiedla Eco Park przewidywał 4 kondygnacje oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy podawał jako 1,1.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla zabudowy wielkomiejskiej i powstają w Warszawie np. na terenie Portu Praskiego.</p> <p>Kulturowy charakter miasta</p> <p>Miasto Zielonka wyróżniło się z połączenia przepięknej miejscowości letniskowej położonej nad rzeką Długą oraz infrastruktury rozwijającej się wokół poligonu wojskowego i zakładów techniki uzbrojenia. Rejon ulicy Podleśnej, Prostej, Lipowej aż do terenu Parku Dębinki to wyjątkowy obszar, gdzie do dziś można spotkać historyczne wille położone w zieleni cennych pomników przyrody — zielonkowskich dębów.</p> <p>Lokalizacja działki pod planowane osiedle znajduje się na wzniesieniu, w rejonie Horowej Góry. Wybudowanie na wzniesieniu 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta, widoczną z wielu miejsc w Zielonce, a także w Kobylce.</p> <p>Sylweta miasta jest dobrem kultury chronionym przez Studium. Studium w Rozdziale 4 dot. Ochrony Dziedzictwa Kulturowego Miasta Zielonka¹², podaje jako jeden z celów kulturowego rozwoju miasta - zachowanie zrównoważonej zabudowy miejskiej wskazując maksymalną wysokość 4 kondygnacji dla nowopowstałych budynków.</p> <p>Studium aż do zmiany w 2023 roku oraz wszystkie Plany Miejscowe w Zielonce nigdy nie dopuszczały tak wysokiej i intensywnej zabudowy. Maksymalne wskaźniki dopuszczwały zabudowę maksymalnie 4 lub 5-kondygnacyjną ze wskaźnikiem zabudowy maksymalnie 3,0. Także wiele zapisów obowiązującego Studium oraz Strategii Rozwoju Miasta nie podaje żadnego uzasadnienia dla wprowadzenia takich wskaźników poza wnioskiem właściciela terenu.</p> <p>Powierzchnia biologicznie czynna</p> <p>Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Mieszkańcy miasta wyrażają swój zdecydowany sprzeciw wobec planów wprowadzania tego typu zabudowy. Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy. charakter kulturowy i urbanistyczny miasta. Prognoza środowiskowa. Do projektu planu dołączono Prognozę środowiskową. Zgodnie z opisem jej celem jest analiza środowiska naturalnego wewnątrz i wokół planowanego obszaru oraz zarekomendowanie najkorzystniejszych rozwiązań planistycznych dla środowiska naturalnego i ludzi.</p> <p>Na str 10 widnieje zapis mówiący o zanieczyszczeniu terenu po zakładach ceramicznych. Zgodnie z prognozą stopień zagrożenia wód na opracowywanym terenie jest bardzo wysoki, a wartości normatywne azotynów są przekroczone. Teren obowiązuje bezwzględny zakaz składowania odpadów, co nie zmienia faktu, że w jego bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się wysypisko śmieci. Prognoza środowiskowa, jako dokument bardzo specjalistyczny nie przedstawia nigdzie w jasny sposób, co oznacza opisane zanieczyszczenie oraz jaki ma wpływ na obecnych mieszkańców Zielonki, ani czy istnieje zagrożenie dla proponowanego terenu mieszkaniowego.</p> <p>Jako mieszkańcy żądamy jasnej komunikacji i szczegółowych danych na temat stanu zanieczyszczenia obszaru.</p> <p>W dalszej części prognoza odnosi się do Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030+ Innowacyjne Mazowsze z 24 maja 2022 r., gdzie za główny cel przyjęto "Zapewnienie wysokiej jakości życia poprzez trwałe i zrównoważony przestrzennie rozwój województwa. służący wzrostowi znaczenia regionu w Europie i na świecie. przy poszanowaniu zasobów środowiska". Cele strategiczne Innowacyjnego Mazowsza wydają się być jawnie sprzeczne z koncepcją wielkoskalowego osiedla z wysokimi wskaźnikami intensywnej zabudowy na terenie bezpośrednio przylegającym do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none">- Cel wzrostu konkurencyjności regionu poprzez rozwój działalności gospodarczej stoi w sprzeczności z koncepcją zmiany przeznaczenia terenu z działalności gospodarczej na mieszkaniową.- Cel poprawy dostępności i spójności terytorialnej regionu przy ograniczeniu presji na przestrzeń i środowisko stoi z sprzeczności z budowaniem ponadskaleowego osiedla mieszkaniowego bezpośrednio otoczonego przez lasy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Bez zapewnienia terenów rekreacyjnych oraz prawidłowego dostępu do dróg zbiorczych oddziaływanie planowanego osiedla będzie się charakteryzowało znaczącą presją na przestrzeń i środowisko.- Cel kształtowania ładu przestrzennego stoi w sprzeczności z destrukcyjnym wpływem wysokości osiedla na sylwetę miasta i charakter okolicy.- Cel wzmocnienie kapitału ludzkiego i społecznego w ramach nowoczesnej gospodarki stoi w sprzeczności ze zmianą przeznaczenia terenu z działalności gospodarczej na mieszkaniową.- Cel wykorzystania walorów środowiska przyrodniczego oraz potencjału kulturowego i turystycznego dla rozwoju województwa i poprawy jakości życia stoi w sprzeczności intensywnością proponowanej zabudowy, brakiem włączenia w planowanie infrastruktury rekreacyjnej, niszczeniem atrakcyjności miasta poprzez wprowadzanie niepasującej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej.- Cel współpracy na rzecz ograniczania negatywnego wpływu rozwoju funkcji osadniczych na środowisko stoi w sprzeczności z wskaźnikami zabudowy proponowanymi w planie. <p>Niemniej autorka prognozy środowiskowej stwierdza, że MPZP "opracowywany wpisuje się w założenia strategii, ustalając zasady budowy infrastruktury technicznej jak i wprowadzając ograniczenia w użytkowaniu terenów".</p> <p>Z przytoczonych przez prognozę dokumentów tylko jeden wydaje się realnie respektować planowany MPZP — jest to Strategia Rozwoju Powiatu Wołomińskiego, której głównym celem jest zwiększenie ilości mieszkańców powiatu.</p> <p>Z kolei Audyt Krajobrazowy dla Województwa Mazowieckiego z marca 2024 rekomenduje:</p> <ul style="list-style-type: none">- tworzenie terenów ogólnodostępnej zieleni,
--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>- prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony,</p> <p>- zapobieganie nadmiernemu uszczelnianiu powierzchni terenu zurbanizowanych,</p> <p>- zapobieganie fragmentacji terenów leśnych,</p> <p>Audyt zwraca także uwagę na szczególne zachowanie bioróżnorodności fauny i flory, szczególnie na terenach chronionych. Budowa osiedla o znaczącej intensywności zabudowy stoi w jawnej sprzeczności z rekomendacjami Audytu. Wnioski zawarte w prognozie środowiskowej. W części wniosków prognoza środowiskowa nie znajduje żadnych innych negatywnych skutków osiedla na środowisko poza zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynne' oraz zmianie stosunków hydrologicznych. Prognoza nie wyjaśnia jednak w żaden sposób, co to za skutki i jakie są ich realne konsekwencje dla środowiska naturalnego, w tym ludzi. Analiza nie odnosi się też w żaden sposób do wpływu zmniejszenia tejże powierzchni na np nadmierne uszczelnianie powierzchni terenów zurbanizowanych. Nie ma nawet jednego zdania na temat zanieczyszczenia powietrza ilością samochodów, które będą użytkowane przez mieszkańców osiedla, nie ma też żadnego odniesienia do hałasu, który będą generowały na drodze leśnej oraz problemowi przecięcia i fragmentacji lasów poprzez wzmożony ruch na drodze leśnej przechodzącej koło osiedla.</p> <p>Analiza środowiskowa wskazuje także na główny cel wykonania planu, a tym samym prognozy "Plan zagospodarowania powinien otwierać nowe możliwości inwestycyjne i spełniać oczekiwania obecnych właścicieli gruntów" Nie ocenia się skutków realizacji planu w odniesieniu do zdrowia ludzi 1...1".</p> <p>Następnie prognoza twierdzi, że planowane osiedle nie będzie miało żadnego negatywnego wpływu na obszar poza planem. Jak wiadomo teren Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu czyli las okalający opracowywany teren jest narażony na znaczne zaśmiecenie już dziś. Prognoza nie analizuje, jaki wpływ na ten las będzie miało 5 tys ludzi mieszkających w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Prognoza na str 22 przyznaje negatywny wpływ na jakość powietrza i akustyki otaczających lasów. Jako pozytywny aspekt budowy osiedla dla środowiska naturalnego prognoza podnosi uporządkowanie terenu, doprowadzenie infrastruktury. Prognoza nie przedstawiła też żadnych rozwiązań zamiennych pomimo iż takie rozwiązanie rekomendują współczesne przepisy.</p> <p>Bezpieczeństwo</p> <p>Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniem w sferze bezpieczeństwa. Każdy wzrost ludności skutkuje nieuchronnie z wzrostem liczby wykroczeń. Jest to oczywisty fakt potwierdzony w policyjnych statystykach. Coroczne raporty przedstawiane przez Komendanta Policji w Zielonce pokazują, że Zielonka jest miastem niezwykle bezpiecznym. Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnioskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p>
329	484	08.01.2025	Dariusz Załoga /pełnomocnik Ewa załoga, brak pełnomocnictwa, wniosek nie podpisany/	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej, obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8 przedstawionej 11 grudnia 2024 roku.
330	483	08.01.2025	Stanisław Załoga	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej, obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8 przedstawionej 11 grudnia 2024 roku.
331	190	05.01.2025	Jarosław Nowicki	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/2, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6,7/1,7/2, 8. Jestem przeciwny tym zmianom w Zielonce ze wzgl. na poniższe następstwa zmiany MPZP dla tych działek: • Zwiększenie liczby mieszkańców o prawie 50%' zdestabilizuje dotychczasowe warunki bytowe mieszkańców Zielonki • Zdestabilizuje równowagę relacji człowiek-przyroda w leśnym obszarze sąsiadującym z tymi działkami, a w szczególności Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który stanie się główną lokalizacją spędzania wolnego czasu dla osób, które sprowadzą się na teren tych działek; • obniżenie przepustowości ciągów komunikacyjnych; • brak wystarczającej liczby wolnych miejsc w szkołach, przedszkolach i żłobkach; • ograniczone możliwości Ośrodka Zdrowia; • brak odpowiednich zabezpieczeń i możliwości kadrowych komisariatu. Wnioskuję o zachowanie istniejącego MPZP lub jego zmianę w kierunku zezwolenia na zabudowę jednorodzinną. Źródło: https://jawnazielonka.org.pl/deweloper_zielonka
332	192	06.01.2025	Malina Grudzień	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr . 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Jestem przeciwny tak gęstej zabudowy ze względu na brak infrastruktury drogowej.
	192	06.01.2025	Malina Grudzień	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr . 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Jestem przeciwny tego typu zmianom ze względu na brak odpowiednich zabezpieczeń i możliwości kadrowych policji.
	192	06.01.2025	Malina Grudzień	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr . 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Jestem przeciwny tego typu zmianom ze względu na brak miejsca w szkołach, przedszkolach i żłobkach.
	192	06.01.2025	Malina Grudzień	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr . 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Jestem przeciwny tego typu zmianom ze względu na ograniczone możliwości naszego ośrodka zdrowia.
	192	06.01.2025	Malina Grudzień	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr . 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuję o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej.

333	183	05.01.2025	Łukasz Grądzki	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr . 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o zabudowę jednorodzinna szeregową z dużą powierzchnią biologicznie czynną.
334	181	05.01.2025	Monika Nasiłowska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr . 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Jestem przeciwny tak gęstej zabudowy ze względu na brak infrastruktury drogowej.
335	180	05.01.2025	Inga Grądzka	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr . 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o zabudowę jednorodzinna szeregową z dużą powierzchnią biologicznie czynną.
336	284	07.01.2025	Aleksandra Kurowska-Polakowska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/8, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 8, 7/1, 7/2, 8. Nie zgadzam się na realizację Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej. Nie uwzględnia on natężonego ruchu aut ulicami Podleśną i Ceramiczną, które należą w znaczącej części do sąsiedniej gminy. Przy ulicy Ceramicznej powstaje szkoła, a wzmógł się ruch aut, zagraża bezpieczeństwu poruszających się drogą uczniów. Ktoś planuje osiedle, a nie myśli o mieszkających już okolicy ludziach, w większości mieszkańców Kobylki Już na początku budowy, a potem podczas użytkowania osiedla cała komunikacja będzie się odbywać drogami Kobylki, które nie są do tego przystosowane i w bezpośrednim sąsiedztwie mojego miejsca zamieszkania. Brak współpracy z UM Kobylka przy planowaniu tak dużego osiedla, na granicy gmin, Jest niedopuszczalny. Plan nie zakłada komunikacji miejskiej, alternatywnych dróg dojazdowych, a można spodziewać się, że większość mieszkańców osiedla (a wcześniej ciężarówek dowożących sprzęt i materiały budowlane) będzie kierować się w stronę ulicy Dworcowej (ulicami Podleśną i Ceramiczną), by dojechać na S8. Chcąc wydać zgodę na tak duże osiedle należy przewidzieć miejsca w przedszkolach, szkołach dla nowych mieszkańców, miejsca parkingowe przy stacjach, zapewnić pomoc medyczną, zapewnić bezpieczeństwo. Wydaje mi się konsekwencje wynikające z nieprzemyślanej decyzji, będą dużo większe niż zyski dla gminy z podatków. Wnioskuje o zmianę planu zagospodarowania ww. terenu. Wnioskuje o ścisłą współpracę z UM Kobylka m.in. z Wydziałem Infrastruktury. Wnioskuje o wykonanie wszelkich analiz dotyczących: komunikacji, zabezpieczenia pomocy medycznej, bezpieczeństwa, zapewnienia miejsc w placówkach edukacyjnych, oraz Jak wpłynie zrealizowanie Państwa planów na ceny okolicznych nieruchomości. Wnioskuje o udzielenie pełnych informacji dotyczących wszystkich inwestorów.
337	179	05.01.2025	Lidia Niemyjska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8 Treść uwagi: Wnioskuje o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Uważam, że wpływ z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż z mieszkaniówki.
338	176	04.01.2025	Igor Zając	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr. 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5. 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o: 1. Zwiększenie do minimum 12 metrów szerokości drogi wewnętrznej której teren oznaczono na planie 1 KR. 2. Zmianę drogi wewnętrznej przewidzianej na terenie oznaczonym 1 KR na drogę publiczną. 3. Ustalenie na terenie 1 KOD szerokości drogi między liniami rozgraniczającymi na minimum 12 metrów. Planowana jest budowa dużego osiedla które na pewno będzie generowało duży ruch pojazdów; aby ruch był płynny i bezpieczny (zwłaszcza dla pieszych), pas drogowy musi być odpowiedniej szerokości, trzeba zapewnić chodniki dla pieszych i szerokie ścieżki rowerowe. Na drodze powinno być miejsce na czasowy postój kuriera czy też osób odwiedzających mieszkańców. Ul. Ceramiczna, od ul. Czeresniowej w kierunku Zielonki ma szerokość 12 metrów, zwęża się dopiero gdy jest stara zabudowa i płot dawnej ceramiki. 4. Wyznaczenie terenu przewidzianego na drogę rowerową wzdłuż ul. Podleśnej, ul. Ceramicznej oraz wzdłuż drogi planowanej na terenie oznaczonym 1KR. Szerokie ścieżki rowerowe są niezbędną częścią infrastruktury każdego nowoczesnego miasta; ich ilość świadczy o tym jak przyjazne dla mieszkańców jest miasto. W Zielonce rowery są używane nie tylko do rekreacji lecz także przez dzieci dojeżdżające do szkół, osoby dojeżdżające na stację kolejową czy po drobne zakupy, dlatego należy przewidzieć szerokie ścieżki rowerowe (nie pieszo-rowerowe, to jest całkowita pomyłka). Proszę zaplanować bezpieczną trasę do szkoły dla dzieci które będą mieszkać na nowym osiedlu. 5. Ustalenie na działkach 1/5, 1/8 i 8 maksymalnej wysokości zabudowy 15 metrów i maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych 4. Na sąsiadujących działkach znajdujących się na terenie Kobylki przewidziano maksymalną wysokość zabudowy 12 metrów i 3 kondygnacje nadziemne, jest tam zabudowa jednorodzinna i nowo powstałe budynki nie powinny mieć odbiegać wysokością, nawet jeśli są w innym mieście. To przecież oddzielać je będzie tylko kilka, czasem kilkanaście metrów. 6. Ustalenie na pozostałym terenie objętym planem maksymalnej Wysokości zabudowy 18 metrów i maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych 5.
338	176	04.01.2025	Igor Zając	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/A3, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnoszę o zmianę zasad modernizacji. rozbudowy i budowy systemów komunikacji w zakresie parkowania; należy zwiększyć ilość miejsc postojowych do 2,5 na 1 lokal mieszkalny. Zielonka to tzw. miasto-sypialnia, każdy gdzieś dojeżdża i ogromna większość mieszkańców ma do dyspozycji swój własny samochód. W gospodarstwach domowych gdzie czynnych zawodowo jest obydwoje rodziców każde z nich ma swój własny samochód, jeśli mają pełnoletnie dzieci to z reguły i dzieci mają samochody. Jedynie małżeństwa emerytów używają Jeden samochód. Te obserwacje mają potwierdzenie w danych Eurostatu pokazujących że w aglomeracji warszawskiej na 1 mieszkańca przypada 0,75 samochodu (informacja pochodzi:

								<p>zmotoryzowanych-w/x846gg); więc na każdą rodzinę 2+1 przypada 225 samochodu. Nowe osiedle które powstanie na objętym planem terenie zostanie zasiedlone przez młode rodziny z dziećmi, statystycznie będzie to 1,4 dziecka (według https://www.portalsamorzadowy.pl/polityka-i-spoleczenstwo/tylko-dwa-powlaty-na-mazowszu-mala-powiaty-na-mazowszu-maja-powody-do-zadowolenia-reszta-ma-problem,476153.html?mp=promo) czyli na jedną rodzinę będzie przypadało 2,55 samochodu. Jak widać planowane 1,5 stanowiska postojowego na lokal to zdecydowanie za mało, osiedle nie będzie w stanie zaspokoić w tym zakresie potrzeb swoich mieszkańców, będą musieli zająć parking miejski przy kąpielisku na glinkach oraz uliczki sąsiednich osiedli.</p> <p>Mieszkam na przylegającym do obszaru objętego planem osiedlu Maciołki w Kobyłce, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla naszego osiedla (załącznik nr 1) wymaga zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny, a że jest tu tylko zabudowa jednorodzinna i szeregową to faktycznie zmieści się więcej samochodów, w większości domów są garaże i jedno lub dwa miejsca na podwórku, a do tego ulice na których można parkować. Nie może być tak drastycznej różnicy między sąsiedztwem inaczej doprowadzicie Państwo do spięć i podziałów, „starzy” mieszkańcy będą mieli pretensje do „nowych” że im blokują dojazd do domów, zajmują „nie swoje” miejsca parkingowe. a „nowi” będą wściekli i sfrustrowani bo nie dość że 10 minut jeżdżą wokół domu aby zaparkować to jeszcze ktoś ma do nich pretensje że zaparkowali w miejscu dostępnym publicznie. Tak jest teraz w wielu miejscach w Warszawie i na jej obrzeżach, wjazdy na nowe osiedla są zamknięte bramami lub szlabanami, „starzy” mieszkańcy nie mogą tam wjechać. a jednocześnie „nowi” mieszkańcy i ich goście parkują na terenach przylegających (proszę przyjrzeć się sytuacji przy nowym budynku Wyszyńskiego 7H w Zielonce). To rodzi konflikty, agresje. złość i zawiść.</p> <p>Wiem że deweloperzy nie chcą budować stanowisk parkingowych, to dla nich mały zysk, ale Państwo muszą być odporni na ich naciski, musicie strzec dobra całej wspólnoty, deweloper sprzedaje mieszkania i nic więcej już go nie będzie obchodziło, ale my i przyszli mieszkańcy nowych bloków zostaną z konsekwencjami Państwa decyzji już do końca życia. Czy będziemy zadowoleni z miejsca w którym żyjemy, czy też uśmiechnięci mieszkańcy zostaną tylko na folderach reklamowych inwestycji?</p>
339	165	04.01.2025	Roman Biernat	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określona w Studium</p>	<p>Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 711, 7/2, 8</p> <p>Treść uwagi: Wnioskuje o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Uważam, że wpływy z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż z mieszkaniówki. Moja uwaga dotycząca projektu Wysokiej zabudowy mieszkaniowej tym rejonie nie powinno mieć miejsca ponieważ nie jest przystosowana infrastruktura miasta Zielonki i wpłynie na zniszczenie okolicznych terenów leśnych. W całym naszym mieście nie ma tak wysokiej zabudowy. Wzrosną korki na ulicach miasta głównie na węźle S-8 Zielonka oraz na drogach dojazdowych do węzła oraz w centrum miasta. Jestem przeciwny wysokiej zabudowie w naszym mieście.</p>
340	164	04.01.2025	Małgorzata Koczkodaj	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określona w Studium</p>	<p>Wnioskuje o niepodjęmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 711, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.</p> <p>Załącznik nr 1:</p> <p>Uzasadnienie odrzucenia projektu Uchwały dotyczącej zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej dn 11 grudnia 2024 roku</p> <p>Mieszkańcy Zielonki wielokrotnie, przy okazji różnych zmian i prób zmian w planowaniu przestrzennym, a także już powstałych inwestycji wyrażali swoje niezadowolenie i sprzeciw wobec ukierunkowania Zielonki w stronę niezrównoważonego rozwoju miasta. Stanowczo sprzeciwiali i sprzeciwiają się drastycznemu wzrostowi liczby mieszkańców, niszczeniu i wycinie drzewostanu, zmianie charakteru podwarszawskiego miasta-ogrodu na wyłożone kostką miasta-sypialnie, obniżaniu jakości życia mieszkańców związanych z pogarszaniem warunków komunikacyjnych i kondycji bezpieczeństwa publicznego oraz degradacji środowiska naturalnego, a także pogarszaniem zmian klimatycznych poprzez niezrównoważony rozwój przestrzenny.</p> <p>Stanowczo wnioskuję o niepodjęmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 116. 2, 3/1, 312, 4, 5, 6, 711, 712, 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.</p> <p>Przedstawione zmiany MPZP dla rejonu ulicy Podleśnej są dla nas, mieszkańców Zielonki nieakceptowalne. Powody wniosku o niepodjęmowanie uchwały zostały szczegółowo opisane poniżej.</p> <p>Zmiana przepisów prawnych</p> <p>W Polsce następują obecnie zmiany w procedurach legislacyjnych dotyczących planowania przestrzennego. Funkcjonujące przez wiele lat Studium Uwarunkowań zostaną zastąpione Planami Ogólnymi, które m.in. będą zabezpieczać mieszkańców gmin przed tzw "patodeweloperką" i betonozą. Nowe przepisy będą chronić gminy np. przed niezrównoważonym rozwojem przestrzennym, ograniczając budowanie wielkoskalowych osiedli w małych gminach lub nieograniczonym zabudowywaniem kostką i betonem terenów miast. Z kolei Zintegrowane Plany Inwestycyjne gwarantują już na etapie planowania udział inwestora m. in. w procesie finansowania przyłączy, budowy dróg i oświetlenia, infrastruktury oświatowej i rekreacyjnej. Mają one wejść w życie już niedalekiej przyszłości czyli w 2026 roku. Zielonka przystąpiła do tworzenia Planów Ogólnych.</p> <p>Jednak, bez podania racjonalnych przyczyn, przedstawione zmiany w MPZP umożliwiające budowę wielkoskalowego osiedla przy ulicy Podleśnej są procedowana w dawnym trybie zmiany Studium. Projektowany MPZP zaprezentowany mieszkańcom Zielonki 11 grudnia 2024 roku został wykonany na wniosek inwestora i właścicieli terenu¹. Nie wydaje się zasadne procedowanie tak strategicznej inwestycji i dużej zmiany dla całego miasta w okresie przejściowym zmiany przepisów.</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy że planowanie zmian, które zwiększą ilość mieszkańców od 25% do 60% powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy aby rozwój naszego miasta był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą jego obecnych mieszkańców.</p> <p>¹ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Zielonka s.82</p>

							<p>Struktura społeczna</p> <p>Zgodnie z proponowanymi wskaźnikami planistycznymi w MPZP dla rejonu ulicy Podleśnej na planowanym osiedlu może zamieszkać od kilku do kilkunastu tysięcy ludzi. Powiększy to ilość mieszkańców miasta nawet od około 25% do 60%. Jest to absolutnie niezgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, którymi kieruje się gmina Zielonka w swojej Strategii Rozwoju Miasta Zielonka na lata 2022-2030. Nieznane są także przewidywania dotyczące struktury społeczności napływowej i w jaki sposób będzie to korzystne dla gminy Zielonka.</p> <p>Zgodnie z danymi z GUS dot. struktury demograficznej sąsiedniej gminy Ząbki, na 3500 mieszkańców Ząbek przypada ok 750 dzieci w wieku szkolnym i przedszkolnym. Gmina ma obowiązek zapewnienia opieki przedszkolnej od 3 roku życia i edukacji szkolnej dla wszystkich mieszkańców, bez względu na to, czy są w danej gminie zameldowani i czy płacą w niej podatki dochodowe z tytułu wykonywanej pracy. W świetle takich przepisów, gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli.</p> <p>Dodatkowo znaczące zwiększenie ilości mieszkańców w krótkim czasie może powodować problemy w umieszczaniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany.</p> <p>Oplacalność zmian</p> <p>Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz / lub zabudowy usług nieuciążliwych (IMW, IMW-U, 2MW-U) powoduje automatyczne obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Działalność gospodarcza przynosi do budżetu gminy ponadto wpływy z podatków dochodowych, kreuje miejsca pracy. Tereny pod działalność gospodarczą są wyjątkowo cenne i niewiele gmin posiada tak jak Zielonka wydzielony, odsunięty od centrum miasta i zabudowy mieszkaniowej, schowany i urbanistycznie dobrze zlokalizowany teren z dojazdem do drogi ekspresowej. W skrócie - teren przy ulicy Podleśnej jest bardzo dobrym terenem do lokalizacji działalności gospodarczej np. cichych i nieuciążliwych magazynów. Dobrze zagospodarowany może przynosić Zielonce bardzo duże dochody przez wiele lat i być stabilnym zabezpieczeniem budżetu miasta.</p> <p>Jest uzasadniona obawa, że istniejące i funkcjonujące w rejonie proponowanego osiedla przedsiębiorstwa zostaną przez nowych mieszkańców uznane za uciążliwe i mieszkańcy będą domagać się usunięcia działających firm. Może to skutkować jeszcze dodatkowymi stratami dla owych przedsiębiorców, mieszkańców Zielonki, których działalność jest cenną częścią wkładu w społeczno — ekonomiczny funkcjonowanie miasta.</p> <p>Osiedle mieszkaniowe przynosi natomiast o wiele niższe wpływy do budżetu, jest za to pewnym obciążeniem finansowym dla gminy na wiele lat. Mieszkańcy osiedla nie mają obowiązku płacenia podatków dochodowych w gminie. Za to miasto Zielonka ma obowiązki wobec mieszkańców — takie jak szkoły, przedszkola, opieka medyczna, infrastruktura techniczna czyli wodociągi, sieć kanalizacyjna, oświetlenie dróg. Należy wspomnieć, że ilość mieszkańców także generuje wpływy do budżetu miasta otrzymywane z kasy państwowej.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć oba co do zasadności zmian w MPZP.</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany.</p> <p>Przepustowość i bezpieczeństwo komunikacyjne</p> <p>Gmina ani inwestor nie przedstawiły konkretnych analiz przepustowości istniejących lub planowanych dróg publicznych, w które zostanie wprowadzony ruch pieszzy i kołowy z projektowanego obszaru osiedla mieszkaniowego. Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkańców w Polsce przypada 703 samochody.¹³ Oznacza to wzrost od około 2500 do 8500 samochodów. Podaje się różne wskaźniki przepustowości dróg dla miast — jest to około 800 — 1500 samochodów na godzinę przy prędkości 40 km/h. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Osiedle proponowanej przez planistów skali, możliwe do wybudowania wg proponowanego MPZP będzie skutkowało dla mieszkańców Zielonki:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszeniem funkcjonowania i drożności transportu w całym rejonie ulic Podleśnej, Prostej, Wesolej, Szczęśliwej, a także Wolności, Długiej, Lipowej, Kościuszki i wielu innych. Przy obecnych rozwiązaniach skrzyżowań i zjazdów drogi wojewódzkiej nr 631 oraz drogi ekspresowej S8 — dojazdy do tych dróg staną się praktycznie niemożliwe do pokonania bez korków i zatorów drogowych;- utrudnieniem możliwości dojazdu i partycypacji w różnych formach aktywności jak nauka, praca, sport, rekreacja;- pogorszeniem standardów podróży czyli wydłużeniem czasu i pogorszeniem jakości podróżowania,- zdecydowanym pogorszeniem warunków bezpieczeństwa ruchu,- zdecydowanym pogorszeniem warunków ruchu pieszego i rowerowego; na ulicy Podleśnej i Prostej będzie on uniemożliwiony z powodu braku chodników. Ponadto w rejonie nie istnieje żadna ścieżka rowerowa;- wysokimi kosztami rozwoju infrastruktury drogowej koniecznej do rozwiązania powyższych problemów komunikacyjnych tj. Kosztami poszerzania i remontowania oraz budowy nowych dróg asfaltowanych, wyposażonych w chodniki, pasy ruchu, ścieżki rowerowe, sygnalizację świetlną;- zdecydowanym zwiększeniem negatywnego wpływu transportu na środowisko naturalne bądź przez ograniczenie ruchu pieszego i rowerowego, który stanie się w tym rejonie zbyt
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>niebezpieczny bądź przez rozbudowę sieci drogowej, która nieuchronnie zlikwiduje połacie lasu przylegającego do wąskich, dróg lokalnych i dojazdowych. Ponadto poszerzenie dróg może stać się kolejnym stadiem wycinania cennego drzewostanu.</p> <p>- Powiększeniem negatywnego wpływu transportu na warunki życia mieszkańców;</p> <p>Wszystkie powyższe punkty są niezgodne z celami polityki rozwoju transportu zapisanymi w Rozdziale 5 Studium Uwarunkowań i Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka dot. Kierunków Rozwoju Komunikacji i Infrastruktury Technicznej (Uchwalonego przez Radę Miasta Zielonka dnia 30 sierpnia 2023 roku, Uchwała nr LIX/583/23). Ponadto proponowany MPZP jest niezgodny z celem koordynacji transportu z polityką przestrzenną gminy skutkując narażeniem gminy na bardzo wysokie koszty remontu i doprowadzenia bezpiecznego i drożnego transportu do kilkutysięcznego osiedla położonego obecnie na końcu długiej drogi klasy lokalnej.</p> <p>Jako mieszkaniec bezpośredniego sąsiedztwa obawiam się, że ulice Podleśna, Prosta, Wesola, Szczęśliwa, Krzywa i Krótka, które posiadają klasę dróg lokalnych i dojazdowych staną się de facto drogami zbiorczymi doprowadzającymi wzmógłony ruch pieszzy i kołowy do planowanego osiedla. Drogi te w większości nie posiadają wydzielonych chodników i ścieżek rowerowych, a ulica Podleśna jest drogą gruntową. Będzie to skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10.</p> <p>Zasadnym wydaje się prognozowanie, że w nieodległej przyszłości po zbudowaniu osiedla na kilka tysięcy osób, w wyniku spadku bezpieczeństwa drogowego i niedrożności lokalnych ulic, gmina będzie zmuszona do wybudowania pełnowymiarowych dróg wyposażonych w chodniki, ścieżki rowerowe i sygnalizację świetlną. Będzie to znaczącym obciążeniem finansowym dla gminy w najbliższych latach. Przykładowo koszt remontu ulicy Jagiellońskiej wynosił około 8 mln złotych, a wybudowanie drogi wewnętrznej na osiedlu Poligon pochłonęło koszt 6 mln złotych.</p> <p>Dodatkowo poszerzenie dróg np ulicy Podleśnej i Prostej wiązać się będzie z koniecznością wejścia na teren lasów państwowych i sąsiedniej gminy Marki. Może to wygenerować konflikt prawny lub konieczność zapłaty odszkodowania Lasom Państwowym jak było to w przypadku budowy ulicy Bankowej. Miasto musiało ponieść dodatkowy koszt prawie 800 000 złotych odszkodowania na rzecz LP za zajęcie ich terenu.</p> <p>Wysokość i gęstość zabudowy</p> <p>W związku z przedstawionymi założeniami MPZP dla ulicy Podleśnej, zostanie umożliwione budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych. Dodatkowo plan MPZP przewiduje zabudowę wielorodzinną do 25 metrów wysokości, co pokrywa się z wysokością zabudowy 8-kondygnacyjnej. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy został określony na 4,8.</p> <p>Obowiązujący MPZP dla rejonu VIII (Uchwała Nr XXXIX/363/17 Rady Miasta Zielonka z dnia 28 września 2017 r.) przewiduje dopuszczalną zabudowę 5-kondygnacyjną z maksymalnym wskaźnikiem intensywności zabudowy 3,0.</p> <p>Przykładowo MPZP dla rejonu osiedla Eco Park przewidywał 4 kondygnacje oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy podawał jako 1,1.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla zabudowy wielkomiejskiej i powstają w Warszawie np. na terenie Portu Praskiego.</p> <p>Kulturowy charakter miasta</p> <p>Miasto Zielonka wyłoniło się z połączenia przepięknej miejscowości letniskowej położonej nad rzeką Długą oraz infrastruktury rozwijającej się wokół poligonu wojskowego i zakładów techniki uzbrojenia. Rejon ulicy Podleśnej, Prostej, Lipowej aż do terenu Parku Dębinki to wyjątkowy obszar, gdzie do dziś można spotkać historyczne wille położone w zieleni cennych pomników przyrody — zielonkowskich dębów.</p> <p>Lokalizacja działki pod planowane osiedle znajduje się na wzniesieniu, w rejonie Horowej Góry. Wybudowanie na wzniesieniu 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta, widoczną z wielu miejsc w Zielonce, a także w Kobylce.</p> <p>Sylweta miasta jest dobrem kultury chronionym przez Studium. Studium w Rozdziale 4 dot. Ochrony Dziedzictwa Kulturowego Miasta Zielonka¹⁴, podaje jako jeden z celów kulturowego rozwoju miasta - zachowanie zrównoważonej zabudowy miejskiej wskazując maksymalną wysokość 4 kondygnacji dla nowopowstałych budynków.</p> <p>Studium aż do zmiany w 2023 roku oraz wszystkie Plany Miejscowe w Zielonce nigdy nie dopuszczały tak wysokiej i intensywnej zabudowy. Maksymalne wskaźniki dopuszczały zabudowę maksymalnie 4 lub 5-kondygnacyjną ze wskaźnikiem zabudowy maksymalnie 3,0. Także wiele zapisów obowiązującego Studium oraz Strategii Rozwoju Miasta nie podaje żadnego uzasadnienia dla wprowadzenia takich wskaźników poza wnioskiem właściciela terenu.</p> <p>Powierzchnia biologicznie czynna</p> <p>Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Mieszkańcy miasta wyrażają swój zdecydowany sprzeciw wobec planów wprowadzania tego typu zabudowy. Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy. charakter kulturowy i urbanistyczny miasta. Prognoza środowiskowa. Do projektu planu dołączono Prognozę środowiskową. Zgodnie z opisem jej celem jest analiza środowiska naturalnego wewnątrz i wokół planowanego obszaru oraz zarekomendowanie najkorzystniejszych rozwiązań planistycznych dla środowiska naturalnego i ludzi.</p> <p>Na str 10 widnieje zapis mówiący o zanieczyszczeniu terenu po zakładach ceramicznych. Zgodnie z prognozą stopień zagrożenia wód na opracowywanym terenie jest bardzo wysoki, a wartości normatywne azotynów są przekroczone. Teren obowiązuje bezwzględny zakaz składowania odpadów, co nie zmienia faktu, że w jego bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się wysypisko śmieci. Prognoza środowiskowa, jako dokument bardzo specjalistyczny nie przedstawia nigdzie w jasny sposób, co oznacza opisane zanieczyszczenie oraz jaki ma wpływ</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>na obecnych mieszkańców Zielonki, ani czy istnieje zagrożenie dla proponowanego terenu mieszkaniowego.</p> <p>Jako mieszkańcy żądamy jasnej komunikacji i szczegółowych danych na temat stanu zanieczyszczenia obszaru.</p> <p>W dalszej części prognoza odnosi się do Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030+ Innowacyjne Mazowsze z 24 maja 2022 r., gdzie za główny cel przyjęto "Zapewnienie wysokiej jakości życia poprzez trwałe i zrównoważony przestrzennie rozwój województwa. służący wzrostowi znaczenia regionu w Europie i na świecie. przy poszanowaniu zasobów środowiska". Cele strategiczne Innowacyjnego Mazowsza wydają się być jawnie sprzeczne z koncepcją wielkoskalowego osiedla z wysokimi wskaźnikami intensywnej zabudowy na terenie bezpośrednio przylegającym do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none">- Cel wzrostu konkurencyjności regionu poprzez rozwój działalności gospodarczej stoi w sprzeczności z koncepcją zmiany przeznaczenia terenu z działalności gospodarczej na mieszkaniową.- Cel poprawy dostępności i spójności terytorialnej regionu przy ograniczeniu presji na przestrzeń i środowisko stoi z sprzeczności z budowaniem ponadskaleowego osiedla mieszkaniowego bezpośrednio otoczonego przez lasy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Bez zapewnienia terenów rekreacyjnych oraz prawidłowego dostępu do dróg zbiorczych oddziaływanie planowanego osiedla będzie się charakteryzowało znaczącą presją na przestrzeń i środowisko.- Cel kształtowania ładu przestrzennego stoi w sprzeczności z destrukcyjnym wpływem wysokości osiedla na sylwetę miasta i charakter okolicy.- Cel wzmocnienie kapitału ludzkiego i społecznego w ramach nowoczesnej gospodarki stoi w sprzeczności ze zmianą przeznaczenia terenu z działalności gospodarczej na mieszkaniową.- Cel wykorzystania walorów środowiska przyrodniczego oraz potencjału kulturowego i turystycznego dla rozwoju województwa i poprawy jakości życia stoi w sprzeczności intensywnością proponowanej zabudowy, brakiem włączenia w planowanie infrastruktury rekreacyjnej, niszczeniem atrakcyjności miasta poprzez wprowadzanie niepasującej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej.- Cel współpracy na rzecz ograniczania negatywnego wpływu rozwoju funkcji osadniczych na środowisko stoi w sprzeczności z wskaźnikami zabudowy proponowanymi w planie. <p>Niemniej autorka prognozy środowiskowej stwierdza, że MPZP "opracowywany wpisuje się w założenia strategii, ustalając zasady budowy infrastruktury technicznej jak i wprowadzając ograniczenia w użytkowaniu terenów".</p> <p>Z przytoczonych przez prognozę dokumentów tylko jeden wydaje się realnie respektować planowany MPZP — jest to Strategia Rozwoju Powiatu Wołomińskiego, której głównym celem jest zwiększenie ilości mieszkańców powiatu.</p> <p>Z kolei Audyt Krajobrazowy dla Województwa Mazowieckiego z marca 2024 rekomenduje:</p> <ul style="list-style-type: none">- tworzenie terenów ogólnodostępnej zieleni,- prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony,- zapobieganie nadmiernemu uszczelnianiu powierzchni terenu zurbanizowanych,- zapobieganie fragmentacji terenów leśnych, <p>Audyt zwraca także uwagę na szczególne zachowanie bioróżnorodności fauny i flory, szczególnie na terenach chronionych. Budowa osiedla o znaczącej intensywności zabudowy stoi w jawnej sprzeczności z rekomendacjami Audytu.</p> <p>Wnioski zawarte w prognozie środowiskowej</p> <p>W części wniosków prognoza środowiskowa nie znajduje żadnych innych negatywnych skutków osiedla na środowisko poza zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynne' oraz zmianie stosunków hydrologicznych. Prognoza nie wyjaśnia jednak w żaden sposób, co to za skutki i jakie są ich realne konsekwencje dla środowiska naturalnego, w tym ludzi. Analiza nie odnosi się też w żaden sposób do wpływu zmniejszenia tejże powierzchni na np nadmierne uszczelnianie powierzchni terenów zurbanizowanych. Nie ma nawet jednego zdania na temat zanieczyszczenia powietrza ilością samochodów, które będą użytkowane przez mieszkańców osiedla, nie ma też żadnego odniesienia do hałasu, który będą generowały na drodze leśnej oraz problemowi przecięcia i fragmentacji lasów poprzez wzmożony ruch na drodze leśnej przechodzącej koło osiedla.</p> <p>Analiza środowiskowa wskazuje także na główny cel wykonania planu, a tym samym prognozy "Plan zagospodarowania powinien otwierać nowe możliwości inwestycyjne i spełniać oczekiwania obecnych właścicieli gruntów" Nie ocenia się skutków realizacji planu w odniesieniu do zdrowia ludzi 1...1".</p> <p>Następnie prognoza twierdzi, że planowane osiedle nie będzie miało żadnego negatywnego wpływu na obszar poza planem. Jak wiadomo teren Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu czyli las okalający opracowywany teren jest narażony na znaczne zaśmiecenie już dziś. Prognoza nie analizuje, jaki wpływ na ten las będzie miało 5 tys ludzi mieszkających w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Prognoza na str 22 przyznaje negatywny wpływ na jakość powietrza i akustyki otaczających lasów. Jako pozytywny aspekt budowy osiedla dla środowiska naturalnego prognoza podnosi uporządkowanie terenu, doprowadzenie infrastruktury. Prognoza nie przedstawiła też żadnych rozwiązań zamiennych pomimo iż takie rozwiązanie rekomendują współczesne przepisy.</p> <p>Bezpieczeństwo</p> <p>Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa. Każdy wzrost ludności skutkuje nieuchronnie z wzrostem liczby wykroczeń. Jest to oczywisty fakt potwierdzony w policyjnych statystykach. Coroczne raporty przedstawiane przez Komendanta Policji w Zielonce pokazują, że Zielonka jest miastem niezwykle bezpiecznym.</p> <p>Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnioskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p>	
341	207	06.01.2025	Halina Żuk	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu.</p> <p>Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8</p> <p>Treść uwagi: Wnioskuję o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Uważam, że wpływy z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż z mieszkaniówki.</p> <p>Taka intensywna zabudowa wymaga odpowiedniej infrastruktury drogowej, szkół, przedszkoli, ośrodka zdrowia. Czy jesteśmy w stanie temu podołać? Tak intensywna gęstość zaludnienia</p>

								wymaga zapewnienia bezpieczeństwa przez służby porządkowe. A w tym temacie mąmy wiele jako miasto do przepracowania.
342	206	06.01.2025	Andrzej Żuk	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 711, 7/2, 8 Treść uwagi: Wnioskuje o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Uważam, że wpływy z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż z mieszkaniówki. Taka intensywna zabudowa wymaga odpowiedniej infrastruktury drogowej, szkół, przedszkoli, ośrodka zdrowia. Czy jesteśmy w stanie temu podołać? Tak intensywna gęstość zaludnienia wymaga zapewnienia bezpieczeństwa przez służby porządkowe. A w tym temacie mamy wiele jako miasto do przepracowania.
343	205	060.01.2025	Dorota Marczykowska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr. 1/1, 1/3, 1/5, //U, Z 3/1. 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Jestem przeciwna tak gęstej zabudowie ze względu na brak infrastruktury drogowej -wszyscy nowi mieszkańcy jeździliby ulicą przy której mieszkam. Tak wysoka i gęsta zabudowa nie pasuje do charakteru Zielonki cenionej za zielen i niską, luźną zabudowę. Miasto nie ma możliwości infrastrukturalnych (drogowych, szkolnych, opieki zdrowotnej, komunikacji publicznej, sieciowych) na taki wzrost liczby mieszkańców. Las przy którym mieszkam, będący głównym powodem mojego miejsca zamieszkania, stałby się zatłoczonym, zdeptanym, zaśmieconym parkiem. Wnioskuje o zabudowę jednorodzinną szeregową z dużą powierzchnią biologicznie czynną.
344	204	06.01.2025	Marcin Biernat	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 711, 7/2, 8 Treść uwagi: Wnioskuje o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Uważam, że wpływy z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż z mieszkaniówki. Moja uwaga dotycząca projektu Wysokiej zabudowy mieszkaniowej tym rejonie nie powinno mieć miejsca ponieważ nie jest przystosowana infrastruktura miasta Zielonki i wpłynie na zniszczenie okolicznych terenów leśnych. W całym naszym mieście nie ma tak wysokiej zabudowy. Wzrosną korki na ulicach miasta głównie na węźle S-8 Zielonka oraz na drogach dojazdowych do węzła oraz w centrum miasta. Jestem przeciwny wysokiej zabudowie w naszym mieście.
345	202	06.01.2025	Efakt Skowrońscy sc. Anna Kruk, Jacek Skowroński	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/5, 2, 3/1, 312, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Swój wniosek uzasadniam tym, że plan przewiduje zabudowę w wysokości i intensywności, która przyczyni się do niszczenia charakteru urbanistycznego i kulturowego miasta, spowoduje pogorszenie bezpieczeństwa i przepustowości ruchu drogowego w Zielonce, a także zdegraduje środowisko naturalne miasta i przyległych obszarów chronionych. Wnioskuje o wpisanie do planu wskaźników dla zabudowy mieszkaniowe wielorodzinnej: — wysokości maksymalnie 4 kondygnacji naziemnych. — maksymalnej intensywności zabudowy 1,1 — wykonania lub zachowania co najmniej 10 szpalerów drzew, — przeznaczenia 20% powierzchni obszarów pod usługi rekreacyjne.
346	201	06.01.2025	Jan Jaczewski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla dzia4ek o nr: 1/1,1/3,115,1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Uważam że tak agresywna i nagła zmiana liczby ludności w Zielonce bez odpowiedniej wcześniej rozbudowy Infrastruktury, czyli m.in. ośrodka zdrowia, dodatkowej szkoły, planów drogi, wpłynie bardzo negatywnie na standard tycia w naszym mieście. Zmiany powinny być bardziej przemyślane, a co ważniejsze lepiej zaplanowane i skonsultowane z mieszkańcami.
347	200	06.01.2025	Maciej Grajkowski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulicy Podleśnej w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 113, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Jestem przeciwny tego typu zmianom ze względu na znajdujące się w ścisłym sąsiedztwie Jezioro Glinianki wraz z siedliskiem wielu gatunków chronionych oraz ograniczone możliwości naszego ośrodka zdrowia i brak infrastruktury drogowej.
348	197	06.01.2025	Anna Walczak	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr. 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2. 8. Jako mieszkańiec Miasta Zielonka po zapoznaniu się z przedstawionym projektem uchwały wnioskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Jednocześnie wnioskuję o zachowanie przeznaczenia działek jako obszaru przemysłowego (9P). Posiadanie terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą jest to najkorzystniejsza finansowo opcja dla gminy Zielonka. Załącznik nr 1: Uzasadnienie odrzucenia projektu Uchwały dotyczącej zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej dn 11 grudnia 2024 roku Mieszkańcy Zielonki wielokrotnie, przy okazji różnych zmian i prób zmian w planowaniu przestrzennym, a także już powstałych inwestycji wyrażali swoje niezadowolenie i sprzeciw wobec ukierunkowania Zielonki w stronę nie zrównoważonego rozwoju miasta. Stanowczo sprzeciwiali i sprzeciwiają się drastycznemu wzrostowi liczby mieszkańców, niszczeniu i wycinie drzewostanu, zmianie charakteru podwarszawskiego miasta-ogrodu na wyłożone kostką miasta-sypialnie, obniżaniu jakości życia mieszkańców związanych z pogarszaniem warunków komunikacyjnych i kondycji bezpieczeństwa publicznego oraz degradacji środowiska naturalnego, a także pogarszaniem zmian klimatycznych poprzez niezrównoważony rozwój przestrzenny. Stanowczo wnioskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 116. 2, 3/1, 312, 4, 5, 6, 711, 712, 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Przedstawione zmiany MPZP dla rejonu ulicy Podleśnej są dla nas, mieszkańców Zielonki nieakceptowalne. Powody wniosku o niepodjęcie uchwały zostały szczegółowo opisane poniżej. Zmiana przepisów prawnych

							<p>W Polsce następują obecnie zmiany w procedurach legislacyjnych dotyczących planowania przestrzennego. Funkcjonujące przez wiele lat Studium Uwarunkowań zostaną zastąpione Planami Ogólnymi, które m.in. będą zabezpieczać mieszkańców gmin przed tzw "patodeweloperką" i betonozą. Nowe przepisy będą chronić gminy np. przed niezrównoważonym rozwojem przestrzennym, ograniczając budowanie wielkoskalowych osiedli w małych gminach lub nieograniczonym zabudowywaniem kostką i betonem terenów miast. Z kolei Zintegrowane Plany Inwestycyjne gwarantują już na etapie planowania udział inwestora m. in. w procesie finansowania przyłączy, budowy dróg i oświetlenia, infrastruktury oświatowej i rekreacyjnej. Mają one wejść w życie już niedalekiej przyszłości czyli w 2026 roku. Zielonka przystąpiła do tworzenia Planów Ogólnych.</p> <p>Jednak, bez podania racjonalnych przyczyn, przedstawione zmiany w MPZP umożliwiające budowę wielkoskalowego osiedla przy ulicy Podleśnej są procedowana w dawnym trybie zmiany Studium. Projektowany MPZP zaprezentowany mieszkańcom Zielonki 11 grudnia 2024 roku został wykonany na wniosek inwestora i właścicieli terenu¹. Nie wydaje się zasadne procedowanie tak strategicznej inwestycji i dużej zmiany dla całego miasta w okresie przejściowym zmiany przepisów.</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy że planowanie zmian, które zwiększą ilość mieszkańców od 25% do 60% powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy aby rozwój naszego miasta był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą jego obecnych mieszkańców.</p> <p>¹ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Zielonka s.82</p> <p>Struktura społeczna</p> <p>Zgodnie z proponowanymi wskaźnikami planistycznymi w MPZP dla rejonu ulicy Podleśnej na planowanym osiedlu może zamieszkać od kilku do kilkunastu tysięcy ludzi. Powiększy to ilość mieszkańców miasta nawet od około 25% do 60%. Jest to absolutnie niezgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, którymi kieruje się gmina Zielonka w swojej Strategii Rozwoju Miasta Zielonka na lata 2022-2030. Nieznane są także przewidywania dotyczące struktury społeczności napływowej i w jaki sposób będzie to korzystne dla gminy Zielonka.</p> <p>Zgodnie z danymi z GUS dot. struktury demograficznej sąsiedniej gminy Ząbki, na 3500 mieszkańców Ząbek przypada ok 750 dzieci w wieku szkolnym i przedszkolnym. Gmina ma obowiązek zapewnienia opieki przedszkolnej od 3 roku życia i edukacji szkolnej dla wszystkich mieszkańców, bez względu na to, czy są w danej gminie zameldowani i czy płacą w niej podatki dochodowe z tytułu wykonywanej pracy. W świetle takich przepisów, gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli.</p> <p>Dodatkowo znaczące zwiększenie ilości mieszkańców w krótkim czasie może powodować problemy w umieszczaniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany.</p> <p>Opłacalność zmian</p> <p>Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz / lub zabudowy usług nieuciążliwych (IMW, IMW-U, 2MW-U) powoduje automatyczne obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Działalność gospodarcza przynosi do budżetu gminy ponadto wpływy z podatków dochodowych, kreuje miejsca pracy. Tereny pod działalność gospodarczą są wyjątkowo cenne i niewiele gmin posiada tak jak Zielonka wydzielony, odsunięty od centrum miasta i zabudowy mieszkaniowej, schowany i urbanistycznie dobrze zlokalizowany teren z dojazdem do drogi ekspresowej. W skrócie - teren przy ulicy Podleśnej jest bardzo dobrym terenem do lokalizacji działalności gospodarczej np. cichych i nieuciążliwych magazynów. Dobrze zagospodarowany może przynosić Zielonce bardzo duże dochody przez wiele lat i być stabilnym zabezpieczeniem budżetu miasta.</p> <p>Jest uzasadniona obawa, że istniejące i funkcjonujące w rejonie proponowanego osiedla przedsiębiorstwa zostaną przez nowych mieszkańców uznane za uciążliwe i mieszkańcy będą domagać się usunięcia działających firm. Może to skutkować jeszcze dodatkowymi stratami dla owych przedsiębiorców, mieszkańców Zielonki, których działalność jest cenną częścią wkładu w społeczno — ekonomiczny funkcjonowanie miasta.</p> <p>Osiedle mieszkaniowe przynosi natomiast o wiele niższe wpływy do budżetu, jest za to pewnym obciążeniem finansowym dla gminy na wiele lat. Mieszkańcy osiedla nie mają obowiązku płacenia podatków dochodowych w gminie. Za to miasto Zielonka ma obowiązki wobec mieszkańców — takie jak szkoły, przedszkola, opieka medyczna, infrastruktura techniczna czyli wodociągi, sieć kanalizacyjna, oświetlenie dróg. Należy wspomnieć, że ilość mieszkańców także generuje wpływy do budżetu miasta otrzymywane z kasy państwowej.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć oba co do zasadności zmian w MPZP.</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany.</p> <p>Przepustowość i bezpieczeństwo komunikacyjne</p> <p>Gmina ani inwestor nie przedstawiły konkretnych analiz przepustowości istniejących lub planowanych dróg publicznych, w które zostanie wprowadzony ruch pieszy i kołowy z projektowanego obszaru osiedla mieszkaniowego. Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkańców w Polsce przypada 703 samochody.¹⁵ Oznacza to wzrost od około 2500 do 8500 samochodów. Podaje się różne wskaźniki przepustowości dróg dla miast — jest to około 800 — 1500 samochodów na godzinę przy prędkości 40 km/h. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Osiedle proponowanej przez</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>planistów skali, możliwe do wybudowania wg proponowanego MPZP będzie skutkowało dla mieszkańców Zielonki:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszeniem funkcjonowania i drożności transportu w całym rejonie ulic Podleśnej, Prostej, Wesolej, Szczęśliwej, a także Wolności, Długiej, Lipowej, Kościuszki i wielu innych. Przy obecnych rozwiązaniach skrzyżowań i zjazdów drogi wojewódzkiej nr 631 oraz drogi ekspresowej S8 — dojazdy do tych dróg staną się praktycznie niemożliwe do pokonania bez korków i zatorów drogowych;- utrudnieniem możliwości dojazdu i partycypacji w różnych formach aktywności jak nauka, praca, sport, rekreacja;- pogorszeniem standardów podróży czyli wydłużeniem czasu i pogorszeniem jakości podróżowania,- zdecydowanym pogorszeniem warunków bezpieczeństwa ruchu,- zdecydowanym pogorszeniem warunków ruchu pieszego i rowerowego; na ulicy Podleśnej i Prostej będzie on uniemożliwiony z powodu braku chodników. Ponadto w rejonie nie istnieje żadna ścieżka rowerowa;- wysokimi kosztami rozwoju infrastruktury drogowej koniecznej do rozwiązania powyższych problemów komunikacyjnych tj. Kosztami poszerzania i remontowania oraz budowy nowych dróg asfaltowanych, wyposażonych w chodniki, pasy ruchu, ścieżki rowerowe, sygnalizację świetlną;- zdecydowanym zwiększeniem negatywnego wpływu transportu na środowisko naturalne bądź przez ograniczenie ruchu pieszego i rowerowego, który stanie się w tym rejonie zbyt niebezpieczny bądź przez rozbudowę sieci drogowej, która nieuchronnie zlikwiduje połacie lasu przylegającego do wąskich, dróg lokalnych i dojazdowych. Ponadto poszerzenie dróg może stać się kolejnym stadium wycinania cennego drzewostanu.- Powiększeniem negatywnego wpływu transportu na warunki życia mieszkańców; <p>Wszystkie powyższe punkty są niezgodne z celami polityki rozwoju transportu zapisanymi w Rozdziale 5 Studium Uwarunkowań i Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka dot. Kierunków Rozwoju Komunikacji i Infrastruktury Technicznej (Uchwalonego przez Radę Miasta Zielonka dnia 30 sierpnia 2023 roku, Uchwała nr LIX/583/23). Ponadto proponowany MPZP jest niezgodny z celem koordynacji transportu z polityką przestrzenną gminy skutkując narażeniem gminy na bardzo wysokie koszty remontu i doprowadzenia bezpiecznego i drożnego transportu do kilkutysięcznego osiedla położonego obecnie na końcu długiej drogi klasy lokalnej.</p> <p>Jako mieszkaniec bezpośredniego sąsiedztwa obawiam się, że ulice Podleśna, Prosta, Wesola, Szczęśliwa, Krzywa i Krótka, które posiadają klasę dróg lokalnych i dojazdowych staną się de facto drogami zbiorczymi doprowadzającymi wzmożony ruch pieszy i kołowy do planowanego osiedla. Drogi te w większości nie posiadają wydzielonych chodników i ścieżek rowerowych, a ulica Podleśna jest drogą gruntową. Będzie to skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10.</p> <p>Zasadnym wydaje się prognozowanie, że w nieodległej przyszłości po zbudowaniu osiedla na kilka tysięcy osób, w wyniku spadku bezpieczeństwa drogowego i niedrożności lokalnych ulic, gmina będzie zmuszona do wybudowania pełnowymiarowych dróg wyposażonych w chodniki, ścieżki rowerowe i sygnalizację świetlną. Będzie to znaczącym obciążeniem finansowym dla gminy w najbliższych latach. Przykładowo koszt remontu ulicy Jagiellońskiej wynosił około 8 mln złotych, a wybudowanie drogi wewnętrznej na osiedlu Poligon pochłonęło koszt 6 mln złotych.</p> <p>Dodatkowo poszerzenie dróg np ulicy Podleśnej i Prostej wiązać się będzie z koniecznością wejścia na teren lasów państwowych i sąsiedniej gminy Marki. Może to wygenerować konflikt prawny lub konieczność zapłaty odszkodowania Lasom Państwowych jak było to w przypadku budowy ulicy Bankowej. Miasto musiało ponieść dodatkowy koszt prawie 800 000 złotych odszkodowania na rzecz LP za zajęcie ich terenu.</p> <p>Wysokość i gęstość zabudowy</p> <p>W związku z przedstawionymi założeniami MPZP dla ulicy Podleśnej, zostanie umożliwione budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych. Dodatkowo plan MPZP przewiduje zabudowę wielorodzinną do 25 metrów wysokości, co pokrywa się z wysokością zabudowy 8-kondygnacyjnej. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy został określony na 4,8.</p> <p>Obowiązujący MPZP dla rejonu VIII (Uchwała Nr XXXIX/363/17 Rady Miasta Zielonka z dnia 28 września 2017 r.) przewiduje dopuszczalną zabudowę 5-kondygnacyjną z maksymalnym wskaźnikiem intensywności zabudowy 3,0.</p> <p>Przykładowo MPZP dla rejonu osiedla Eco Park przewidywał 4 kondygnacje oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy podawał jako 1,1.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowaną przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla zabudowy wielkomiejskiej i powstają w Warszawie np. na terenie Portu Praskiego.</p> <p>Kulturowy charakter miasta</p> <p>Miasto Zielonka wyróżniło się z połączenia przepięknej miejscowości letniskowej położonej nad rzeką Długą oraz infrastruktury rozwijającej się wokół poligonu wojskowego i zakładów techniki uzbrojenia. Rejon ulicy Podleśnej, Prostej, Lipowej aż do terenu Parku Dębinki to wyjątkowy obszar, gdzie do dziś można spotkać historyczne wille położone w zieleni cennych pomników przyrody — zielonkowskich dębów.</p> <p>Lokalizacja działki pod planowane osiedle znajduje się na wzniesieniu, w rejonie Horowej Góry. Wybudowanie na wzniesieniu 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwetki miasta, widoczną z wielu miejsc w Zielonce, a także w Kobyłce.</p> <p>Sylweta miasta jest dobrem kultury chronionym przez Studium. Studium w Rozdziale 4 dot. Ochrony Dziedzictwa Kulturowego Miasta Zielonka¹⁶, podaje jako jeden z celów kulturowego rozwoju miasta - zachowanie zrównoważonej zabudowy miejskiej wskazując maksymalną wysokość 4 kondygnacji dla nowopowstałych budynków.</p> <p>Studium aż do zmiany w 2023 roku oraz wszystkie Plany Miejscowe w Zielonce nigdy nie dopuszczały tak wysokiej i intensywnej zabudowy. Maksymalne wskaźniki dopuszczały</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>zabudowę maksymalnie 4 lub 5-kondygnacyjną ze wskaźnikiem zabudowy maksymalnie 3,0. Także wiele zapisów obowiązującego Studium oraz Strategii Rozwoju Miasta nie podaje żadnego uzasadnienia dla wprowadzenia takich wskaźników poza wnioskiem właściciela terenu.</p> <p>Powierzchnia biologicznie czynna</p> <p>Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Mieszkańcy miasta wyrażają swój zdecydowany sprzeciw wobec planów wprowadzania tego typu zabudowy. Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy. charakter kulturowy i urbanistyczny miasta. Prognoza środowiskowa. Do projektu planu dołączono Prognozę środowiskową. Zgodnie z opisem jej celem jest analiza środowiska naturalnego wewnątrz i wokół planowanego obszaru oraz zarekomendowanie najkorzystniejszych rozwiązań planistycznych dla środowiska naturalnego i ludzi.</p> <p>Na str 10 widnieje zapis mówiący o zanieczyszczeniu terenu po zakładach ceramicznych. Zgodnie z prognozą stopień zagrożenia wód na opracowywanym terenie jest bardzo wysoki, a wartości normatywne azotynów są przekroczone. Teren obowiązuje bezwzględny zakaz składowania odpadów, co nie zmienia faktu, że w jego bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się wysypisko śmieci. Prognoza środowiskowa, jako dokument bardzo specjalistyczny nie przedstawia nigdzie w jasny sposób, co oznacza opisane zanieczyszczenie oraz jaki ma wpływ na obecnych mieszkańców Zielonki, ani czy istnieje zagrożenie dla proponowanego terenu mieszkaniowego.</p> <p>Jako mieszkańcy żądamy jasnej komunikacji i szczegółowych danych na temat stanu zanieczyszczenia obszaru.</p> <p>W dalszej części prognoza odnosi się do Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030+ Innowacyjne Mazowsze z 24 maja 2022 r., gdzie za główny cel przyjęto "Zapewnienie wysokiej jakości życia poprzez trwałe i zrównoważony przestrzennie rozwój województwa. służący wzrostowi znaczenia regionu w Europie i na świecie. przy poszanowaniu zasobów środowiska". Cele strategiczne Innowacyjnego Mazowsza wydają się być jawnie sprzeczne z koncepcją wielkoskalowego osiedla z wysokimi wskaźnikami intensywnej zabudowy na terenie bezpośrednio przylegającym do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none">- Cel wzrostu konkurencyjności regionu poprzez rozwój działalności gospodarczej stoi w sprzeczności z koncepcją zmiany przeznaczenia terenu z działalności gospodarczej na mieszkaniową.- Cel poprawy dostępności i spójności terytorialnej regionu przy ograniczeniu presji na przestrzeń i środowisko stoi z sprzeczności z budowaniem ponadskalowego osiedla mieszkaniowego bezpośrednio otoczonego przez lasy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Bez zapewnienia terenów rekreacyjnych oraz prawidłowego dostępu do dróg zbiorczych oddziaływanie planowanego osiedla będzie się charakteryzowało znaczącą presją na przestrzeń i środowisko.- Cel kształtowania ładu przestrzennego stoi w sprzeczności z destrukcyjnym wpływem wysokości osiedla na sylwetę miasta i charakter okolicy.- Cel wzmocnienie kapitału ludzkiego i społecznego w ramach nowoczesnej gospodarki stoi w sprzeczności ze zmianą przeznaczenia terenu z działalności gospodarczej na mieszkaniową.- Cel wykorzystania walorów środowiska przyrodniczego oraz potencjału kulturowego i turystycznego dla rozwoju województwa i poprawy jakości życia stoi w sprzeczności intensywnością proponowanej zabudowy, brakiem włączenia w planowanie infrastruktury rekreacyjnej, niszczeniem atrakcyjności miasta poprzez wprowadzanie niepasującej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej.- Cel współpracy na rzecz ograniczania negatywnego wpływu rozwoju funkcji osadniczych na środowisko stoi w sprzeczności z wskaźnikami zabudowy proponowanymi w planie. <p>Niemniej autorka prognozy środowiskowej stwierdza, że MPZP "opracowywany wpisuje się w założenia strategii, ustalając zasady budowy infrastruktury technicznej jak i wprowadzając ograniczenia w użytkowaniu terenów".</p> <p>Z przytoczonych przez prognozę dokumentów tylko jeden wydaje się realnie respektować planowany MPZP — jest to Strategia Rozwoju Powiatu Wołomińskiego, której głównym celem jest zwiększenie ilości mieszkańców powiatu.</p> <p>Z kolei Audyt Krajobrazowy dla Województwa Mazowieckiego z marca 2024 rekomenduje:</p> <ul style="list-style-type: none">- tworzenie terenów ogólnodostępnej zieleni,- prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony,- zapobieganie nadmiernemu uszczelnianiu powierzchni terenu zurbanizowanych,- zapobieganie fragmentacji terenów leśnych, <p>Audyt zwraca także uwagę na szczególne zachowanie bioróżnorodności fauny i flory, szczególnie na terenach chronionych. Budowa osiedla o znaczącej intensywności zabudowy stoi w jawnej sprzeczności z rekomendacjami Audytu. Wnioski zawarte w prognozie środowiskowej. W części wniosków prognoza środowiskowa nie znajduje żadnych innych negatywnych skutków osiedla na środowisko poza zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynne' oraz zmianie stosunków hydrologicznych. Prognoza nie wyjaśnia jednak w żaden sposób, co to za skutki i jakie są ich realne konsekwencje dla środowiska naturalnego, w tym ludzi. Analiza nie odnosi się też w żaden sposób do wpływu zmniejszenia tejże powierzchni na np nadmierne uszczelnianie powierzchni terenów zurbanizowanych. Nie ma nawet jednego zdania na temat zanieczyszczenia powietrza ilością samochodów, które będą użytkowane przez mieszkańców osiedla, nie ma też żadnego odniesienia do hałasu, który będą generowały na drodze leśnej oraz problemowi przecięcia i fragmentacji lasów poprzez wzmożony ruch na drodze leśnej przechodzącej koło osiedla.</p> <p>Analiza środowiskowa wskazuje także na główny cel wykonania planu, a tym samym prognozy "Plan zagospodarowania powinien otwierać nowe możliwości inwestycyjne i spełniać oczekiwania obecnych właścicieli gruntów” Nie ocenia się skutków realizacji planu w odniesieniu do zdrowia ludzi 1...1”.</p> <p>Następnie prognoza twierdzi, że planowane osiedle nie będzie miało żadnego negatywnego wpływu na obszar poza planem. Jak wiadomo teren Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu czyli las okalający opracowywany teren jest narażony na znaczne zaśmiecenie już dziś. Prognoza nie analizuje, jaki wpływ na ten las będzie miało 5 tys ludzi mieszkających w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Prognoza na str 22 przyznaje negatywny wpływ na jakość</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								powietrza i akustyki otaczających lasów. Jako pozytywny aspekt budowy osiedla dla środowiska naturalnego prognoza podnosi uporządkowanie terenu, doprowadzenie infrastruktury. Prognoza nie przedstawiła też żadnych rozwiązań zamiennych pomimo iż takie rozwiązanie rekomendują współczesne przepisy. Bezpieczeństwo Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniem w sferze bezpieczeństwa. Każdy wzrost ludności skutkuje nieuchronnie z wzrostem liczby wykroczeń. Jest to oczywisty fakt potwierdzony w policyjnych statystykach. Coroczne raporty przedstawiane przez Komendanta Policji w Zielonce pokazują, że Zielonka jest miastem niezwykle bezpiecznym. Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnioskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.
349	195	06.01.2025	Joanna Narwa	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulicy Podleśnej w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 113, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Jestem przeciwna tego typu zmianom ze względu na ubogą obecnie infrastrukturę dla rekreacji i wypoczynku.
350	194	06.01.2025	Józef Dołęgowski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jako mieszkaniec Miasta Zielonka po zapoznaniu się z przedstawionym projektem uchwały wnioskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Jednocześnie wnioskuję o zachowanie przeznaczenia działek jako obszaru przemysłowego (9P). Posiadanie terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą jest to najkorzystniejsza finansowo opcja dla gminy Zielonka.
351	228	07.01.2025	Roman Szulborski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwagi do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jestem przeciwny tego typu zmianom tak gęstej zabudowie na brak infrastruktury drogowej.
352	224	07.01.2025	Alicja Ryżko	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jako mieszkaniec Miasta Zielonka po zapoznaniu się z przedstawionym projektem uchwały wnioskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 r. Jednocześnie wnioskuję o przeznaczenie działek jako obszaru przemysłowego (9P). Posiadanie terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą to najkorzystniejsza finansowo opcja dla gminy Zielonka.
353	222	07.01.2025	Emilia Grajkowska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Szanowni Państwo, Chciałabym wyrazić swój sprzeciw wobec budowy nowego dużego osiedla na terenie naszego miasta. Mieszkam w Zielonce od urodzenia i na przestrzeni lat miasto straciło bardzo dużo zieleni, z której słynie, bardzo się zaludniło, a wręcz przeludniło i mieszka się w nim coraz trudniej. Rozumiem, że Miasto chce dopiąć budżet, ale nie mamy gwarancji, że mieszkańcy osiedla będą płacić podatki w naszym mieście, a na pewno spowodują jeszcze większe korki i zanieczyszczenie powietrza. Nie chcemy być jak Ząbki czy Warszawa! Wnioskuję o Zabudowę jednorodzinną szeregową z dużą powierzchnią biologicznie czynną. Z poważaniem
354	220	07.01.2025	Katarzyna Chmiel	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: jako mieszkanka sąsiedniej gminy i radna Miasta Kobylka jestem przeciwna zmianie mpzp w w/w obrębach ze względu na niekorzystne skutki dla mieszkańców Kobylki znaczne obciążenie infrastruktury naszej gminy ul. Jeżynowa, Ceramiczna, Szeroka. Zwiększony ruch w pobliżu nowo budującej się szkoły nr.4 to ogromne zagrożenie dla dzieci i rodziców oraz pozostałych mieszkańców, wieczne korki, źle przemyślana komunikacja drogowa wokół terenu ceramiki przez projektanta./ Brak wystarczającej powierzchni biologicznie czynnej to szkoda dla środowiska i niedbałość o ekosystem w tym związany z retencją wody. Zbyt gęsta zabudowa dla takiego terenu źle wpisuje się w krajobraz okolicy.
355	216	06.01.2025	Justyna Nowak	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologicznie czynnej	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Wnioskuję o Zabudowę wielorodzinną, maksymalnie 3 kondygnacyjną, z większą powierzchnią biologicznie czynną oraz Wydzielonymi obszarami przeznaczonymi na usługi oświatowe i rekreacyjne odpowiadające charakterowi miasta. Zabudowa terenu blokami 7 piętrowymi spowoduje pogorszenie warunków mieszkania. Wiem to z własnego doświadczenia, gdyż przeprowadziłem się z miasta Ząbki. Komfort życia w Ząbkach pogorszył się przez taką zabudowę, powstał problem z poruszaniem się po mieście (ogromne korki). Szkoły przepełnione i dzieci musiały chodzić na 3 zmiany. Także były ogromne kolejki w przychodniach lekarskich. Wzrost rozbojów, drobnych kradzieży i aktów wandalizmów - a policjantów nie przybyło na tyle aby zapewnić bezpieczeństwo.
356	215	07.01.2025	Elżbieta Rozbicka	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy sprzeciwu wobec planowanej inwestycji i propozycji stworzenia usług nieuciążliwych dla środowiska, np. punktów gastronomicznych lub rekreacyjno-wypoczynkowych. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium.	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Zgłaszam sprzeciw do planowanej inwestycji, ze względu na negatywny wpływ i zagrożenie środowiska (roślinność i zwierzęta w okolicznych lasach). Obecnie brak jest należytej dbałości, widoczne jest zanieczyszczenie (wszechobecne śmieci, w tym szkło zagrażające pożarom, plastik stanowiący zagrożenie dla zwierząt, brak koszy na śmieci przy osiedlach graniczących z lasem, a także wystarczającej ilości miejsc parkingowych). Poza tym, w obszarze Zielonki występuje wysoki poziom zanieczyszczenia powietrza (smog), a planowana inwestycja może ten stan tylko pogorszyć. W mojej ocenie, jedynie miejski ośrodek rekreacyjno-wypoczynkowy dla okolicznych mieszkańców i turystów, byłby słusznym rozwiązaniem, ze względu na aktualnie ubogą infrastrukturę w tym zakresie.
			Elżbieta Rozbicka	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Jestem przeciwna tego typu zmianom ze względu na zagrożenie bezpieczeństwa (np. braki kadrowe komisariatu policji w Zielonce, brak wyznaczonych miejsc doraźnego schronienia w przypadku zagrożenia), a także negatywny wpływ na gospodarkę wodno-kanalizacyjną (zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków i wywóz śmieci). Obecna infrastruktura jest już mało wydolna, ze względu na obciążenie (korki na drodze przy cmentarzu w Zielonce, korki w tunelu na ul. Kolejowej, przepełnione pociągi).
357	214	06.01.2025	Rafał Nowak	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologicznie czynnej	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Wnioskuję o Zabudowę wielorodzinną, maksymalnie 3 kondygnacyjną, z większą powierzchnią biologicznie czynną oraz Wydzielonymi obszarami przeznaczonymi na usługi oświatowe i rekreacyjne odpowiadające charakterowi miasta. Zabudowa terenu blokami 7 piętrowymi spowoduje pogorszenie warunków mieszkania. Wiem to z własnego doświadczenia,

								gdyż przeprowadziłem się z miasta Ząbki. Komfort życia w Ząbkach pogorszył się przez taką zabudowę, powstał problem z poruszaniem się po mieście (ogromne korki). Szkoły przepełnione i dzieci musiały chodzić na 3 zmiany. Także były ogromne kolejkі w przychodniach lekarskich. Wzrost rozbojów, drobnych kradzieży i aktów wandalizmów - a policjantów nie przybyło na tyle aby zapewnić bezpieczeństwo.
358	211	06.01.2025	Maciej Jaczewski	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Wnioskuje o maksymalnie 4 kondygnacyjną zabudowę wielorodzinną, większą powierzchnię biologicznie czynną oraz dostosowane wydzielone obszary przeznaczone na oświatę i rekreację, swój wniosek argumentuję zbyt dużym dla projektowanych zmian obciążeniem istniejącej infrastruktury, czy przewidywaną niewydolnością komisariatu, szkół czy ośrodka zdrowia, oraz zbyt dużą zmianą charakteru miasta.
359	209	06.01.2025	Alicja Kruczek	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Wnioskuje o zabudowę jednorodzinną szeregową z dużą powierzchnią biologicznie czynną.
360	208	06.01.2025	Monika Osiecka	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Wnioskuje o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Uważam, że wpływy z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż z mieszkaniówki.
361	255	07.01.2025	Magdalena Opalińska	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Jako architekt, wnioskuje o zabudowę wielorodzinną, maksymalnie 3 kondygnacyjną, z gęstością zabudowy max 1,1, z większą powierzchnią biologicznie czynną oraz wydzielonymi obszarami przeznaczonymi na usługi oświatowe i rekreacyjne odpowiadające charakterowi miasta. Jestem przeciwna tak gęstej zabudowie ze względu na brak odpowiedniej infrastruktury.
362	254	07.01.2025	Agnieszka Wolf	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: jestem przeciwny tak gęstej zabudowy ze względu na brak infrastruktury drogowej.
363	250	07.01.2025	Katarzyna Jaczewska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Jestem przeciwna tego typu zmianom ze względu na ograniczone możliwości naszego ośrodka zdrowia.
364	248	07.01.2025	Joanna Minczewska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Jestem przeciwko budowaniu na terenie wielkiego osiedla na 8000-12000 ludzi. Infrastruktura Zielonki i Kobyła jest niedostosowana do takiej inwestycji. Poza terem działek, degradacji ulegną okoliczne lasy.
365	240	07.01.2025	Maciej Minczewski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Jestem przeciwko budowaniu na terenie wielkiego osiedla na 8000-12000 ludzi. Infrastruktura Zielonki i Kobyła jest niedostosowana do takiej inwestycji. Poza terem działek, degradacji ulegną okoliczne lasy.
366	239	07.01.2025	Marta Zubowicz	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jestem przeciwna tego typu zmianom ze względu na brak miejsc w ośrodkach zdrowia, szkołach, przedszkolach i żłobkach.
367	238	07.01.2025	Dariusz Osiecki	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jako mieszkaniec Miasta Zielonka po zapoznaniu się z przedstawionym projektem uchwały wnioskuje o niepodejmowanie uchwały w prawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 r. Jednocześnie wnioskuje o przeniesienie planowanej inwestycji na Glinianki. Będzie to zgodne z rozpoczętym już za poprzedniej kadencji Pana Burmistrza planem popsucia i zabetonowania tego krajobrazu. Brakuje tam tylko blokowiska.
368	236	07.01.2025	Piotr Jednorowski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Zabudowa mieszkaniowa jest niedopuszczalna z uwagi na fakt braku infrastruktury drogowej, brak miejsc w szkołach, przedszkolach i żłobkach, ograniczone możliwości naszego ośrodka zdrowia oraz brak odpowiednich zabezpieczeń i możliwości kadrowych komisariatu policji.
369	235	07.01.2025	Iga Borkowska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: wnioskuje o zabudowę jednorodzinną wolnostojącą, maksymalnie bliźniaczą z dużą powierzchnią biologicznie czynną. Taki jest bowiem charakter tej części Zielonki i należy go ze względów estetycznych utrzymać. Nie zgadzam się na zamianę naszego miasta w coś, co będzie przypominać jedna z dzielnic Warszawy, w której nad domami górują wysokie bloki – wygląda to naprawdę mało przyjemnie. Pozostawienie bloków w tej okolicy całkowicie zmieni jej charakter z sympatycznego, zielonego miasteczka w zurbanizowany mołoch.
370	230	07.01.2025	Elżbieta Szulborska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jestem przeciwna tego typu zmianom ze względu na ograniczone możliwości naszego ośrodka zdrowia.
371	285	07.01.2025	Przemysław Polakowski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Nie zgadzam się na realizację Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej. Nie uwzględnia on natężonego ruchu aut ulicami Podleśną i Ceramiczną, które należą w znacznej części do sąsiedniej gminy. Przy ulicy Ceramicznej powstaje szkoła, a wzmożony ruch aut, zagraża bezpieczeństwu poruszających się drogą uczniów. Ktoś planuje osiedle, a nie myśli i mieszkających już w okolicy ludziach, w większości mieszkańców Kobyłki. Już na początku budowy, a potem podczas użytkowania osiedla całą komunikacja będzie się odbywać drogami Kobyłki, które nie są do tego przystosowane i w bezpośrednim sąsiedztwie mojego miejsca zamieszkania. Brak współpracy z UM Kobyłka przy planowaniu tak dużego osiedla, na granicy gmin, jest niedopuszczalny. Plan nie zakłada komunikacji miejskiej, alternatywnych dróg dojazdowych, a można spodziewać się, że większość mieszkańców osiedla (a wcześniej ciężarówek dowożących sprzęt i materiały budowlane) będzie kierować się w stronę ulicy Dworkowej (ulicami Podleśną i Ceramiczną), by dojechać na S8.

								Chcąc wydać zgodę na tak duże osiedle należy przewidzieć miejsca w przedszkolach, szkołach dla nowych mieszkańców, miejsca parkingowe przy stacjach, zapewnić pomoc medyczną, zapewnić bezpieczeństwo. Wydaje mi się konsekwencje wynikające z nieprzemyślanych decyzji, będą dużo większe niż zyski dla gminy z podatków. Wnioskuję o zmianę planu zagospodarowania ww. terenu. Wnioskuję o ścisłą współpracę z UM Kobyłka m.in. z Wydziałem Infrastruktury. Wnioskuję wykonanie wszelkich analiz dotyczących: komunikacji, zabezpieczenia pomocy medycznej, bezpieczeństwa, zapewnienia miejsc w placówkach edukacyjnych, oraz jak wpłynie zrealizowanie Państwa planów na ceny okolicznych nieruchomości. Wnioskuję o udzielenie pełnych informacji dotyczących wszystkich inwestorów.
372	283	07.01.2025	Joanna Pepowska Król	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Jestem przeciwna tak gęstej zabudowy ze względu na brak infrastruktury drogowej.
373	282	01.01.2025	Katarzyna Marcisz	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. - uzasadnienie wniosku dołączam jako Załącznik nr 1 do niniejszego pisma (Załącznik nr 1 Wątpliwości i Uwagi do Planu) Załącznik nr 1 Wątpliwości i Uwagi do Planu: 1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeweloperkę” i "betonozę". Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byłej ceramiki w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych. Wniosek: Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców. 2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju. 3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli. Są to milionowe inwestycje. 4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych. Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP, Wniosek: Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych. 5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkań'ców w Polsce przypada 703 samochody.1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmóżony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana: - pogorszy drożność ruchu drogowego, - pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego, - wydłuży czas podróżowania, - podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska, - spowoduje wysokie koszty budowy dróg, Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10 6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości. Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0. Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy. Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce. 7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta. 8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2.

							<p>Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta.</p> <p>9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową.</p> <p>11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, 1https://polskieradio24.pl/vartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest-liderem-w-ue-w-ktorych-liczne-zapisy-budza-watpliwosci,-czy-projekt-planu-spelnia-wymagania-srodowiskowe-i-zalozenia-planistyczne-w-nich-przedstawione.</p> <p>12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa.</p> <p>Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnoskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p> <p>Wnoskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3, 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku</p>
374	281	07.01.2025	Soso Gochiashvili	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>
							<p>Wnoskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.</p> <p>- uzasadnienie wniosku dołączam jako Załącznik nr 1 do niniejszego pisma (Załącznik nr 1 Wątpliwości i Uwagi do Planu)</p> <p>Załącznik nr 1</p> <p>Wątpliwości i Uwagi do Planu:</p> <p>1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeweloperkę” i "betonozę". Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byleż ceramiką w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych.</p> <p>Wniosek:</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców.</p> <p>2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju.</p> <p>3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli. Są to milionowe inwestycje.</p> <p>4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP,</p> <p>Wniosek:</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnoskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</p> <p>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkań'ców w Polsce przypada 703 samochody.1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszy drożność ruchu drogowego,- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,- wydłuży czas podróżowania,- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dróg, <p>Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości.</p> <p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie</p>

								rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy. Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce. 7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta. 8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu. Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta. 9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej. 10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową. 11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, 1https://polskieradio24.pVartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest- liderem-w-ue w których liczne zapisy budzą Wątpliwości, czy projekt planu spełnia wymagania środowiskowe i założenia planistyczne w nich przedstawione. 12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa. Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnioskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności. Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3, 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku
375	279	07.01.2025	Jerzy Górski	Cały obszar planu			x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. - uzasadnienie wniosku dołączam jako Załącznik nr 1 do niniejszego pisma (Załącznik nr 1 Wątpliwości i Uwagi do Planu) Załącznik nr 1 Wątpliwości i Uwagi do Planu: 1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeweloperkę” i "betonozę". Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byłej ceramiki w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych. Wniosek: Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców. 2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju. 3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli. Są to milionowe inwestycje. 4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych. Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP, Wniosek: Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych. 5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkań'ic6w w Polsce przypada 703 samochody. 1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana: - pogorszy drożność ruchu drogowego, - pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego, - wydłuży czas podróżowania,

							<div>- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska, - spowoduje wysokie koszty budowy dróg, Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10 6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości. Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0. Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy. Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce. 7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta. 8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu. Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta. 9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej. 10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową. 11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, 1https://polskieradio24.pVartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest- liderem-w-ue w których liczne zapisy budzą Wątpliwości, czy projekt planu spełnia wymagania środowiskowe i założenia planistyczne w nich przedstawione. 12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa. Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnoskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności. Wnoskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3, 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku</div>
377	274	07.01.2025	Gabriela Wiśniewska	Cały obszar planu		x	<div>Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</div> <div>Uwag dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej Przeznaczenie całego obszaru objętego planem pod przemysł i produkcję, usługi nieuciążliwe, czyli pozostawienie funkcji, jakie tereny te pełniły dotychczas, ewentualnie zmiana parametrów w taki sposób, aby na przedmiotowym obszarze nie powstało nieomal drugie miasto, w dodatku pozbawione prawidłowej obsługi komunikacyjnej (szczegóły w załączniku nr 1 dotyczącym uzupełnienia uwag). Załącznik nr 1 do pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego przekazanego do konsultacji z dnia 7 stycznia 2025 r.</div> <div>Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej obejmującego działki o numerach ewidencyjnych 111; 1/3; 1/5; 2; 311; 3/2; 4;5;6;7/1; 7/2; 8 położonych w obrębie 5-10-01 dla działek. Treść uwag: 1. Wnoszę o pozostawienie przeznaczenia obszaru objętego projektem planu jw., jako 9P (czyli jak teren sąsiedni oznaczony symbolem 9P w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka), ponieważ teren ten ma charakter przemysłowy i zawsze pełnił funkcję produkcyjną (Zakłady Ceramiki Budowlanej). Zmiana przeznaczenia terenu na obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz zabudową usług nieuciążliwych (IMW, IMW-U, 2MW-U) spowoduje automatyczne obniżenie wartości gruntu i nieruchomości. Oznacza to drastyczne zmniejszenie wpływów do budżetu miasta z tytułu podatku od nieruchomości.</div> <div>2. Dopuszczone w projekcie planu dla opisanego powyżej obszaru parametry zabudowy, takie jak 7 kondygnacji do 25 m wysokości, minimalna intensywność zabudowy 0,3 oraz maksymalna intensywność zabudowy 4,8; czy 30%, 35% powierzchni biologicznie czynnej przy wskaźniku 60 % powierzchni zabudowy –spowodują niespotykaną do tej pory na terenie gminy Zielonka intensyfikację zabudowy. Zagęszczenie w każdym kierunku spowoduje naruszenie zasad zrównoważonego rozwoju, którymi kieruje się gmina Zielonka w swojej Strategii Rozwoju Miasta Zielonka na lata 2020 –2030.</div> <div>w związku z powyższym wnoszę jak w punkcie 1. 3. Opracowanie rozwoju infrastruktury drogowej ul. Podleśnej tylko na odcinku dotyczącym planu jest niedopuszczalne w imię szeroko rozumianego interesu społecznego – poszerzenie ulicy Podleśnej na tym tylko odcinku do 14 metrów w żadnym przypadku nie rozwiąże problemu komunikacyjnego jakim będzie wzmożony ruch samochodowy w całym rejonie, a ulice Podleśna, Prosta, Krzywa, Krótka i Szczęśliwa ze spokojnych uliczek staną się drogami zbiorczymi.</div> <div>Moja uwaga dotyczy przedstawienia analiz ze strony Urzędu Miasta jakie kroki i kiedy zostaną podjęte aby nie doprowadzić do chaosu i paraliżu komunikacyjnego na w/w</div>

							<p>obszarze. Kiedy gmina planuje budowę tych ulic i czy jest to zapisane w Wieloletniej prognozie Finansowej miasta Zielonka?</p> <p>4. W związku z planowanymi zmianami na obszarze wyżej opisanych działek nastąpi napływ nowych mieszkańców. Zgodnie z przedstawionymi wskaźnikami planistycznymi w MPZP dla rejonu ulicy Podleśnej na planowanym osiedlu może zamieszkać od kilku do kilkunastu tysięcy ludzi. Może to stanowić powiększenie liczby mieszkańców od około 20% do nawet 60%. Jest to absolutnie niezgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju, którymi kieruje się gmina Zielonka w swojej Strategii Rozwoju Miasta na lata 2020 – 2030. Nieznane są także przewidywania dotyczące struktury społeczności napływowej i w jaki sposób będzie to korzystne dla gminy Zielonka.</p> <p>W związku z powyższym uwagi dotyczą, co do zasady, zachowania funkcji tego terenu jako 9P z możliwością zabudowy z przeznaczeniem logistycznym jako najbezpieczniejszej finansowo wersji w kontekście rozwoju miasta: zdecydowanie większe wpływy do budżetu z tytułu podatku od nieruchomości, nie generowanie napięć społecznych, powstanie nowych miejsc pracy, domniemanie zainteresowania Inwestora współpracą na rzecz i korzyść miasta i wszystkich jego mieszkańców.</p>
378	266	07.01.2025	Dawid Martynowski	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określona w Studium</p> <p>WNIOSEK o odrzuceniu Załącznik nr 1: Uzasadnienie odrzucenia projektu Uchwały dotyczącej zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej dn 11 grudnia 2024 roku Mieszkańcy Zielonki wielokrotnie, przy okazji różnych zmian i prób zmian w planowaniu przestrzennym, a także już powstałych inwestycji wyrażali swoje niezadowolenie i sprzeciw wobec ukierunkowania Zielonki w stronę niezrównoważonego rozwoju miasta. Stanowczo sprzeciwiali i sprzeciwiają się drastycznemu wzrostowi liczby mieszkańców, niszczeniu i wycinie drzewostanu, zmianie charakteru podwarszawskiego miasta-ogrodu na wyłożone kostką miasta-sypialnie, obniżaniu jakości życia mieszkańców związanych z pogarszaniem warunków komunikacyjnych i kondycji bezpieczeństwa publicznego oraz degradacji środowiska naturalnego, a także pogarszaniem zmian klimatycznych poprzez niezrównoważony rozwój przestrzenny. Stanowczo wnioskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 116. 2, 3/1, 312, 4, 5, 6, 711, 712, 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku. Przedstawione zmiany MPZP dla rejonu ulicy Podleśnej są dla nas, mieszkańców Zielonki nieakceptowalne. Powody wniosku o niepodjęcie uchwały zostały szczegółowo opisane poniżej. Zmiana przepisów prawnych W Polsce następują obecnie zmiany w procedurach legislacyjnych dotyczących planowania przestrzennego. Funkcjonujące przez wiele lat Studium Uwarunkowań zostaną zastąpione Planami Ogólnymi, które m.in. będą zabezpieczać mieszkańców gmin przed tzw "patodeweloperką" i betonozą. Nowe przepisy będą chronić gminy np. przed niezrównoważonym rozwojem przestrzennym, ograniczając budowanie wielkoskalowych osiedli w małych gminach lub nieograniczonym zabudowywaniem kostką i betonem terenów miast. Z kolei Zintegrowane Plany Inwestycyjne gwarantują już na etapie planowania udział inwestora m. in. w procesie finansowania przyłączy, budowy dróg i oświetlenia, infrastruktury oświatowej i rekreacyjnej. Mają one wejść w życie już niedalekiej przyszłości czyli w 2026 roku. Zielonka przystąpiła do tworzenia Planów Ogólnych. Jednak, bez podania racjonalnych przyczyn, przedstawione zmiany w MPZP umożliwiające budowę wielkoskalowego osiedla przy ulicy Podleśnej są procedowana w dawnym trybie zmiany Studium. Projektowany MPZP zaprezentowany mieszkańcom Zielonki 11 grudnia 2024 roku został wykonany na wniosek inwestora i właścicieli terenu¹. Nie wydaje się zasadne procedowanie tak strategicznej inwestycji i dużej zmiany dla całego miasta w okresie przejściowym zmiany przepisów. Jako mieszkańcy uważamy że planowanie zmian, które zwiększą ilość mieszkańców od 25% do 60% powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy aby rozwój naszego miasta był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą jego obecnych mieszkańców. ¹ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Zielonka s.82 Struktura społeczna Zgodnie z proponowanymi wskaźnikami planistycznymi w MPZP dla rejonu ulicy Podleśnej na planowanym osiedlu może zamieszkać od kilku do kilkunastu tysięcy ludzi. Powiększy to ilość mieszkańców miasta nawet od około 25% do 60%. Jest to absolutnie niezgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, którymi kieruje się gmina Zielonka w swojej Strategii Rozwoju Miasta Zielonka na lata 2022-2030. Nieznane są także przewidywania dotyczące struktury społeczności napływowej i w jaki sposób będzie to korzystne dla gminy Zielonka. Zgodnie z danymi z GUS dot. struktury demograficznej sąsiedniej gminy Żąbki, na 3500 mieszkańców Żąbek przypada ok 750 dzieci w wieku szkolnym i przedszkolnym. Gmina ma obowiązek zapewnienia opieki przedszkolnej od 3 roku życia i edukacji szkolnej dla wszystkich mieszkańców, bez względu na to, czy są w danej gminie zameldowani i czy płacą w niej podatki dochodowe z tytułu wykonywanej pracy. W świetle takich przepisów, gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli. Dodatkowo znaczące zwiększenie ilości mieszkańców w krótkim czasie może powodować problemy w umieszczaniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Opłacalność zmian Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz / lub zabudowy usług nieuciążliwych (IMW, IMW-U, 2MW-U) powoduje automatyczne obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki</p>

							<p>gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Działalność gospodarcza przynosi do budżetu gminy ponadto wpływy z podatków dochodowych, kreuje miejsca pracy. Tereny pod działalność gospodarczą są wyjątkowo cenne i niewiele gmin posiada tak jak Zielonka wydzielony, odsunięty od centrum miasta i zabudowy mieszkaniowej, schowany i urbanistycznie dobrze zlokalizowany teren z dojazdem do drogi ekspresowej. W skrócie - teren przy ulicy Podleśnej jest bardzo dobrym terenem do lokalizacji działalności gospodarczej np. cichych i nieuciążliwych magazynów. Dobrze zagospodarowany może przynosić Zielonce bardzo duże dochody przez wiele lat i być stabilnym zabezpieczeniem budżetu miasta.</p> <p>Jest uzasadniona obawa, że istniejące i funkcjonujące w rejonie proponowanego osiedla przedsiębiorstwa zostaną przez nowych mieszkańców uznane za uciążliwe i mieszkańcy będą domagać się usunięcia działających firm. Może to skutkować jeszcze dodatkowymi stratami dla owych przedsiębiorców, mieszkańców Zielonki, których działalność jest cenną częścią wkładu w społeczno — ekonomiczny funkcjonowanie miasta.</p> <p>Osiedle mieszkaniowe przynosi natomiast o wiele niższe wpływy do budżetu, jest za to pewnym obciążeniem finansowym dla gminy na wiele lat. Mieszkańcy osiedla nie mają obowiązku płacenia podatków dochodowych w gminie. Za to miasto Zielonka ma obowiązki wobec mieszkańców — takie jak szkoły, przedszkola, opieka medyczna, infrastruktura techniczna czyli wodociągi, sieć kanalizacyjna, oświetlenie dróg. Należy wspomnieć, że ilość mieszkańców także generuje wpływy do budżetu miasta otrzymywane z kasy państwowej.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe b dzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć oba co do zasadności zmian w MPZP.</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analiza zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany.</p> <p>Przepustowość i bezpieczeństwo komunikacyjne</p> <p>Gmina ani inwestor nie przedstawiły konkretnych analiz przepustowości istniejących lub planowanych dróg publicznych, w które zostanie wprowadzony ruch pieszzy i kołowy z projektowanego obszaru osiedla mieszkaniowego. Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkańców w Polsce przypada 703 samochody.¹⁷ Oznacza to wzrost od około 2500 do 8500 samochodów. Podaje się różne wskaźniki przepustowości dróg dla miast — jest to około 800 — 1500 samochodów na godzinę przy prędkości 40 km/h. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Osiedle proponowanej przez planistów skali, możliwe do wybudowania wg proponowanego MPZP będzie skutkowało dla mieszkańców Zielonki:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszeniem funkcjonowania i drożności transportu w całym rejonie ulic Podleśnej, Prostej, Wesolej, Szczęśliwej, a także Wolności, Długiej, Lipowej, Kościuszki i wielu innych.Przy obecnych rozwiązaniach skrzyżowań i zjazdów drogi wojewódzkiej nr 631 oraz drogi ekspresowej S8 — dojazdy do tych dróg staną się praktycznie niemożliwe do pokonania bez korków i zatorów drogowych;- utrudnieniem możliwości dojazdu i partycypacji w różnych formach aktywności jak nauka, praca, sport, rekreacja;- pogorszeniem standardów podróży czyli wydłużeniem czasu i pogorszeniem jakości podróżowania,- zdecydowanym pogorszeniem warunków bezpieczeństwa ruchu,- zdecydowanym pogorszeniem warunków ruchu pieszego i rowerowego; na ulicy Podleśnej i Prostej będzie on uniemożliwiony z powodu braku chodników. Ponadto w rejonie nie istnieje żadna ścieżka rowerowa;- wysokimi kosztami rozwoju infrastruktury drogowej koniecznej do rozwiązania powyższych problemów komunikacyjnych tj. Kosztami poszerzania i remontowania oraz budowy nowych dróg asfaltowanych, wyposażonych w chodniki, pasy ruchu, ścieżki rowerowe, sygnalizację świetlną;- zdecydowanym zwiększeniem negatywnego wpływu transportu na środowisko naturalne bądź przez ograniczenie ruchu pieszego i rowerowego, który stanie się w tym rejonie zbyt niebezpieczny bądź przez rozbudowę sieci drogowej, która nieuchronnie zlikwiduje połącze lasu przylegającego do wąskich, dróg lokalnych i dojazdowych. Ponadto poszerzenie dróg może stać się kolejnym stadium wycinania cennego drzewostanu.- Powiększeniem negatywnego wpływu transportu na warunki życia mieszkańców; <p>Wszystkie powyższe punkty są niezgodne z celami polityki rozwoju transportu zapisanymi w Rozdziale 5 Studium Uwarunkowań i Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka dot. Kierunków Rozwoju Komunikacji i Infrastruktury Technicznej (Uchwalonego przez Radę Miasta Zielonka dnia 30 sierpnia 2023 roku, Uchwała nr LIX/583/23). Ponadto proponowany MPZP jest niezgodny z celem koordynacji transportu z polityką przestrzenną gminy skutkując narażeniem gminy na bardzo wysokie koszty remontu i doprowadzenia bezpiecznego i drożnego transportu do kilkutyśięcznego osiedla położonego obecnie na końcu długiej drogi klasy lokalnej.</p> <p>Jako mieszkaniec bezpośredniego sąsiedztwa obawiam się, że ulice Podleśna, Prosta, Wesoła, Szczęśliwa, Krzywa i Krótka, które posiadają klasę dróg lokalnych i dojazdowych staną się de facto drogami zbiorczymi doprowadzającymi wzmożony ruch pieszzy i kołowy do planowanego osiedla. Drogi te w większości nie posiadają wydzielonych chodników i ścieżek rowerowych, a ulica Podleśna jest drogą gruntową. Będzie to skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywiej 10.</p> <p>Zasadnym wydaje się prognozowanie, że w nieodległej przyszłości po zbudowaniu osiedla na kilka tysięcy osób, w wyniku spadku bezpieczeństwa drogowego i niedrożności lokalnych ulic, gmina będzie zmuszona do wybudowania pełnowymiarowych dróg wyposażonych w chodniki,</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>ścieżki rowerowe i sygnalizację świetlną. Będzie to znaczącym obciążeniem finansowym dla gminy w najbliższych latach. Przykładowo koszt remontu ulicy Jagiellońskiej wynosił około 8 mln złotych, a wybudowanie drogi wewnętrznej na osiedlu Poligon pochłonęło koszt 6 mln złotych.</p> <p>Dodatkowo poszerzenie dróg np ulicy Podleśnej i Prostej wiązać się będzie z koniecznością wejścia na teren lasów państwowych i sąsiedniej gminy Marki. Może to wygenerować konflikt prawny lub konieczność zapłaty odszkodowania Lasom Państwowych jak było to w przypadku budowy ulicy Bankowej. Miasto musiało ponieść dodatkowy koszt prawie 800 000 złotych odszkodowania na rzecz LP za zajęcie ich terenu.</p> <p>Wysokość i gęstość zabudowy</p> <p>W związku z przedstawionymi założeniami MPZP dla ulicy Podleśnej, zostanie umożliwione budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych. Dodatkowo plan MPZP przewiduje zabudowę wielorodzinną do 25 metrów wysokości, co pokrywa się z wysokością zabudowy 8-kondygnacyjnej. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy został określony na 4,8.</p> <p>Obowiązujący MPZP dla rejonu VIII (Uchwała Nr XXXIX/363/17 Rady Miasta Zielonka z dnia 28 września 2017 r.) przewiduje dopuszczalną zabudowę 5-kondygnacyjną z maksymalnym wskaźnikiem intensywności zabudowy 3,0.</p> <p>Przykładowo MPZP dla rejonu osiedla Eco Park przewidywał 4 kondygnacje oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy podawał jako 1,1.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla zabudowy wielkomiejskiej i powstają w Warszawie np. na terenie Portu Praskiego.</p> <p>Kulturowy charakter miasta</p> <p>Miasto Zielonka wyłoniło się z połączenia przepięknej miejscowości letniskowej położonej nad rzeką Długą oraz infrastruktury rozwijającej się wokół poligonu wojskowego i zakładów techniki uzbrojenia. Rejon ulicy Podleśnej, Prostej, Lipowej aż do terenu Parku Dębinki to wyjątkowy obszar, gdzie do dziś można spotkać historyczne wille położone w zieleni cennych pomników przyrody — zielonkowskich dębów.</p> <p>Lokalizacja działki pod planowane osiedle znajduje się na wzniesieniu, w rejonie Horowej Góry. Wybudowanie na wzniesieniu 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta, widoczną z wielu miejsc w Zielonce, a także w Kobylce.</p> <p>Sylweta miasta jest dobrem kultury chronionym przez Studium. Studium w Rozdziale 4 dot. Ochrony Dziedzictwa Kulturowego Miasta Zielonka¹⁸, podaje jako jeden z celów kulturowego rozwoju miasta - zachowanie zrównoważonej zabudowy miejskiej wskazując maksymalną wysokość 4 kondygnacji dla nowopowstałych budynków.</p> <p>Studium aż do zmiany w 2023 roku oraz wszystkie Plany Miejskowe w Zielonce nigdy nie dopuszczały tak wysokiej i intensywnej zabudowy. Maksymalne wskaźniki dopuszczały zabudowę maksymalnie 4 lub 5-kondygnacyjną ze wskaźnikiem zabudowy maksymalnie 3,0. Także wiele zapisów obowiązującego Studium oraz Strategii Rozwoju Miasta nie podaje żadnego uzasadnienia dla wprowadzenia takich wskaźników poza wnioskiem właściciela terenu.</p> <p>Powierzchnia biologicznie czynna</p> <p>Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Mieszkańcy miasta wyrażają swój zdecydowany sprzeciw wobec planów wprowadzania tego typu zabudowy. Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy. charakter kulturowy i urbanistyczny miasta.</p> <p>Prognoza środowiskowa</p> <p>Do projektu planu dołączono Prognozę środowiskową. Zgodnie z opisem jej celem jest analiza środowiska naturalnego wewnątrz i wokół planowanego obszaru oraz zarekomendowanie najkorzystniejszych rozwiązań planistycznych dla środowiska naturalnego i ludzi.</p> <p>Na str 10 widnieje zapis mówiący o zanieczyszczeniu terenu po zakładach ceramicznych. Zgodnie z prognozą stopień zagrożenia wód na opracowywanym terenie jest bardzo wysoki, a wartości normatywne azotynów są przekroczone. Teren obowiązuje bezwzględny zakaz składowania odpadów, co nie zmienia faktu, że w jego bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się wysypisko śmieci. Prognoza środowiskowa, jako dokument bardzo specjalistyczny nie przedstawia nigdzie w jasny sposób, co oznacza opisane zanieczyszczenie oraz jaki ma wpływ na obecnych mieszkańców Zielonki, ani czy istnieje zagrożenie dla proponowanego terenu mieszkaniowego.</p> <p>Jako mieszkańcy żądamy jasnej komunikacji i szczegółowych danych na temat stanu zanieczyszczenia obszaru.</p> <p>W dalszej części prognoza odnosi się do Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030+ Innowacyjne Mazowsze z 24 maja 2022 r., gdzie za główny cel przyjęto "Zapewnienie wysokiej jakości życia poprzez trwałe i zrównoważony przestrzennie rozwój województwa. służący wzrostowi znaczenia regionu w Europie i na świecie. przy poszanowaniu zasobów środowiska". Cele strategiczne Innowacyjnego Mazowsza wydają się być jawnie sprzeczne z koncepcją wielkoskalowego osiedla z wysokimi wskaźnikami intensywnej zabudowy na terenie bezpośrednio przylegającym do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none">- Cel wzrostu konkurencyjności regionu poprzez rozwój działalności gospodarczej stoi w sprzeczności z koncepcją zmiany przeznaczenia terenu z działalności gospodarczej na mieszkaniową.- Cel poprawy dostępności i spójności terytorialnej regionu przy ograniczeniu presji na przestrzeń i środowisko stoi z sprzeczności z budowaniem ponadskalowego osiedla mieszkaniowego bezpośrednio otoczonego przez lasy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Bez zapewnienia terenów rekreacyjnych oraz prawidłowego dostępu do dróg zbiorczych oddziaływanie planowanego osiedla będzie się charakteryzowało znaczącą presją na przestrzeń i środowisko.
--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>- Cel kształtowania ładu przestrzennego stoi w sprzeczności z destrukcyjnym wpływem wysokości osiedla na sylwetę miasta i charakter okolicy.</p> <p>- Cel wzmocnienie kapitału ludzkiego i społecznego w ramach nowoczesnej gospodarki stoi w sprzeczności ze zmianą przeznaczenia terenu z działalności gospodarczej na mieszkaniową.</p> <p>- Cel wykorzystania walorów środowiska przyrodniczego oraz potencjału kulturowego i turystycznego dla rozwoju województwa i poprawy jakości życia stoi w sprzeczności intensywnością proponowanej zabudowy, brakiem włączenia w planowanie infrastruktury rekreacyjnej, niszczeniem atrakcyjności miasta poprzez wprowadzanie niepasującej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>- Cel współpracy na rzecz ograniczania negatywnego wpływu rozwoju funkcji osadniczych na środowisko stoi w sprzeczności z wskaźnikami zabudowy proponowanymi w planie.</p> <p>Niemniej autorka prognozy środowiskowej stwierdza, że MPZP "opracowywany wpisuje się w założenia strategii, ustalając zasady budowy infrastruktury technicznej jak i wprowadzając ograniczenia w użytkowaniu terenów".</p> <p>Z przytoczonych przez prognozę dokumentów tylko jeden wydaje się realnie respektować planowany MPZP — jest to Strategia Rozwoju Powiatu Wołomińskiego, której głównym celem jest zwiększenie ilości mieszkańców powiatu.</p> <p>Z kolei Audyt Krajobrazowy dla Województwa Mazowieckiego z marca 2024 rekomenduje:</p> <ul style="list-style-type: none">- tworzenie terenów ogólnodostępnej zieleni,- prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony,- zapobieganie nadmiernemu uszczelnianiu powierzchni terenu zurbanizowanych,- zapobieganie fragmentacji terenów leśnych, <p>Audyt zwraca także uwagę na szczególne zachowanie bioróżnorodności fauny i flory, szczególnie na terenach chronionych. Budowa osiedla o znaczącej intensywności zabudowy stoi w jawnej sprzeczności z rekomendacjami Audytu. Wnioski zawarte w prognozie środowiskowej. W części wniosków prognoza środowiskowa nie znajduje żadnych innych negatywnych skutków osiedla na środowisko poza zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynne' oraz zmianie stosunków hydrologicznych. Prognoza nie wyjaśnia jednak w żaden sposób, co to za skutki i jakie są ich realne konsekwencje dla środowiska naturalnego, w tym ludzi. Analiza nie odnosi się też w żaden sposób do wpływu zmniejszenia teŹe powierzchni na np nadmierne uszczelnianie powierzchni terenów zurbanizowanych. Nie ma nawet jednego zdania na temat zanieczyszczenia powietrza ilością samochodów, które będą użytkowane przez mieszkańców osiedla, nie ma teŹ żadnego odniesienia do hałasu, który będą generowały na drodze leśnej oraz problemowi przecięcia i fragmentacji lasów poprzez wzmoŹony ruch na drodze leśnej przechodzącej koło osiedla.</p> <p>Analiza środowiskowa wskazuje takŹe na główny cel wykonania planu, a tym samym prognozy "Plan zagospodarowania powinien otwierać nowe moŹliwości inwestycyjne i spełniać oczekiwania obecnych właścicieli gruntów" Nie ocenia się skutków realizacji planu w odniesieniu do zdrowia ludzi 1...1".</p> <p>Następnie prognoza twierdzi, Źe planowane osiedle nie będzie miało żadnego negatywnego wpływu na obszar poza planem. Jak wiadomo teren Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu czyli las okalający opracowywany teren jest naraŹony na znaczne zaŹmieszczenie juŹ dziś. Prognoza nie analizuje, jaki wpływ na ten las będzie miało 5 tyŹ ludzi mieszkających w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Prognoza na str 22 przyŹnaje negatywny wpływ na jakoŹć powietrza i akustyki otaczających lasów. Jako pozytywny aspekt budowy osiedla dla środowiska naturalnego prognoza podnosi uporządkowanie terenu, doprowadzenie infrastruktury. Prognoza nie przedstawiła teŹ żadnych rozwiąŹañ zamiennych pomimo iŹ takie rozwiązanie rekomendują współczesne przepisy.</p> <p>Bezpieczeństwo</p> <p>Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąŹe się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa. KaŹdy wzrost ludnoŹci skutkuje nieuchronnie z wzrostem liczby wykroczeń. Jest to oczywisty fakt potwierdzony w policyjnych statystykach. Coroczne raporty przedstawiane przez Komendanta Policji w Zielonce pokazują, Źe Zielonka jest miastem niezwykle bezpiecznym. Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, Źe w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnoskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu duŹego wzrostu ludnoŹci.</p>
379	262	07.01.2025	Zenon Opaliński	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z moŹliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oŹwiaty oraz zwiększenia terenu biologicznie czynnej</p>	<p>Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnoskuję o zabudowę wielorodzinną, maksymalnie 3 kondygnacyjną, z gęstością zabudowy max 1,1, z większą powierzchnią biologicznie czynną oraz wydzielonymi obszarami przeznaczonymi na usługi oŹwiatowe i rekreacyjne odpowiadające charakterowi miasta. Jestem przeciwny tak gęstej zabudowie ze względu na brak odpowiedniej infrastruktury.</p>
380	258	07.01.2025	Anna Orzechowska	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy niepodjmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy okreŹloną w Studium</p>	<p>Wnoskuję o niepodjmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy PodleŹnej (obrę b 5-10- 01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.</p> <p>Wnoskuję o wpisanie do planu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego, bliŹniaczego i szeregowego ze wskaźnikami:</p> <ul style="list-style-type: none">- wysokości maksymalnej 2 kondygnacji,- wysokości całkowitej zabudowy do 15 m,- zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki <p>Swój wniosek uzasadniam troską o zachowanie charakteru urbanistycznego, naturalnego i kulturowego miasta Zielonka, a takŹe zachowaniem wysokiej jakoŹci życia mieszkańców.</p> <p>Załącznik nr 1:</p> <p>Uzasadnienie odrzucenia projektu Uchwały dotyczącej zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Zielonka dla rejonu ulicy PodleŹnej przedstawionej do konsultacji społecznej dn 11 grudnia 2024 roku</p> <p>Mieszkańcy Zielonki wielokrotnie, przy okazji różnych zmian i prób zmian w planowaniu przestrzennym, a takŹe juŹ powstałych inwestycji wyrażali swoje niezadowolnienie i sprzeciw wobec ukierunkowania Zielonki w stronę niezrównowaŹonego rozwoju miasta. Stanowczo sprzeciwiali i sprzeciwiają się drastycznemu wzrostowi liczby mieszkańców, niszczeniu i wycinie drzewostanu, zmianie charakteru podwarszawskiego miasta-ogrodu na wyłoŹone kostką miasta-sypialnie, obniŹaniu jakoŹci życia mieszkańców związanych z pogarszaniem warunków komunikacyjnych i kondycji bezpieczeństwa publicznego oraz degradacji środowiska naturalnego, a takŹe pogarszaniem zmian klimatycznych poprzez niezrównowaŹony rozwój przestrzenny.</p>

							<p>Stanowczo wnioskuję o niepodjęmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 116. 2, 3/1, 312, 4, 5, 6, 711, 712, 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku.</p> <p>Przedstawione zmiany MPZP dla rejonu ulicy Podleśnej są dla nas, mieszkańców Zielonki nieakceptowalne. Powody wniosku o niepodjęmowanie uchwały zostały szczegółowo opisane poniżej.</p> <p>Zmiana przepisów prawnych</p> <p>W Polsce następują obecnie zmiany w procedurach legislacyjnych dotyczących planowania przestrzennego. Funkcjonujące przez wiele lat Studium Uwarunkowań zostaną zastąpione Planami Ogólnymi, które m.in. będą zabezpieczać mieszkańców gmin przed tzw "patodeweloperką" i betonozą. Nowe przepisy będą chronić gminy np. przed nie zrównoważonym rozwojem przestrzennym, ograniczając budowanie wielkoskalowych osiedli w małych gminach lub nieograniczonym zabudowywaniem kostką i betonem terenów miast. Z kolei Zintegrowane Plany Inwestycyjne gwarantują już na etapie planowania udział inwestora m. in. w procesie finansowania przyłączy, budowy dróg i oświetlenia, infrastruktury oświatowej i rekreacyjnej. Mają one wejść w życie już niedalekiej przyszłości czyli w 2026 roku. Zielonka przystąpiła do tworzenia Planów Ogólnych.</p> <p>Jednak, bez podania racjonalnych przyczyn, przedstawione zmiany w MPZP umożliwiające budowę wielkoskalowego osiedla przy ulicy Podleśnej są procedowana w dawnym trybie zmiany Studium. Projektowany MPZP zaprezentowany mieszkańcom Zielonki 11 grudnia 2024 roku został wykonany na wniosek inwestora i właścicieli terenu¹. Nie wydaje się zasadne procedowanie tak strategicznej inwestycji i dużej zmiany dla całego miasta w okresie przejściowym zmiany przepisów.</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy że planowanie zmian, które zwiększą ilość mieszkańców od 25% do 60% powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy aby rozwój naszego miasta był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą jego obecnych mieszkańców.</p> <p>¹ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Zielonka s.82</p> <p>Struktura społeczna</p> <p>Zgodnie z proponowanymi wskaźnikami planistycznymi w MPZP dla rejonu ulicy Podleśnej na planowanym osiedlu może zamieszkać od kilku do kilkunastu tysięcy ludzi. Powiększy to ilość mieszkańców miasta nawet od około 25% do 60%. Jest to absolutnie niezgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, którymi kieruje się gmina Zielonka w swojej Strategii Rozwoju Miasta Zielonka na lata 2022-2030. Nieznane są także przewidywania dotyczące struktury społeczności napływowej i w jaki sposób będzie to korzystne dla gminy Zielonka.</p> <p>Zgodnie z danymi z GUS dot. struktury demograficznej sąsiedniej gminy Ząbki, na 3500 mieszkańców Ząbek przypada ok 750 dzieci w wieku szkolnym i przedszkolnym. Gmina ma obowiązek zapewnienia opieki przedszkolnej od 3 roku życia i edukacji szkolnej dla wszystkich mieszkańców, bez względu na to, czy są w danej gminie zameldowani i czy płacą w niej podatki dochodowe z tytułu wykonywanej pracy. W świetle takich przepisów, gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli.</p> <p>Dodatkowo znaczące zwiększenie ilości mieszkańców w krótkim czasie może powodować problemy w umieszczaniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany.</p> <p>Opłatność zmian</p> <p>Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz / lub zabudowy usług nieuciążliwych (IMW, IMW-U, 2MW-U) powoduje automatyczne obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Działalność gospodarcza przynosi do budżetu gminy ponadto wpływy z podatków dochodowych, kreuje miejsca pracy. Tereny pod działalność gospodarczą są wyjątkowo cenne i niewiele gmin posiada tak jak Zielonka wydzielony, odsunięty od centrum miasta i zabudowy mieszkaniowej, schowany i urbanistycznie dobrze zlokalizowany teren z dojazdem do drogi ekspresowej. W skrócie - teren przy ulicy Podleśnej jest bardzo dobrym terenem do lokalizacji działalności gospodarczej np. cichych i nieuciążliwych magazynów. Dobrze zagospodarowany może przynosić Zielonce bardzo duże dochody przez wiele lat i być stabilnym zabezpieczeniem budżetu miasta.</p> <p>Jest uzasadniona obawa, że istniejące i funkcjonujące w rejonie proponowanego osiedla przedsiębiorstwa zostaną przez nowych mieszkańców uznane za uciążliwe i mieszkańcy będą domagać się usunięcia działających firm. Może to skutkować jeszcze dodatkowymi stratami dla owych przedsiębiorców, mieszkańców Zielonki, których działalność jest cenną częścią wkładu w społeczno — ekonomiczny funkcjonowanie miasta.</p> <p>Osiedle mieszkaniowe przynosi natomiast o wiele niższe wpływy do budżetu, jest za to pewnym obciążeniem finansowym dla gminy na wiele lat. Mieszkańcy osiedla nie mają obowiązku płacenia podatków dochodowych w gminie. Za to miasto Zielonka ma obowiązki wobec mieszkańców — takie jak szkoły, przedszkola, opieka medyczna, infrastruktura techniczna czyli wodociągi, sieć kanalizacyjna, oświetlenie dróg. Należy wspomnieć, że ilość mieszkańców także generuje wpływy do budżetu miasta otrzymywane z kasy państwowej.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć oba co do zasadności zmian w MPZP.</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analiza zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany.</p> <p>Przepustowość i bezpieczeństwo komunikacyjne</p> <p>Gmina ani inwestor nie przedstawiły konkretnych analiz przepustowości istniejących lub planowanych dróg publicznych, w które zostanie wprowadzony ruch pieszzy i kołowy</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>z projektowanego obszaru osiedla mieszkaniowego. Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkańców w Polsce przypada 703 samochody.¹⁹ Oznacza to wzrost od około 2500 do 8500 samochodów. Podaje się różne wskaźniki przepustowości dróg dla miast — jest to około 800 — 1500 samochodów na godzinę przy prędkości 40 km/h. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Osiedle proponowanej przez planistów skali, możliwe do wybudowania wg proponowanego MPZP będzie skutkowało dla mieszkańców Zielonki:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszeniem funkcjonowania i drożności transportu w całym rejonie ulic Podleśnej, Prostej, Wesolej, Szczęśliwej, a także Wolności, Długiej, Lipowej, Kościuszki i wielu innych. Przy obecnych rozwiązaniach skrzyżowań i zjazdów drogi wojewódzkiej nr 631 oraz drogi ekspresowej S8 — dojazdy do tych dróg staną się praktycznie niemożliwe do pokonania bez korków i zatorów drogowych;- utrudnieniem możliwości dojazdu i partycypacji w różnych formach aktywności jak nauka, praca, sport, rekreacja;- pogorszeniem standardów podróży czyli wydłużeniem czasu i pogorszeniem jakości podróżowania,- zdecydowanym pogorszeniem warunków bezpieczeństwa ruchu,- zdecydowanym pogorszeniem warunków ruchu pieszego i rowerowego; na ulicy Podleśnej i Prostej będzie on uniemożliwiony z powodu braku chodników. Ponadto w rejonie nie istnieje żadna ścieżka rowerowa;- wysokimi kosztami rozwoju infrastruktury drogowej koniecznej do rozwiązania powyższych problemów komunikacyjnych tj. Kosztami poszerzania i remontowania oraz budowy nowych dróg asfaltowanych, wyposażonych w chodniki, pasy ruchu, ścieżki rowerowe, sygnalizację świetlną;- zdecydowanym zwiększeniem negatywnego wpływu transportu na środowisko naturalne bądź przez ograniczenie ruchu pieszego i rowerowego, który stanie się w tym rejonie zbyt niebezpieczny bądź przez rozbudowę sieci drogowej, która nieuchronnie zlikwiduje połacie lasu przylegającego do wąskich, dróg lokalnych i dojazdowych. Ponadto poszerzenie dróg może stać się kolejnym stadium wycinania cennego drzewostanu.- Powiększeniem negatywnego wpływu transportu na warunki życia mieszkańców; <p>Wszystkie powyższe punkty są niezgodne z celami polityki rozwoju transportu zapisanymi w Rozdziale 5 Studium Uwarunkowań i Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka dot. Kierunków Rozwoju Komunikacji i Infrastruktury Technicznej (Uchwalonego przez Radę Miasta Zielonka dnia 30 sierpnia 2023 roku, Uchwała nr LIX/583/23). Ponadto proponowany MPZP jest niezgodny z celem koordynacji transportu z polityką przestrzenną gminy skutkując narażeniem gminy na bardzo wysokie koszty remontu i doprowadzenia bezpiecznego i drożnego transportu do kilkutyśięcznego osiedla położonego obecnie na końcu długiej drogi klasy lokalnej.</p> <p>Jako mieszkaniec bezpośredniego sąsiedztwa obawiam się, że ulice Podleśna, Prosta, Wesola, Szczęśliwa, Krzywa i Krótka, które posiadają klasę dróg lokalnych i dojazdowych staną się de facto drogami zbiorczymi doprowadzającymi wzmożony ruch pieszzy i kołowy do planowanego osiedla. Drogi te w większości nie posiadają wydzielonych chodników i ścieżek rowerowych, a ulica Podleśna jest drogą gruntową. Będzie to skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10.</p> <p>Zasadnym wydaje się prognozowanie, że w nieodległej przyszłości po zbudowaniu osiedla na kilka tysięcy osób, w wyniku spadku bezpieczeństwa drogowego i niedrożności lokalnych ulic, gmina będzie zmuszona do wybudowania pełnowymiarowych dróg wyposażonych w chodniki, ścieżki rowerowe i sygnalizację świetlną. Będzie to znaczącym obciążeniem finansowym dla gminy w najbliższych latach. Przykładowo koszt remontu ulicy Jagiellońskiej wynosił około 8 mln złotych, a wybudowanie drogi wewnętrznej na osiedlu Poligon pochłonęło koszt 6 mln złotych.</p> <p>Dodatkowo poszerzenie dróg np ulicy Podleśnej i Prostej wiązać się będzie z koniecznością wejścia na teren lasów państwowych i sąsiedniej gminy Marki. Może to wygenerować konflikt prawny lub konieczność zapłaty odszkodowania Lasom Państwowych jak było to w przypadku budowy ulicy Bankowej. Miasto musiało ponieść dodatkowy koszt prawie 800 000 złotych odszkodowania na rzecz LP za zajęcie ich terenu.</p> <p>Wysokość i gęstość zabudowy</p> <p>W związku z przedstawionymi założeniami MPZP dla ulicy Podleśnej, zostanie umożliwione budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych. Dodatkowo plan MPZP przewiduje zabudowę wielorodzinną do 25 metrów wysokości, co pokrywa się z wysokością zabudowy 8-kondygnacyjnej. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy został określony na 4,8.</p> <p>Obowiązujący MPZP dla rejonu VIII (Uchwała Nr XXXIX/363/17 Rady Miasta Zielonka z dnia 28 września 2017 r.) przewiduje dopuszczalną zabudowę 5-kondygnacyjną z maksymalnym wskaźnikiem intensywności zabudowy 3,0.</p> <p>Przykładowo MPZP dla rejonu osiedla Eco Park przewidywał 4 kondygnacje oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy podawał jako 1,1.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowaną przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla zabudowy wielkomiejskiej i powstają w Warszawie np. na terenie Portu Praskiego.</p> <p>Kulturowy charakter miasta</p> <p>Miasto Zielonka wyłoniło się z połączenia przepięknej miejscowości letniskowej położnej nad rzeką Długą oraz infrastruktury rozwijającej się wokół poligonu wojskowego i zakładów techniki uzbrojenia. Rejon ulicy Podleśnej, Prostej, Lipowej aż do terenu Parku Dębinki to wyjątkowy obszar, gdzie do dziś można spotkać historyczne wille położone w zieleni cennych pomników przyrody — zielonkowskich dębów.</p> <p>Lokalizacja działki pod planowane osiedle znajduje się na wzniesieniu, w rejonie Horowej Góry. Wybudowanie na wzniesieniu 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwetki miasta, widoczną z wielu miejsc w Zielonce, a także w Kobyłce.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>Sylweta miasta jest dobrem kultury chronionym przez Studium. Studium w Rozdziale 4 dot. Ochrony Dziedzictwa Kulturowego Miasta Zielonka²⁰, podaje jako jeden z celów kulturowego rozwoju miasta - zachowanie zrównoważonej zabudowy miejskiej wskazując maksymalną wysokość 4 kondygnacji dla nowopowstałych budynków.</p> <p>Studium aż do zmiany w 2023 roku oraz wszystkie Plany Miejskowe w Zielonce nigdy nie dopuszczały tak wysokiej i intensywnej zabudowy. Maksymalne wskaźniki dopuszczały zabudowę maksymalnie 4 lub 5-kondygnacyjną ze wskaźnikiem zabudowy maksymalnie 3,0. Także wiele zapisów obowiązującego Studium oraz Strategii Rozwoju Miasta nie podaje żadnego uzasadnienia dla wprowadzenia takich wskaźników poza wnioskiem właściciela terenu.</p> <p>Powierzchnia biologicznie czynna</p> <p>Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu.</p> <p>Mieszkańcy miasta wyrażają swój zdecydowany sprzeciw wobec planów wprowadzania tego typu zabudowy. Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy. charakter kulturowy i urbanistyczny miasta. Prognoza środowiskowa. Do projektu planu dołączono Prognozę środowiskową. Zgodnie z opisem jej celem jest analiza środowiska naturalnego wewnątrz i wokół planowanego obszaru oraz zarekomendowanie najkorzystniejszych rozwiązań planistycznych dla środowiska naturalnego i ludzi.</p> <p>Na str 10 widnieje zapis mówiący o zanieczyszczeniu terenu po zakładach ceramicznych. Zgodnie z prognozą stopień zagrożenia wód na opracowywanym terenie jest bardzo wysoki, a wartości normatywne azotynów są przekroczone. Teren obowiązuje bezwzględny zakaz składowania odpadów, co nie zmienia faktu, że w jego bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się wysypisko śmieci. Prognoza środowiskowa, jako dokument bardzo specjalistyczny nie przedstawia nigdzie w jasny sposób, co oznacza opisane zanieczyszczenie oraz jaki ma wpływ na obecnych mieszkańców Zielonki, ani czy istnieje zagrożenie dla proponowanego terenu mieszkaniowego.</p> <p>Jako mieszkańcy żądamy jasnej komunikacji i szczegółowych danych na temat stanu zanieczyszczenia obszaru.</p> <p>W dalszej części prognoza odnosi się do Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030+ Innowacyjne Mazowsze z 24 maja 2022 r., gdzie za główny cel przyjęto "Zapewnienie wysokiej jakości życia poprzez trwałe i zrównoważony przestrzennie rozwój województwa. służący wzrostowi znaczenia regionu w Europie i na świecie. przy poszanowaniu zasobów środowiska". Cele strategiczne Innowacyjnego Mazowsza wydają się być jawnie spreczne z koncepcją wielkoskalowego osiedla z wysokimi wskaźnikami intensywnej zabudowy na terenie bezpośrednio przylegającym do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none">- Cel wzrostu konkurencyjności regionu poprzez rozwój działalności gospodarczej stoi w sprzeczności z koncepcją zmiany przeznaczenia terenu z działalności gospodarczej na mieszkaniową.- Cel poprawy dostępności i spójności terytorialnej regionu przy ograniczeniu presji na przestrzeń i środowisko stoi z sprzeczności z budowaniem ponadskaleowego osiedla mieszkaniowego bezpośrednio otoczonego przez lasy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Bez zapewnienia terenów rekreacyjnych oraz prawidłowego dostępu do dróg zbiorczych oddziaływanie planowanego osiedla będzie się charakteryzowało znaczącą presją na przestrzeń i środowisko.- Cel kształtowania ładu przestrzennego stoi w sprzeczności z destrukcyjnym wpływem wysokości osiedla na sylwetę miasta i charakter okolicy.- Cel wzmocnienie kapitału ludzkiego i społecznego w ramach nowoczesnej gospodarki stoi w sprzeczności ze zmianą przeznaczenia terenu z działalności gospodarczej na mieszkaniową.- Cel wykorzystania walorów środowiska przyrodniczego oraz potencjału kulturowego i turystycznego dla rozwoju województwa i poprawy jakości życia stoi w sprzeczności intensywnością proponowanej zabudowy, brakiem włączenia w planowanie infrastruktury rekreacyjnej, niszczeniem atrakcyjności miasta poprzez wprowadzanie niepasującej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej.- Cel współpracy na rzecz ograniczania negatywnego wpływu rozwoju funkcji osadniczych na środowisko stoi w sprzeczności z wskaźnikami zabudowy proponowanymi w planie. <p>Niemniej autorka prognozy środowiskowej stwierdza, że MPZP "opracowywany wpisuje się w założenia strategii, ustalając zasady budowy infrastruktury technicznej jak i wprowadzając ograniczenia w użytkowaniu terenów".</p> <p>Z przytoczonych przez prognozę dokumentów tylko jeden wydaje się realnie respektować planowany MPZP — jest to Strategia Rozwoju Powiatu Wołomińskiego, której głównym celem jest zwiększenie ilości mieszkańców powiatu.</p> <p>Z kolei Audyt Krajobrazowy dla Województwa Mazowieckiego z marca 2024 rekomenduje:</p> <ul style="list-style-type: none">- tworzenie terenów ogólnodostępnej zieleni,- prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony,- zapobieganie nadmiernemu uszczelnianiu powierzchni terenu zurbanizowanych,- zapobieganie fragmentacji terenów leśnych, <p>Audyt zwraca także uwagę na szczególne zachowanie bioróżnorodności fauny i flory, szczególnie na terenach chronionych. Budowa osiedla o znaczącej intensywności zabudowy stoi w jawnej sprzeczności z rekomendacjami Audytu.</p> <p>Wnioski zawarte w prognozie środowiskowej</p> <p>W części wniosków prognoza środowiskowa nie znajduje żadnych innych negatywnych skutków osiedla na środowisko poza zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynne' oraz zmianie stosunków hydrologicznych. Prognoza nie wyjaśnia jednak w żaden sposób, co to za skutki i jakie są ich realne konsekwencje dla środowiska naturalnego, w tym ludzi. Analiza nie odnosi się też w żaden sposób do wpływu zmniejszenia teźże powierzchni na np nadmierne uszczelnianie powierzchni terenów zurbanizowanych. Nie ma nawet jednego zdania na temat zanieczyszczenia powietrza ilością samochodów, które będą użytkowane przez mieszkańców osiedla, nie ma też żadnego odniesienia do hałasu, który będą generowały na drodze leśnej</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>oraz problemowi przecięcia i fragmentacji lasów poprzez wzmożony ruch na drodze leśnej przechodzącej koło osiedla.</p> <p>Analiza środowiskowa wskazuje także na główny cel wykonania planu, a tym samym prognozy "Plan zagospodarowania powinien otwierać nowe możliwości inwestycyjne i spełniać oczekiwania obecnych właścicieli gruntów" Nie ocenia się skutków realizacji planu w odniesieniu do zdrowia ludzi 1...1".</p> <p>Następnie prognoza twierdzi, że planowane osiedle nie będzie miało żadnego negatywnego wpływu na obszar poza planem. Jak wiadomo teren Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu czyli las okalający opracowywany teren jest narażony na znaczne zaśmiecenie już dziś. Prognoza nie analizuje, jaki wpływ na ten las będzie miało 5 tys ludzi mieszkających w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Prognoza na str 22 przyznaje negatywny wpływ na jakość powietrza i akustyki otaczających lasów. Jako pozytywny aspekt budowy osiedla dla środowiska naturalnego prognoza podnosi uporządkowanie terenu, doprowadzenie infrastruktury. Prognoza nie przedstawiła też żadnych rozwiązań zamiennych pomimo iż takie rozwiązanie rekomendują współczesne przepisy.</p> <p>Bezpieczeństwo</p> <p>Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa. Każdy wzrost ludności skutkuje nieuchronnie z wzrostem liczby wykroczeń. Jest to oczywisty fakt potwierdzony w policyjnych statystykach. Coroczne raporty przedstawiane przez Komendanta Policji w Zielonce pokazują, że Zielonka jest miastem niezwykle bezpiecznym. Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnoskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p>
381	297	7.01.2025	Elżbieta Jaczewska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jako mieszkaniec Miasta Zielonka po zapoznaniu się z projektem uchwały wnioskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul Podleśnej przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 r.
382	296	7.01.2025	Joanna Nasiłowska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jestem przeciwna tak gęstej zabudowie ze względu na brak infrastruktury drogowej.
383	295	7.01.2025	Krystyna Nasiłowska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jestem przeciwna tego typu zmianom ze względu na ograniczone możliwości naszego ośrodka zdrowia.
384	294	7.01.2025	Wiesław Nasiłowski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jestem przeciwny tego typu zmianom ze względu na ograniczone możliwości naszego ośrodka zdrowia.
385	293	7.01.2025	Magdalena Mróz-Gorzelany	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jestem przeciwna tego typu zmianom. Miasto i jego instytucje oraz infrastruktura miejska są zbyt ograniczone, by przyjąć tak dużą ilość nowych mieszkańców.
386	292	7.01.2025	Barbara Mróz	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jestem przeciwna tego typu zmianom ze względu na ograniczone możliwości naszego ośrodka zdrowia, szkół, przedszkoli oraz braku odpowiednio rozbudowanej infrastruktury drogowej.
387	290	7.01.2025	Mikołaj Gorzelany	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jestem przeciwna tego typu zmianom ze względu na ograniczone możliwości zielonkowskich szkół, przedszkoli, ośrodka zdrowia, komisariatu, infrastruktury drogowej.
388	291	7.01.2025	Michał Cichy	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul . Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 r.
389	288	7.01.2025	Beata Cichy	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul . Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 r.
390	287	7.01.2025	Jacek Cichy	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul . Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 r.
391	17740	31.12.2024	Burmistrz Miasta Kobyłka	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy poszerzenia ul. Ceramicznej i wprowadzenie linii zabudowy w odległości 12 m. Nieuwzględniona ze względu na wykraczanie poza zakres opracowania.	W związku z przeznaczeniem w projekcie planu miejscowego dla rejonu ul. Podleśnej w Zielonce terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub pod usługi nieuciążliwe, przylegającego do ulicy Ceramicznej w Kobyłce, co wiąże się z dużą ilością mieszkańców oraz ze wzmożonym ruchem samochodowym, składam uwagę dotyczącą szerokości w liniach rozgraniczających ul. Ceramicznej oraz odległości linii zabudowy od tej drogi na terenie 2MW-U. Ul. Ceramiczna na terenie Miasta Kobyłka na długości objętej Państwa projektem planu jest szerokości miejscami ok. 5,6 m. Obecna zabudowa Miasta oraz wzmożony ruch na tej ulicy i ulicach przyległych o takich parametrach nie obsłuży planowanej nowej zabudowy z terenu Państwa projektowanego planu. W związku z powyższym wnioskuję o: 1. poszerzenie ul. Ceramicznej (kosztem terenu 2MW-U) do szerokości 12 m w liniach rozgraniczających (z uwzględnieniem proj. szerokości drogi KDD-14 w mieście Kobyłka). 2. wskazanie na terenie 2MW-U nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 12m od projektowanej linii rozgraniczającej ul. Ceramicznej.
392	12	2.01.2025	Lidia Nowicka	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Planowane osiedle jest zbyt duże w stosunku do istniejącej infrastruktury obszaru (drogi dojazdowe, strefa budynków jednorodzinnych, obszar glinianek jako strefa rekreacji i zieleni). 2.bloki 7-kondygnacyjne umiejscowione w terenie leśnym zniszczą strefę ciszy tego obszaru, zniszczą coraz to mniejsze obszary pobytu dla zwierząt leśnych i ptaków aj 3. Zwiększony pobór wody na tym obszarze a jednocześnie wybetonowanie parkingów, podjazdów zaburzają obecny ekosystem - w szczególności teren Glinianek. 4. Jednym z wyjazdów z Osiedla jest droga w kierunku południowo-zachodnim do drogi 631. Już obecnie droga 631 od ronda przy Mareckiej do węzła S8 jest poważnie zakorkowana (w obu

								kierunkach). Dodatkowy, znaczny ruch z Osiedla może doprowadzić do całkowitego zablokowania drogi 631 i węzła z S8. 5. Sugeruję zmianę zabudowy na domki jedno rodzinne, które będą mogły współgrać z istniejącą zabudową Zielonki i jej rolą zielonych płuc Warszawy.
393	73	2.01.2025	Jerzy Nowicki	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Nieproporcjonalne zwiększenie liczby mieszkańców o prawie o 50%* spowoduje destabilizację dotychczasowych warunków bytowych mieszkańców miasta Zielonka: <ul style="list-style-type: none">• obniżenie przepustowość drogowych ciągów komunikacyjnych;• utrudnienie w dostępie do edukacji(przedszkola i szkoły podstawowe) dla dzieci i młodzieży;• utrudnienie w dostępie do placówek ochrony zdrowia;• obniżenie poziomu nadzoru bezpieczeństwa w mieście Zielonka przy obecnej liczbie policjantów w Zielonce; Proponowana zabudowa(budynki do 7 kondygnacji) zaburzy równowagę relacji człowiek - przyroda w leśnym obszarze bezpośrednio sąsiadującym z obszarem objętym MPZP dla ul Podleśnej, a w szczególności Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu. Uważam, że plan MPZP powinien zezwalać na zabudowę jednorodzinną.
394	121	3.01.2025	Krzysztof Sitarski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o zabudowę jednorodzinną szeregową z dużą powierzchnią biologicznie czynną.
395	122	3.01.202	Krzysztof Sitarski	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o zabudowę wielorodzinną, maksymalnie 3 kondygnacyjną, z większą powierzchnią biologicznie czynną oraz wydzielone obszary przeznaczone na usługi oświatowe i rekreacyjne opowiadające charakterowi miasta.
396	123	3.01.2025	Krzysztof Sitarski	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o zabudowę wielorodzinną, maksymalnie 3 kondygnacyjną, z większą powierzchnią biologicznie czynną oraz wydzielone obszary przeznaczone na usługi oświatowe i rekreacyjne opowiadające charakterowi miasta.
397	137	3.01.2025	Maciej Minczewski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Protestuję przeciwko zmianie MPZP dla terenu po byłej Ceramice przy ulicy Podleśnej. Oddanie terenu deweloperom i pozwolenie im budowę bloków, a przy tym 8000-12000 nowych mieszkańców sparaliżuje okolicę i zniszczy środowisko. Na powyższych terenach spotkać można dzikie zwierzęta (sarny, dziki, lisy, łosie itp.), po zabraniu im tych terenów z całą pewnością pogłębi się problem zwierząt wychodzących do miasta. Taka ilość nowych mieszkańców na pewno również odwiedzać będzie okoliczne lasy(często z psami), gdzie również dojdzie do degradacji miejsc gdzie zwierzęta mogą czuć się bezpiecznie. Kolejnym powodem dla którego jestem przeciwny powstania wielkiego osiedla to infrastruktura Zielonki i Kobyłki. Połączenie ul. Podleśnej w Zielonce z ul. Ceramiczną w Kobyłce spowoduje duży ruch na tak wąskich ulicach na których nie ma nawet chodnika, za to przy której znajduje się przedszkole, a niebawem szkoła. W Zielonce również brakuje na brakuje infrastruktury na pomieszczenie takiej liczby nowych mieszkańców (szkoły, przedszkola, przychodnie itp.). Mieszkańcy którzy kupują mieszkania bardzo często nie meldują się w nowym miejscu i podatki odprowadzają w swoich rodzinnych miejscowościach. Są to tylko niektóre aspekty dla których tak wielkie osiedle nie może powstać.
398	300	7.01.2025	Lidia Majmesku	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Jestem przeciwna tym zmianom ze względu na brak odpowiednich zabezpieczeń i możliwości kadrowych komisariatu policji.
399	299	7.01.2025	Lidia Majmesku	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jestem przeciwna tak gęstej zabudowie ze względu na brak infrastruktury drogowej.
400	298	7.01.2025	Lidia Majmesku	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Jestem przeciwna tym zmianom ze względu na brak miejsc w szkołach, przedszkolach i żłobkach.
401	10	31.12.2024	Igor Zajac	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy układu komunikacyjnego, miejsc postojowych. Nieuwzględnione ze względu na brak zgodności z zapisami obowiązującego studium, a tym samym z polityką przestrzenną miasta.	Wnoszę o zmianę zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji w zakresie parkowania; należy zwiększyć ilość miejsc postojowych do 2,5 na 1 lokal mieszkalny. Zielonka to tzw. miasto-sypialnia, każdy gdzieś dojeżdża i ogromna większość mieszkańców ma do dyspozycji swój własny samochód. W gospodarstwach domowych gdzie czynnych zawodowo jest obydwój rodziców każde z nich ma swój własny samochód, jeśli mają pełnoletnie dzieci to z reguły i dzieci mają samochody. Jedynie małżeństwa emerytów użytkują jeden samochód. Te obserwacje mają potwierdzenie w danych Eurostatu pokazujących że w aglomeracji warszawskiej na 1 mieszkańca przypada 0,75 samochodu (informacja pochodzi: htos://businessinsider.com.pl/gospodarka/ieden-samochod-na-mieszkanca-polskieroeionv-wsrod-najbardziejiei-zmotorvzowanvch-wix84600p); więc na każdą rodzinę 2+1 przypada 2,25 samochodu. Nowe osiedle które powstanie na objętym planem terenie zostanie zasiedlone przez młode rodziny z dziećmi, statystycznie będzie to 1,4 dziecka (według htos://www.00rtalsamorzadowv.pl/Dolityvka-i-sooleczenstwokyliko-dwa-Dowiati-na-mazowszu-maia-powodv-do-zadowolenia-reszta-ma-problem ,476153.html?mo=promo) czyli na jedną rodzinę będzie przypadało 2,55 samochodu. Jak widać planowane 1,5 stanowiska postojowego na lokal to zdecydowanie za mało, osiedle nie będzie w stanie zaspokoić w tym zakresie potrzeb swoich mieszkańców, będą musieli zająć parking miejski przy kąpielisku na glinkach oraz uliczki sąsiednich osiedli. Mieszkam na przylegającym do obszaru objętego planem osiedlu Maciołki w Kobyłce, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla naszego osiedla (załącznik nr 1) wymaga zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny, a te jest tu tylko zabudowa jednorodzinna i szeregową to faktycznie zmieści się więcej samochodów, w większości domów są garaże i jedno lub dwa miejsca na podwórku, a do tego ulice na których można parkować. Nie może być tak drastycznej różnicy między sąsiedztwem inaczej doprowadzicie Państwo do spięć i podziałów, „starzy” mieszkańcy będą mieli pretensje do „nowych” że im blokują dojazd do domów, zajmują „nie swoje” miejsca parkingowe, a „nowi” będą wściekli i sfrustrowani bo nie dość że 10 minut jeżdżą wokół domu aby zaparkować to jeszcze ktoś ma do nich pretensje że zaparkowali w miejscu dostępnym

								<p>publicznie. Tak jest teraz w wielu miejscach w Warszawie i na jej obrzeżach, wjazdy na nowe osiedla są zamknięte bramami lub szlabanami, „starzy” mieszkańcy nie mogą tam wjechać, a jednocześnie „nowi” mieszkańcy i ich goście parkują na terenach przylegających (proszę przyjrzeć się sytuacji przy nowym budynku Wyszyńskiego 7H w Zielonce). To rodzi konflikty, agresje, złość i zawiść.</p> <p>Wiem że deweloperzy nie chcą budować stanowisk parkingowych, to dla nich mały zysk, ale Państwo muszą być odporni na ich naciski, musicie strzec dobra całej wspólnoty, deweloper sprzeda mieszkanie i nic więcej już go nie będzie obchodziło, ale my i przyszli mieszkańcy nowych bloków zostaną z konsekwencjami Państwa decyzji już do końca życia. Czy będziemy zadowoleni z miejsca w którym żyjemy, czy też uśmiechnięci mieszkańcy zostaną tylko na folderach reklamowych inwestycji?</p>
402	829	10.01.2025	Jolanta Załęska	Cały obszar planu			x	<p>Wnioskuje o niepodejmowanie uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p> <p>Wnioskuje o niepodejmowanie uchwały w sprawie MPZP Miasta Zielonka dla rejonu ul Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 r. + <i>Załącznik nr 1</i> Załącznik nr 1 Wątpliwości i Uwagi do Planu: 1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeweloperkę” i "betonozę". Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byleż ceramiki w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych. Wniosek: Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców. 2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju. 3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli. Są to milionowe inwestycje. 4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych. Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP, Wniosek: Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych. 5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkarnic6w w Polsce przypada 703 samochody.1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana: - pogorszy drożność ruchu drogowego, - pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego, - wydłuży czas podróżowania, - podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska, - spowoduje wysokie koszty budowy dróg, Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10 6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości. Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0. Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowana przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy. Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce. 7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwety miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta. 8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu. Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta. 9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na</p>

							<p>jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową.</p> <p>11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, https://polskieradio24.plVartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest-liderem-w-ue w których liczne zapisy budzą Wątpliwości, czy projekt planu spełnia wymagania środowiskowe i założenia planistyczne w nich przedstawione.</p> <p>12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniem w sferze bezpieczeństwa.</p> <p>Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnioskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności.</p> <p>Wnioskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3. 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku</p>
403	830	10.01.2025	Jacek Piotrowski	Cały obszar planu		x	<p>Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>
							<p>Wnioskuję o niepodjęcie uchwały w sprawie MPZP Miasta Zielonka dla rejonu ul . Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 r. + <i>Załącznik nr 1</i></p> <p>Załącznik nr 1</p> <p>Wątpliwości i Uwagi do Planu:</p> <p>1.Sposób procedowania i szybkość zmian. Polska jest w trakcie zmian w prawie planistycznym. Nowe prawo (m.in. Plany Ogólne) będzie ograniczało „patodeveloperkę” i "betonozę”. Zielonka jest już w procesie wchodzenia w nowe przepisy, które nie dają możliwości budowania tak wielkich osiedli jak planowane. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby nie włączyć planowania terenu byleż ceramiki w nowy proces planistyczny Planów Ogólnych.</p> <p>Wniosek:</p> <p>Jako mieszkańcy uważamy, że planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Chcemy, aby rozwój naszej gminy był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców.</p> <p>2.Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wielkoskalowego osiedla z intensywną zabudową nie jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju.</p> <p>3.Na 4 - 10 tys. nowych mieszkańców może przypadać od 700 do 2000 dzieci w wieku szkolnym. Gmina ma obowiązek stworzyć dla nich miejsca w szkołach i przedszkolach. Może to powodować problemy w umieszczeniu dzieci w placówkach oświatowych, a także problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Przykładowo obecnie w Szkole Podstawowej nr 2 dzieci uczą się na dwie zmiany. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli. Są to milionowe inwestycje.</p> <p>4.Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego (9P) na obszar zabudowy mieszkaniowej (1MW, 1MW-U, 2MW-U) powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z samych tylko podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym. W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych.</p> <p>Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych, które wykazałyby ewidentnie, że zmiana przeznaczenia obszarów na mieszkaniowe będzie dla miasta Zielonka realnie opłacalna. Wręcz przeciwnie, nawet pobieżna analiza danych finansowych oraz obserwacja rozwoju sąsiednich gmin każą mieć obawy. co do zasadności zmian w MPZP,</p> <p>Wniosek:</p> <p>Przed podjęciem decyzji o zmianach w MPZP wnioskujemy o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa z ewentualnym ujęciem, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie). A także analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczące wpływów z podatków, subwencji kosztów wybudowania dróg, szkół. przedszkoli. terenów rekreacyjnych.</p> <p>5.Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkańców w Polsce przypada 703 samochody. 1 Oznacza to wzrost ruchu drogowego od około 2500 do 8500 samochodów. Istniejące drogi klasy lokalnej i dojazdowej nie są przygotowane na tak wzmożony ruch. Nie posiadają chodników, ścieżek rowerowych, ani dwóch pasów ruchu. Proponowana zmiana:</p> <ul style="list-style-type: none">- pogorszy drożność ruchu drogowego,- pogorszy warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego,- wydłuży czas podróżowania,- podniesie emisji spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dróg, <p>Będzie skutkowało poważną zmianą bezpieczeństwa drogowego dla okolicznych mieszkańców, jak również zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników Przedszkola nr 3 przy ulicy Prostej 24 oraz Niepublicznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Krzywej 10</p> <p>6.Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 25 metrów wysokości.</p> <p>Inne obowiązujące w Zielonce plany zawsze przewidywały zabudowę 4 lub 5 kondygnacyjną i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy ad 1,1 do 3,0.</p> <p>Plan proponuje skalę zabudowy mieszkaniowej wielkomiejskiej nie występującą, ani nie rekomendowaną przez planistów dla miast wielkości gminy Zielonka. Ponadto tego typu zabudowa nie występuje nigdzie na terenie gminy Zielonka. Tego typu osiedla są odpowiednie dla Warszawy.</p> <p>Powstanie takiego osiedla w Zielonce stworzy niebezpieczny precedens, do którego będą odwoływać się inni deweloperzy jak to jest w praktyce.</p> <p>7.Wybudowanie na wzniesieniu Horowej Góry 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, do wysokości 25 m lub obiektów usługowych do wysokości 30 m spowoduje deformację sylwetki miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta.</p> <p>8.Projekt MPZP przewiduje 35% powierzchni biologicznie czynnej na projektowanym terenie</p>

								oraz nakazuje wykonanie tylko jednego szpaleru drzew dla terenu o powierzchni 140 000 m2. Na terenie opracowania znajduje się wiele drzew, w tym także dęby. Nie przewiduje żadnego zachowania lub ochrony istniejącego drzewostanu. Zabudowa proponowana w przedstawionym planie w znaczącym stopniu zniszczy charakter kulturowy i urbanistyczny miasta. 9.Teren osiedla przylega bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Prognoza środowiskowa wskazuje, że realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach. Prognozuje też negatywny wpływ na warunki hydrologiczne i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej. 10.Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian wskazuje na istniejące zanieczyszczenie terenu, co budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia obszaru na funkcji mieszkaniową. 11.Prognoza środowiskowa wskazuje dokumenty planistyczne wyższego szczebla, https://polskieradio24.pl/Vartykul/3337446,rekordowa-liczba-samochodow-na-1000-mieszkancow-polska-jest-liderem-w-ue-w-ktorych-liczne-zapisy-budza-Watpliwosci,-czy-projekt-planu-spelnia-wymagania-rodowiskowe-i-zalozenia-planistyczne-w-nich-przedstawione . 12.Drastyczny i szybki przyrost mieszkańców wiąże się z wyzwaniami w sferze bezpieczeństwa. Jako mieszkańcy czujemy się zaniepokojeni doniesieniami o tym, że w Policji brakuje tysięcy pracowników. Wnioskujemy o przedstawienie koncepcji lub strategii dla Zielonki w zakresie bezpieczeństwa publicznego w obliczu dużego wzrostu ludności. Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ulicy Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1. 1/3, 1/5. 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, s. 6. 7/1. 112. 8) przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 roku
404	849	11.01.2025	Julita Dudek	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projekt planu w obrębie 5-10-01 dla działek 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Jestem przeciwna tego typu zmianom z powodu niedostosowania Zielonki do przyjęcia większej ilości nowych mieszkańców. Już w tym momencie jako mieszkańcy borykamy się z ograniczonymi możliwościami miejscowego ośrodka zdrowia, brakiem odpowiedniej infrastruktury drogowej (korki), komunikacyjnej (przepełnione pociągi podmiejskie w godzinach szczytu), usługowej i edukacyjnej, a także niewydolnością miejscowej policji spowodowaną brakami kadrowymi. Ewentualne korzyści płynące z pojawienia się nowych mieszkańców Zielonki w żadnym stopniu nie przewyższą szkód, jakie powstaną dla obecnych mieszkańców, których losem władze miejskie powinny troszczyć się w pierwszej kolejności. Wnioskuję o pozostawienie przemysłowego charakteru tego miejsca.
405	850	11.01.2025	Marcin Dudek	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projekt planu w obrębie 5-10-01 dla działek 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Infrastruktura miejska (szkoły, placówki służby zdrowia, policja, drogi) nie jest dostosowana do zwiększenia liczby mieszkańców. Zaniedbania w dostępie do usług publicznych oraz do przyzwoitej jakości życia są zbyt duże, by powiększać je jeszcze bardziej dodatkową zabudową mieszkaniową. Wnioskuję o pozostawienie przemysłowego charakteru tych działek. Te tereny powinny pozostać przemysłowe, ze względu na znaczną odległość od miasta właściwego (usługi), a także bliskość drogi ekspresowej (która będzie stanowiła stałą niedogodność dla nowych mieszkańców którzy by się tam wprowadzili). Potencjalne dodatkowe dochody budżetu gminy, wynikające ze zwiększenia liczby mieszkańców nie mogą stanowić uzasadnienia dla obniżania komfortu życia ludzi już w Zielonce mieszkających (znaczące ograniczenie dostępu do usług publicznych, obciążenie komunikacyjne itd.)
406	1087	16.01.2025	Paweł Witan	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Jestem przeciwny tak gęstej zabudowie ze względu na brak infrastruktury drogowej.
407	1176	16.01.2025	Adam Piotrowski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2. Wnioskuję o zabudowę jednorodzinną z dużą powierzchnią biologicznie czynną. Zaproponowana przez władze gminy Zielonka koncepcja zbyt mocno ingeruje w życie obecnych mieszkańców.
408	1329	20.01.2025	Michał Przymusiński	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Jestem przeciwny tego typu zmianom ze względu ubogą infrastrukturę miejską – komunikacyjną, socjalną, opieki medycznej oraz dla rekreacji i wypoczynku. Zbudowanie kolejnego osiedla znacząco podniesie koszty miejskie i obniży standard życia mieszkańców.
409	1299	20.01.2025	Iwona Wojtkowska-Raurowicz	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. W związku z ograniczonym dostępem infrastruktury drogowej, jestem przeciwna tak gęstej zabudowie. Wnioskuję o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Wpływy z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej będą wielokrotnie niższe z zabudowy mieszkaniowej.
410	1284	19.01.2025	Tomasz Słojewski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwagi do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Z uwagi na brak sieci dojazdowej w okolicy wnioskuję o zabudowę jednorodzinną szeregową z dużą powierzchnią biologicznie czynną oraz wydzielonymi obszarami przeznaczonymi na usługi oświatowe i rekreacyjne odpowiadające charakterowi miasta. Gęstość zabudowy w planie zagospodarowania terenu oraz niewielka ilość terenu biologicznie czynnego wpłynie na charakter terenu znajdującego się w okolicach lasu. Dodatkowo ilość dróg dojazdowych w okolicy jest niewystraszająca w przypadku tak wysokiej i gęstej zabudowy, nie wspominając o chociażby niewystarczającej ilości placówek oświatowych i medycznych zarówno w Zielonce jak i w Kobylce przy tak gęstej i wysokiej zabudowie wielorodzinnej.
411	1280	19.01.2025	Justyna Puścion	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie MPZP Miasta Zielonka dla rejonu ul . Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 r.
412	1281	19.01.2025	Piotr Puścion	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuję o niepodejmowanie uchwały w sprawie MPZP Miasta Zielonka dla rejonu ul . Podleśnej (obręb 5-10-01 dla działek o nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) w formie przedstawionej do konsultacji społecznej 11 grudnia 2024 r.
413	1282	19.01.2025	Maciej Skrzyński	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Jestem przeciwny tak gęstej zabudowy ze względu na brak infrastruktury drogowej, brak odpowiednich zabezpieczeń i możliwości kadrowych policji oraz ze względu na brak miejsc w przedszkolach, szkołach i żłobkach. Wnioskuję o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej.

414	1271	20.01.2025	Anita Najdyhor	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Wnioskuje o zmianę projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej, polegającej na ograniczeniu intensywności dopuszczzonej w projekcie planu zabudowy wielorodzinnej. Nie wyrażam zgody na tak intensywną zabudowę w tym terenie, mogą to być budynki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ale maksymalnie do 3-4 kondygnacji. Zabudowa powinna być dostosowana do otoczenia, zarówno wysokością, jak i gabarytami bryły. Aktualnie szkoła SP3 na „Bankówce” jest zatłoczona, dzieci tłoczą się w małych salach ze starymi meblami, chodzą na dwie zmiany, nie ma przestrzeni na organizowanie dla dzieci zajęć dodatkowych, o które zabiegają zarówno rodzice, jak i nauczyciele. Rada rodziców organizuje zbiórki wśród rodziców, celem dokonania zakupów poprawiających standard nauki dzieci. To rodzice inwestują w szkole, a powinien to być obowiązek „Miasta”. Miasto nie ma środków na rozbudowę szkoły SP3, która jest zbyt mała z uwagi na ogrom dzieci napływających z osiedla zabudowy wielorodzinnej powstałego przy ulicy Wojska Polskiego. Czy do takiej samej sytuacji chcemy doprowadzić w rejonie ul. Podleśnej. Infrastruktura techniczna, drogowa, szkolna nie jest przygotowana na napływ takiej ilości ludności w przeciągu 2-6 lat.
415	1390	21.01.2025	Danuta Trzcińska	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o zabudowę wielorodzinną, maksymalnie 3 kondygnacyjną, z większą powierzchnią biologicznie czynną oraz wydzielonymi obszarami przeznaczonymi na usługi oświatowe i rekreacyjne opowiadające charakterowi miasta.
416	1391	21.01.2025	Marcin Trzciński	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o zabudowę wielorodzinną, maksymalnie 3 kondygnacyjną, z większą powierzchnią biologicznie czynną oraz wydzielonymi obszarami przeznaczonymi na usługi oświatowe i rekreacyjne opowiadające charakterowi miasta.
417	1358	21.01.2025	Katarzyna Karaś	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Jestem przeciwny tak gęstej zabudowy ze względu na brak infrastruktury drogowej, brak odpowiednich zabezpieczeń i możliwości kadrowych policji oraz ze względu na brak miejsc w przedszkolach, szkołach i żłobkach. Wnioskuje o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Uważam, że wpływy z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż z mieszkaniówki.
418	1416	21.01.2025	Tomasz Pilipczuk	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o zabudowę wielorodzinną, maksymalnie 3 kondygnacyjną, z większą powierzchnią biologicznie czynną oraz wydzielonymi obszarami przeznaczonymi na usługi oświatowe i rekreacyjne opowiadające charakterowi miasta.
419	1417	21.01.2025	Sylwia Pilipczuk	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o zabudowę wielorodzinną, maksymalnie 3 kondygnacyjną, z większą powierzchnią biologicznie czynną oraz wydzielonymi obszarami przeznaczonymi na usługi oświatowe i rekreacyjne opowiadające charakterowi miasta.
420	1467	22.01.2025	Aneta Oktaba	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o zabudowę wielorodzinną, maksymalnie 3 kondygnacyjną, z większą powierzchnią biologicznie czynną oraz wydzielonymi obszarami przeznaczonymi na usługi oświatowe i rekreacyjne opowiadające charakterowi miasta. Jestem przeciwny tego typu zmianom ze względu na brak miejsc w szkołach przedszkolach i żłobkach, jak również ze względu na ograniczone możliwości naszego ośrodka zdrowia.
421	1502	22.01.2025	Tomasz Wagner	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o zabudowę jednorodzinną szeregową z dużą powierzchnią biologicznie czynną.
422	1501	22.01.2025	Paweł Giera	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Przy takiej ilości przyszłych mieszkańców wszystkie okoliczne lokalne drogi a w szczególności drogi łączące gminy Zielonki i Kobyłki zostaną całkowicie zablokowane (ul. Ceramiczna, ul. Podleśna w Kobyłce). Nie zgadzam się aby drogi lokalne w moim mieście o małym natężeniu ruchu, przerodziły się w drogi zniszczone i wiecznie zakorkowane. Proszę pomyśleć o skomunikowaniu tamtego terenu z pobliską trasą S8. Wnioskuje o zachowanie istniejącego MPZP w postaci przemysłowej, ponieważ mogłoby to dużo bardziej podnieść wpływy z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy niż z mieszkaniówki. Poza tym nie obciążałoby tak bardzo lokalnych dróg (mniejsza ilość pojazdów) i pozwoliło zachować tamten teren na poziomie akceptowalnym dla większości mieszkańców gmin Zielonka i Kobyłka.
423	1503	22.01.2025	Aneta Wagner	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o zabudowę jednorodzinną szeregową z dużą powierzchnią biologicznie czynną.
424	1474	22.01.2025	Jolanta Przygocka	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Wnioskuje o zabudowę jednorodzinną szeregową lub wielorodzinną – maksymalnie 3 kondygnacyjną z dużą powierzchnią biologicznie czynną z obszarami przeznaczonymi na usługi rekreacyjne, oświatowe. Brak odpowiedniej infrastruktury drogowej uniemożliwia inną zabudowę. Ulice miasta oraz przejazdowa ul. Piłsudskiego są w godzinach szczytu nieprzejezdne.
425	1428	21.01.2025	Mirosław Kultys	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Jestem przeciwny przewidywanej gęstej 7 piętrowej zabudowie z uwagi na ograniczoną ilość miejsc w szkołach , przedszkolach i żłobkach, już ograniczone możliwości naszego ośrodka zdrowia i brak odpowiednich zabezpieczeń i możliwości kadrowych komisariatu policji (tylko dwóch dzielnicowych przy obecnym stanie miasta)
426	1505	22.01.2025	Danuta Szczechura	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o zabudowę jednorodzinną szeregową z dużą powierzchnią biologicznie czynną.
427	1595	23.01.2025	Anna Zamojda-Rak	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Jestem przeciwna tym zmianom z uwagi na niewystarczającą rozbudowaną infrastrukturę drogową, opiekuńczo-edukacyjną, zdrowotną i rekreacyjną. Zbudowanie kolejnego osiedla znacząco podniesie koszty miejskie, obniży standard życia i bezpieczeństwa mieszkańców. Obecne brak odpowiednich zabezpieczeń i możliwości

								kadrowych komisariatu policji, usług oświatowych i zdrowotnych. Rozbudowa osiedla pogłębi te problemy.
428	1603	24.01.2025	Robert Mossakowski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o zachowanie istniejącego MPZP e postaci zabudowy przemysłowej. Alternatywnie wnioskuję o niską zabudowę wielorodzinną – maksymalnie 4 kondygnacyjne – z obszarami na usługi oświatowe i rekreacyjne.
429	1604	23.01.2025	Dominika Słojewska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwagi do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Z uwagi na brak sieci dojazdowej w okolicy wnioskuję o zabudowę jednorodzinną szeregową z dużą powierzchnią biologicznie czynną oraz wydzielonymi obszarami przeznaczonymi na usługi oświatowe i rekreacyjne odpowiadające charakterowi miasta. Gęstość zabudowy w planie zagospodarowania terenu oraz niewielka ilość terenu biologicznie czynnego wpłynie na charakter terenu znajdującego się w okolicach lasu. Dodatkowo ilość dróg dojazdowych w okolicy jest nie wystarczająca w przypadku tak wysokiej i gęstej zabudowy, nie wspominając już o niewystarczającej ilości placówek oświatowych i medycznych w Zielonce i Kobylce – mimo tak gęstej zabudowy wielorodzinnej.
430	1605	23.01.2025	Klaudyna Cwynar	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Budowa osiedla o tak licznej liczbie mieszkańców wpłynie bardzo negatywnie na i tak już gęsty ruch samochodowy na terenie Zielonki (jak również na możliwość dojazdu i powrotu w godzinach szczytu), ale też na możliwość skorzystania z pociągu w godzinach szczytu. Już teraz zdarza się, że nie da się do pociągu wepchnąć – co będzie, kiedy mieszkańców będzie jeszcze więcej? Jak poradzą sobie przychodnie? Jak sama policja, bez straży miejskiej, będzie mogła reagować, gdy już teraz są problemy, bo jest zbyt zapracowana?
431	1606	23.01.2025	Tobiasz Cwynar	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP i wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o Zabudowę jednorodzinną szeregową z dużą powierzchnią biologicznie czynną.
432	1608	23.01.2025	Urszula Przymusińska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Jestem przeciwny tego typu zmianom ze względu na ubogą obecnie infrastrukturę miejską – komunikacyjną, socjalną, opieki medycznej oraz dla rekreacji i wypoczynku. Zbudowanie kolejnego osiedla znacząco podniesie koszty miejskie i obniży standard życia mieszkańców.
433	1623	24.01.2025	Hanna Jarczyńska	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Wnioskuje o zabudowę wielorodzinną max 3 piętra lub zabudowę jednorodzinną szeregową z dużą powierzchnią biologicznie czynną.
434	1622	24.01.2025	Jolanta Tanajewska	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Wnioskuje o zabudowę wielorodzinną, maksymalnie 3 kondygnacyjną z większą powierzchnią biologicznie czynną oraz wydzielonymi obszarami przeznaczonymi na usługi oświatowe, rekreacyjne odpowiadającymi charakterowi miasta oraz nową infrastrukturę drogową. Ulica Wolności jest przeciążona, hałaśliwa i mieszkanie obok jest uciążliwe. Nowe samochody i ruch z osiedla Podleśna spowodują, że życie przy ul. Wolności będzie wręcz niemożliwe.
435	1621	24.01.2025	Waldemar Jarczyński	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Wnioskuje o zabudowę wielorodzinną, maksymalnie 3 kondygnacyjną z wykonaniem pełnej infrastruktury, która w pełni zaspokoi potrzeby i oczekiwania przyszłych mieszkańców.
436	1624	24.01.2025	Barbara Bogusłowicz	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Wnioskuje o zabudowę wielorodzinną max 3 piętra lub zabudowę jednorodzinną szeregową z dużą powierzchnią biologicznie czynną. Ulica Wolności jest przeciążona i hałaśliwa. Nowa infrastruktura drogowa.
437	1636	24.01.2025	Mikołaj Koral	Cały obszar planu	x		/brak skanu strony/	/brak skanu strony/
438	1641	24.01.2025	Leszek Wincenciak	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o Zabudowę wielorodzinną, maksymalnie 3 kondygnacyjną z większą powierzchnią biologicznie czynną oraz wydzielonymi obszarami przeznaczonymi na usługi oświatowe i rekreacyjne odpowiadające charakterowi miasta. Proponowane zmiany w MPZP nie uwzględniają w należyty sposób oddziaływania proponowanej inwestycji na dobrostan mieszkańców w zakresie korzystania z infrastruktury miasta oraz instytucji publicznych, jakich jak przedszkola, szkoły, urzędy oraz ośrodek zdrowia. Proponowana inwestycja przyczyni się również do znaczącego zwiększenia intensywności ruchu drogowego, emisji spalin oraz degradacji stanu technicznego dróg wskutek zwiększonego użytkowania. Jestem przeciwny obecnemu projektowi MPZP.
439	1664	24.01.2025	Maciej Smoczyński	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Uważam, że wpływy z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą korzystniejsze dla budżetu gminy, również pojawiają się nowe miejsca pracy.
440	1663	24.01.2025	Olga Smoszyńska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Uważam, że wpływy z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą korzystniejsze dla budżetu gminy, również pojawiają się nowe miejsca pracy.
441	1662	24.01.2025	Maciej Kursa	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Wnioskuje o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Uważam, że wpływy z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej będą wielokrotnie wyższe niż z zabudowy mieszkalnej, co wpłynie pozytywnie na budżet miasta. Ponadto sprzeciwiam się gęstej zabudowie mieszkalnej ze względu na brak odpowiedniej infrastruktury drogowej oraz niedobór miejsc w przedszkolach, szkołach i żłobkach. Zmiany te dodatkowo obciążą lokalny ośrodek zdrowia oraz komisariat policji, które już teraz mają ograniczone możliwości. Proszę o rozważanie tych argumentów w kontekście planowanego rozwoju Zielonki.
442	1661	24.01.2025	Gminna Spółdzielnia „SCh”	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Stanowisko Gminnej Spółdzielni „SCh” w Wołominie. Jesteśmy za tym aby MPZP M. Zielonka obejmował ulice Podleśną, Ceramiczną jako tereny przemysłowe jak jest w obecnym planie a

								nie mieszkalny. Obawiamy się że zmiana przeznaczenia terenu na mieszkalny może negatywnie wpłynąć na naszą działalność gospodarczą przy ul. Krzywa 22.
443	1683	24.01.2025	Adam Stojewski	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Uwagi do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o zabudowę wielorodzinną, maksymalnie 5 kondygnacyjną z większą powierzchnią biologicznie czynną oraz wydzielonymi obszarami przeznaczonymi na usługi oświatowe i rekreacyjne, czy inne odciążające dotychczasową infrastrukturę miasta. Z uwagi na brak dobrej jakości sieci dróg dojazdowych i charakter okolicy należy również uwzględnić potrzebę zachowania walorów zielonych tego terenu. Zbyt intensywna zabudowa i ilość mieszkańców zaburzy okoliczny ekosystem. Dodatkowo w ramach planu nie określa zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, w miejscu o potencjalnym znaczeniu historycznym.
444	1602	24.01.2025	Joanna i Łukasz Anikiej	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy wątpliwości co do zasadności uchwalenie planu miejscowego. Nieuwzględniona ze względu brak zgodności z zapisami obowiązującego studium, a tym samym polityką przestrzenną miasta.	<p>Dziękujemy za informacje o ww. projekcie. Niestety nie do końca pozwoliły one zrozumieć rzetelność przedstawionych wiadomości. Po zapoznaniu się z broszurą nasunęły się liczne pytania dotyczące przedstawionych w niej materiałów oraz zastanawiamy się nad prawdziwością zawartych tam informacji. To wzbudziło w nas zaniepokojenie i lęk. Może należałoby się zainteresować czy likwidując na tym terenie możliwość zabudowy przemysłowej nie ograniczy możliwości tworzenia dodatkowych miejsc pracy jakże potrzebnych dla obecnych i przyszłych mieszkańców Zielonki. Niby miasto nie ma wpływu na indywidualne decyzje właścicieli ale jednak decyzja o transporcie paliw została zablokowana. Może zmiana MPZP dla tego terenu powinna wprowadzić ograniczenia co do powstawania na tym terenie przemysłu oraz usług uciążliwych dla mieszkańców. Zgadzaamy się aby to miejsce rozwinęło się w sposób najbardziej korzystny dla naszej społeczności. Wypracujmy więc wspólnie rozwiązania odpowiadające na potrzeby naszej społeczności i wyzwania przyszłości. Zmiana MPZP dla terenu przy ul. Podleśnej wzbudza silne spory i brak zgody mieszkańców. W sąsiedztwie istnieją zabudowania domów jednorodzinnych,</p> <p>\\więc dlaczego planuje się zabudowę osiedlową? Lepiej dopasujmy do okolicy nowe inwestycje. Dlaczego dla tego terenu została określona w MPZP maksymalna intensywność zabudowy 4,8 np. 7-kondygnacyjnego budynku a nie np. zabudowy jednorodzinnej , szeregowej, segmentowej i bliźniaczej tj. w okolicy ulicy Ossowskiej? Informuje Pan, że osiedle mogłoby zamieszkiwać ok 8.480 mieszkańców na obecnych 17.470 mieszkańców Zielonki. Na jakiej podstawie uwzględniono 5 krotnie mniejszy przyrost liczby mieszkańców w nowej zabudowie? Malejąca liczba urodzeń, utrzymujące się 'A-')Sokie liczby zgonów oraz stagnacja w liczbie osób zameldowanych na pobyt stały dotyka wiele miast, nie tylko miasto Zielonka. Deklaracje śmieciowe nie są odpowiednim dokumentem podającym osoby faktycznie zamieszkujące z uwagi na to, że mieszkańcy nie zachowują się uczciwie. W celu ponoszenia mniejszych kosztów \\')WOZU śmieci nie deklarują faktycznej liczby osób zamieszkujących lokale, w szczególności dotyczy to wynajmu. Przyciągając nowych mieszkańców w takiej ilości, zachęca Pan aktualnych mieszkańców do zmiany miejsca zamieszkania. Faktem jest, że Zielonka, podobnie jak wiele innych miast w Polsce, boryka się z -wyzwaniem zmian demograficznych. Wzrost dochodów JST nie zawsze idzie w parze z budową nowych mieszkań.</p> <p>Osoby poszukujące spokojniejszego miejsca do życia, blisko Warszawy znalazły idealne miejsce w Zielonce, więc nie niszcmy tego. Mamy 4 szkoły podstawowe ale nowy MPZP dotyczy tylko 1 szkoły podstawowej nr 2. Znaczna rezerwa miejsc w placówkach edukacyjnych jest i będzie. Czy były przeprowadzane konsultacje z rodzicami 43 uczniów z miasta Kobyłka, którzy prawdopodobnie zostaną przeniesieni po zakończeniu budowy nowej szkoły? Czy były przeprowadzane konsultacje z rodzicami 63 uczniów ukraińskich, których obecność może być tymczasowa? Analiza możliwości i prognoz naszej szkoły SP2 jest dla nas zdumiewająca. Rzeczywiście, może kiedyś ta szkoła mieściła prognozowane liczby uczniów ale obecnie wykorzystanie szkoły w 100% jest dla nas nieprawdopodobne. Zerówki są 2 i mieszczą się w starych salach z dziurami w podłodze, przykrytymi starymi wykładzinami na których odpoczywają dzieci. Klasy pierwsze dzielą się klasami ze starszymi, rozpoczynając lekcje od godziny 8.00 do 11.45. Dodając do tego brak wystarczającej i wykalfikowanej kadry pedagogicznej nie pozwala spokojnie przejść obok informacji o możliwym zapelnieniu teoretycznych wolnych miejsc w szkole przez dzieci nowych mieszkańców. Píše Pan o znacznie większym potencjale przyjęcia dzieci tylko do jakich warunków? Istniejącą infrastrukturę obiecał Pan w trakcie kampanii wyborczej poprawić, np. chodnik przy ulicy Powstańców od ulicy Kościuszki do szkoły podstawowej nr 2. Rodzice odprowadzając dzieci do szkoły z młodszym rodzeństwem w wózku, muszą schodzić na ulicę z uwagi na słupy w chodniku. Miały być nowe miejsca rowerowe przy szkole podstawowej nr 2 i nadal nie ma. Remont szkoły o którym Pan pisał nie może się rozpocząć, a remontowane są szkoły młodsze od naszej. My prosimy o wywiązanie się z zapewnienia generalnego remontu SP2. Straszy Pan procesem wygaszania szkoły podstawowej nr 2, jednej z największą ilością uczniów, to co będzie z pozostałymi szkołami? Prosimy aby zająć się aktualnymi problemami a nie tworzeniem nowych. Bardzo prosimy o podjęcie działań, gotowych projektów, teraz a nie jak powstanie nowe osiedle.</p> <p>Po zapoznaniu się z przedstawionymi informacjami teraz rozumiemy obary naszych sąsiadów. Proponowane zmiany w takim kształcie MPZP zapewne spowodują również odpływ dotychczasowych mieszkańców. Rzeczywiście doskonałym przykładem jest osiedle EcoPark, którego historia pokazała, że najpierw powstają mieszkania, szkoła staje się przepełniona a na końcu planowana jest jej rozbudowa. Obłożenie szkoły wzrosło i nagle potrzebna jest rozbudowa. Czy powstawanie nowych osiedli naprawdę sprzyja tworzeniom rodzin? Jeśli tak, to na jakiej podstawie Pan tak uważa? Podatki nowi mieszkańcy muszą chcieć płacić w Zielonce a historie ościennych miast pokazują, że nie jest to oczywiste. Fakt, średniej liczby mieszkańca na lokal w .EkoParku 0,8 osoby, pokazuje, że ludzie nie zawsze chętnie tworzą rodziny i się rozmnażają¹ Większość danych na których Pan się opiera jest teoretyczna. Czy były przeprowadzone konsultacje, że społeczeństwo ma takie potrzeby i możliwości finansowe? Możliwości finansowe za to mają cudzoziemcy, którzy za gotówkę kupują u nas mieszkania i prognozuje Pan, że wrócą do kraju? Koszty kredytów są czasami tak wysokie, że ludzie nie zamieszkują nowo zakupionych lokali, tylko oddają je do wynajmu. Na bezpieczeństwo w mieście już wpłynęła wojna w Ukrainie i napływ uchodźców. Zgadza się, Zielonkę zamieszkują osoby poszukujące spokoju w sąsiedztwie natury, postrzegając to miejsce jako przestrzeń wypoczynkową i nie niszcmy tego. Pomimo, że lokale należą do mieszkańców Zielonki, nie zawsze są przez nich zamieszkiwane tylko przeznaczone na wynajem. Czy naprawdę Pan uważa, że szkoła podstawowa nr 2 ma bardzo dobrą</p>

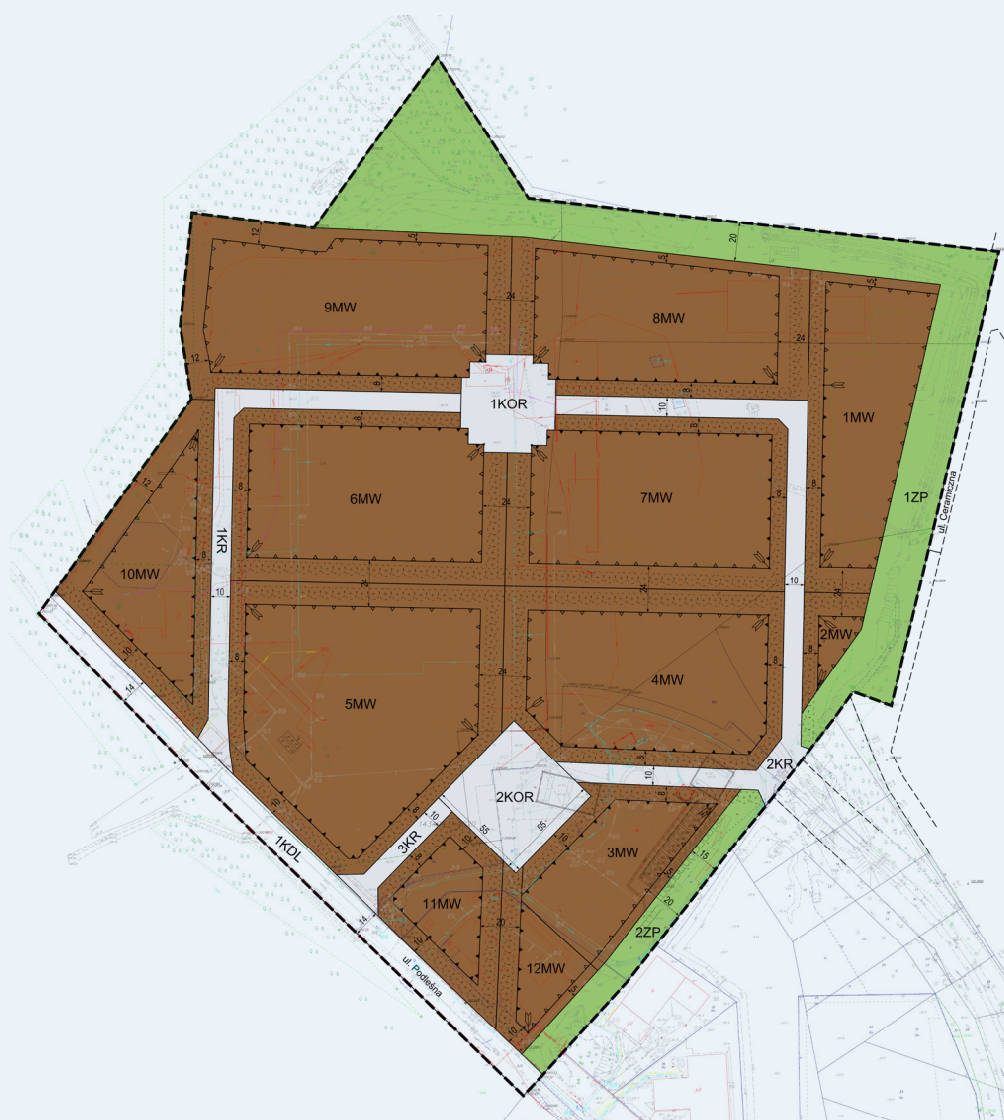
								infrastrukturę oświatową? Miejska Biblioteka Publiczna w Zielonce miała przejść remont, którego również brak, dlaczego? Nie podejrzewamy Pana o kłamstwa ale podchodzi to właśnie pod manipulację. Nie przekonuje nas Pan, że nowy ewentualny plan daje szansę na kontrolowany i harmonijny rozwój tej części Zielonki. Nie wszystkie szacunki i prognozy są dla nas zrozumiałe. „Nie wszystko można przeliczać na pieniądze a spokój, zdrowie i brak zagrożeń dla życia i komfortu naszych mieszkańców nie powinny i nie mogą zostać zaburzone."
445	1685	24.01.2025	Michał Przymusiński	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Jestem przeciwny tego typu zmianom ze względu na ubogą obecnie infrastrukturę miejską – komunikacyjną, socjalną, opieki medycznej oraz dla rekreacji i wypoczynku, Zbudowanie kolejnego osiedla znacząco podniesie koszty miejskie i obniży standard życia mieszkańców.
446	1691	24.01.2025	Przemysław Dmochowski	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wyrażam sprzeciw przeciwko planowanym zmianom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) dla terenu w okolicy ulicy Podleśnej w Zielonce, w obrębie 5-10-01 obejmującego m.in. działki ewidencyjne o numerach: 11, 13, 15, 16, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Alarmująco negatywne informacje przekazane przez Burmistrza Miasta Zielonka w broszurze dotyczącej nowego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przy ul. Podleśnej wskazują na drastyczne pogorszenie warunków mieszkalnych dla mieszkańców Zielonki i okolicznych miejscowości. Z przekazanych przez Burmistrza miasta informacji wynika, że nie ma on zamiaru podejmować żadnych działań mających na celu minimalizację ujemnych skutków wynikających z proponowanych zmian w MPZP. Ponieważ proponowane zmiany wpłyną na drastyczne obniżenie poziomu życia mieszkańców i mojego osobicie, nie wyrażam zgody na zmiany w MPZP w okolicy ul. Podleśnej w Zielonce. Jednocześnie na podstawie prawa o dostępie do informacji publicznej proszę o przesłanie następujących informacji: -jaki był koszt opracowania, wydania i doręczenia broszury udostępnionej mieszkańcom dotyczącej nowego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przy ul. Podleśnej, -jaka firma była odpowiedzialna za jej opracowanie i wydanie, -proszę o przesłanie kopii analiz na podstawie, których została opracowana wyżej wymieniona broszura, -proszę o przesłanie kopii analiz wykonanych na zlecenie władz Zielonki i Powiatu Wołomin o wpływie proponowanych zmian na okoliczne tereny.
447	1695	24.01.2025	Maciej Księżak	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Wnioskuje o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Uważam, że wpływy z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż z mieszkaniówki.
448	1696	24.01.2025	Marianna Księżak	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Wnioskuje o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Uważam, że wpływy z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż z mieszkaniówki.
449	1699	24.01.2025	Renata Malinowska	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o zabudowę wielorodzinną, maksymalnie 3 kondygnacyjną z większą powierzchnią biologicznie czynną oraz wydzielonymi obszarami przeznaczonymi na usługi oświatowe i rekreacyjne odpowiadające charakterowi miasta. Ewentualnie zabudowę jednorodzinną szeregową z dużą powierzchnią biologicznie czynną. Jestem przeciwny tak gęstej zabudowy ze względu na brak infrastruktury drogowej, brak miejsc w szkołach przedszkolach i żłobkach.
450	1701	24.01.2025	Elżbieta Gołębiowska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Jestem przeciwna tego typu zmianom. Powstanie osiedla to potężne zakłócenie ładu przestrzennego, zupełny brak spójności z obecną zabudową i dewastacja krajobrazu. To także znaczące obniżenie komfortu i warunków mieszkania w Zielonce. Przy napływie, być może nawet kilkunastu tysięcy, nowych mieszkańców miasto stanie się zatłoczone i pełne hałasu. Pojawi się problem z dostępem do żłobka, przedszkola, służby zdrowia, przepełnieniem szkół. Kolosalnie wzrośnie natężenie ruchu drogowego, co może prowadzić do paraliżu komunikacyjnego okolicy. Obecna infrastruktura drogowa nie jest w stanie obsłużyć zwiększonej aż do tego stopnia liczby użytkowników, a nasilony ruch kołowy dodatkowo zmniejszy bezpieczeństwo pieszych m.in. udających się do pobliskiego przedszkola i szkoły (na części ulic brak jest chodników).
451	1703	24.01.2025	Damian Domurad	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o Zabudowę wielorodzinną, maksymalnie 3 kondygnacyjna, z większą powierzchnią biologicznie czynną oraz wydzielonymi obszarami przeznaczonymi na usługi oświatowe i rekreacyjne odpowiadające charakterowi miasta .
452	1704	24.01.2025	Angelika Domurad	Cały obszar planu		x	Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszenie na części obszaru zabudowy do 3 kondygnacji, przeznaczenie części obszaru pod zieleń z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Nieuwzględnienie w kwestii przeznaczenia pod usługi oświaty oraz zwiększenia terenu biologiczne czynnej	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o Zabudowę wielorodzinną, maksymalnie 3 kondygnacyjna, z większą powierzchnią biologicznie czynną oraz wydzielonymi obszarami przeznaczonymi na usługi oświatowe i rekreacyjne odpowiadające charakterowi miasta .
453	1712	24.01.2025	Żaneta Lewandowska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP ze względu na niewystarczającą infrastrukturę techniczną, układ drogowy, usługi oświaty zdrowia, itp. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 72.8. Jestem przeciwna tak gęstej zabudowie ze względu na brak infrastruktury drogowej, odpowiedniej liczby żłobków, przedszkoli, szkół, przychodni.
454	1713	24.01.2025	Andrzej Przekopiak	Cały obszar planu		x	Nie dotyczy zakresu planu miejscowego	Proszę o informację skąd będzie pobierana woda do planowanej inwestycji. Jaki będzie to miało wpływ na poziom wody na Gliniankach i w rezerwacie Horowe Bagno. Gdzie będą odprowadzane ścieki (czyżby do rzeki Długiej, do której już są zrzucane ścieki z osiedla Wolności?). Czy jest planowana zmiana organizacji ruchu w rejonie ul. Podleśnej, Wesołej i Krzywej, które są objęte zakazem ruchu powyżej 3,5 t. Na ul. Podleśnej jest zlokalizowane przedszkole natomiast na ul. Krzywej znajduje się szkoła podstawowa. W związku z tym, że nie jest planowana rozbudowa dróg wokół planowanej inwestycji proszę o informację jak miasto zamierza rozwiązać problem wzmożonego ruchu w tym rejonie. Należy zauważyć, że mieszkańcy tej inwestycji na pewno będą korzystali z transportu własnego aby dotrzeć do stacji PKP czy szkoły

455	1714	24.01.2025	Teresa Wojtkowska	Cały obszar planu		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej.
-----	------	------------	-------------------	-------------------	--	---	--	---

Burmistrz Miasta Zielonka



Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu przy ulicy Podleśnej



Przekazujemy Państwu broszurę informacyjną – stanowiącą materiał uzupełniający do trwających konsultacji społecznych Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu przy ul. Podleśnej. Broszura prezentuje graficzny rysunek planu oraz szczegółowy opis jego poszczególnych części, wyjaśniający zaproponowane w projekcie MZPZ rozwiązania.

22 października - 19 listopada 2025 r.

Plan zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP) to dokument prawa miejscowego, który określa zasady zagospodarowania i zabudowy danego obszaru miasta. Wskazuje, jakie funkcje mogą pełnić poszczególne tereny, gdzie mogą powstać budynki, drogi i tereny zielone, a także jakie parametry ma mieć zabudowa – np. jej wysokość, czy sposób kształtowania otoczenia.

W przypadku planu dla rejonu ul. Podleśnej, który przewiduje wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej, dokument precyzuje przede wszystkim gdzie i jakie budynki mogą powstać, ile miejsca należy przeznaczyć na zielen, którędy przebiegać będą ulice oraz gdzie mogą znaleźć się usługi. Dzięki temu przestrzeń jest projektowana w sposób funkcjonalny, estetyczny i przyjazny do życia.

MPZP pozwala na uporządkowany rozwój miasta, chroni środowisko, ład przestrzenny i komfort mieszkańców, a jego ustalenia są obowiązujące dla wszystkich,

tj. mieszkańców, właścicieli nieruchomości i inwestorów. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powstaje **w wieloetapowym procesie publicznym**, w którym mogą uczestniczyć wszyscy mieszkańcy.

Obecnie znajdujemy się **na jednym z końcowych etapów procedury planistycznej**. Trwają **konsultacje społeczne projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Podleśnej**. Niniejsza broszura prezentuje **graficzny rysunek planu** oraz **szczegółowo opisuje jego poszczególne części**, tak aby każdy mógł dostrzec i zrozumieć proponowane rozwiązania.

Każdy mieszkaniec ma prawo zgłaszać swoje uwagi i wpływać na ostateczny kształt dokumentu. Do 19 listopada 2025 roku mogą Państwo wyrazić swoją opinię, przedstawić uwagi i sugestie dotyczące zaproponowanych zasad kształtowania przestrzeni przy ul. Podleśnej.

Opis obszaru objętego projektem planu

Teren objęty projektem planu to powierzchnia 14,3749 ha zamknięta wyłącznie w obrębie granic zaznaczonych na żółto. Jest to obszar po dawnych zakładach przemysłowych przy ulicy Podleśnej. Znajduje się tam również jeden budynek komunalny wielorodzinny. Obszar ten historycznie związany był z działalnością przemysłową. Na terenie opracowania występowały ogniska zanieczyszczeń w postaci zakładu przemysłu ceramicznego wraz z biologiczną oczyszczalnią ścieków i stacją paliw.

POŁOŻENIE I OTOCZENIE

Obszar objęty planem leży w północno-zachodniej części Zielonki, w rejonie ulicy Podleśnej. To dobrze skomunikowane miejsce – z jednej strony w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z drugiej w pobliżu terenów zielonych i lasów. Dzięki temu ma ono duży potencjał, by stać się spójną, wygodną i zieloną przestrzenią do życia.

FUNKCJE I KIERUNKI PRZEKSZTAŁCEN

Dotychczasowy charakter tego obszaru był przemysłowy, co przez lata negatywnie wpływało na wizerunek i stan środowiska w tej części Zielonki. Nowy plan zakłada **całkowitą zmianę funkcji terenu** – z przemysłowej na mieszkaniową. Celem jest przekształcenie zdegradowanego fragmentu miasta w **nowoczesną i estetyczną przestrzeń mieszkaniową**, powiązaną z układem komunikacyjnym i terenami zieleni.

Nowy plan zagospodarowania przestrzennego pozwoli zapobiec powstawaniu nowych obiektów przemysłowych i uciążliwych działalności, a zamiast tego umożliwi uporządkowaną zabudowę i stopniową rewitalizację zdegradowanego obszaru. Dzięki temu Zielonka zyska kolejną, dobrze zaplanowaną część miasta – z zabudową mieszkaniową, zielenią i infrastrukturą, która wpisze się w miejski krajobraz.

Aktualne przeznaczenie terenu przy ul. Podleśnej, co mówi prawo?

Teren przy ul. Podleśnej w Zielonce, zgodnie z aktualnym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP), jest przeznaczony na prowadzenie działalności przemysłowej. Oznacza to, że obecny właściciel ma prawo wykorzystywać go zgodnie z zapisami tego planu.

CO MOŻE POWSTAĆ NA TYM TERENIE?

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, aktualnym przeznaczeniem tego obszaru są:

- ▶ **Dystrybucja paliw i obsługa pojazdów**
W tym: stacje tankowania gazu i innych paliw ciekłych, serwisy samochodowe, myjnie, bazy paliw
- ▶ **Składowiska, sortownie i punkty segregacji odpadów**
Infrastruktura przeznaczona do gospodarowania odpadami, która może obejmować składowanie odpadów, sortownie i punkty segregacji
- ▶ **Zakłady produkcyjne**
Na przykład: fabryki, zakłady chemiczne, lakiernie przemysłowe, produkcja mebli, wyrobów metalowych czy elektroniki

▶ **Magazyny i składy**

Duże centra logistyczne, hale magazynowe czy hurtownie

▶ **Handel hurtowy i detaliczny**

Na przykład: hurtownie spożywcze, centra wyprzedażowe, sklepy budowlane

▶ **Usługi techniczne, rzemieślnicze i biurowe**

Takie jak: warsztaty samochodowe, pracownie stolarskie czy inne usługi techniczne

PRODUKCJA – CO TO OZNACZA W PRAKTYCE?

Produkcja, jako główna funkcja tego terenu, obejmuje wszystkie działania związane z wytwarzaniem produktów z surowców lub półproduktów. Może to dotyczyć różnych branż, od przemysłu lekkiego (np. produkcja odzieży) po ciężki (np. zakłady chemiczne, bazy paliw). Dodatkowo, produkcja obejmuje również działania wspierające, takie jak:

- ▶ **Transport surowców i gotowych produktów**
- ▶ **Magazynowanie towarów**
- ▶ **Dystrybucja produktów do odbiorców**



Ogólne założenia do projektu planu

ODWOŁANIE DO TRADYCYJNEGO UKŁADU MIASTA

Nowy plan nawiązuje do pierwotnego, prostego i czytelnego układu urbanistycznego Zielonki, jaki widać m.in. w rejonie ulic Mickiewicza, Sienkiewicza, Staszica i Chopina – jednej z najstarszych części miasta. Właśnie ten układ, oparty na czytelnej siatce ulic i logicznym podziale na kwartały, był inspiracją przy tworzeniu koncepcji dla Podleśnej.

Obszar został podzielony na mniejsze jednostki urbanistyczne – tzw. kwartały, które porządkują przestrzeń i ułatwiają jej późniejsze zagospodarowanie. Dzięki temu zabudowa będzie miała klarowną strukturę, z zachowaniem proporcji między budynkami, ulicami, terenami zieleni i przestrzeniami wspólnymi.

ZACHOWANIE ZIELONEGO CHARAKTERU ZIELONKI

Jednym z najważniejszych założeń przy tworzeniu projektu było utrzymanie zielonego charakteru miasta. W planie uwzględniono więc liczne nasadzenia drzew wzdłuż ulic i w obrębie placów, a także tereny zieleni urządzonej, które będą pełnić funkcję miejsc rekreacji,

wypoczynku i spotkań mieszkańców. Zadbano też o to, by zabudowa nie była zbyt intensywna, a udział powierzchni biologicznie czynnej był odpowiednio wysoki.

INSPIRACJE I DOBRE PRAKTYKI

Projekt planu powstał w oparciu o najlepsze krajowe praktyki urbanistyczne. Czerpie z doświadczeń nowoczesnych osiedli powstających w sąsiedztwie dużych aglomeracji, takich jak Osiedle Wilno w Warszawie czy Naramowice w Poznaniu. Tak jak tam, również w Zielonce plan zakłada tworzenie kompaktowego, wygodnego i dobrze zaprojektowanego fragmentu miasta – z mieszkaniami, usługami blisko domu, zielenią i przestrzeniami wspólnymi.

To dokument opracowany w interesie miasta i jego mieszkańców, oparty na analizie lokalnych uwarunkowań i przyszłych potrzeb Zielonki. Ma on pomóc w stworzeniu miejsca, które będzie rozwijało się w sposób zrównoważony, z poszanowaniem otoczenia i miejskiego krajobrazu.

Rozwiązania dla całego obszaru objętego projektem MPZP

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulicy Podleśnej obejmuje cały teren przemysłowy, który w przyszłości ma stać się nową, uporządkowaną częścią Zielonki – z zabudową mieszkaniową, zielenią, usługami i pełną infrastrukturą.

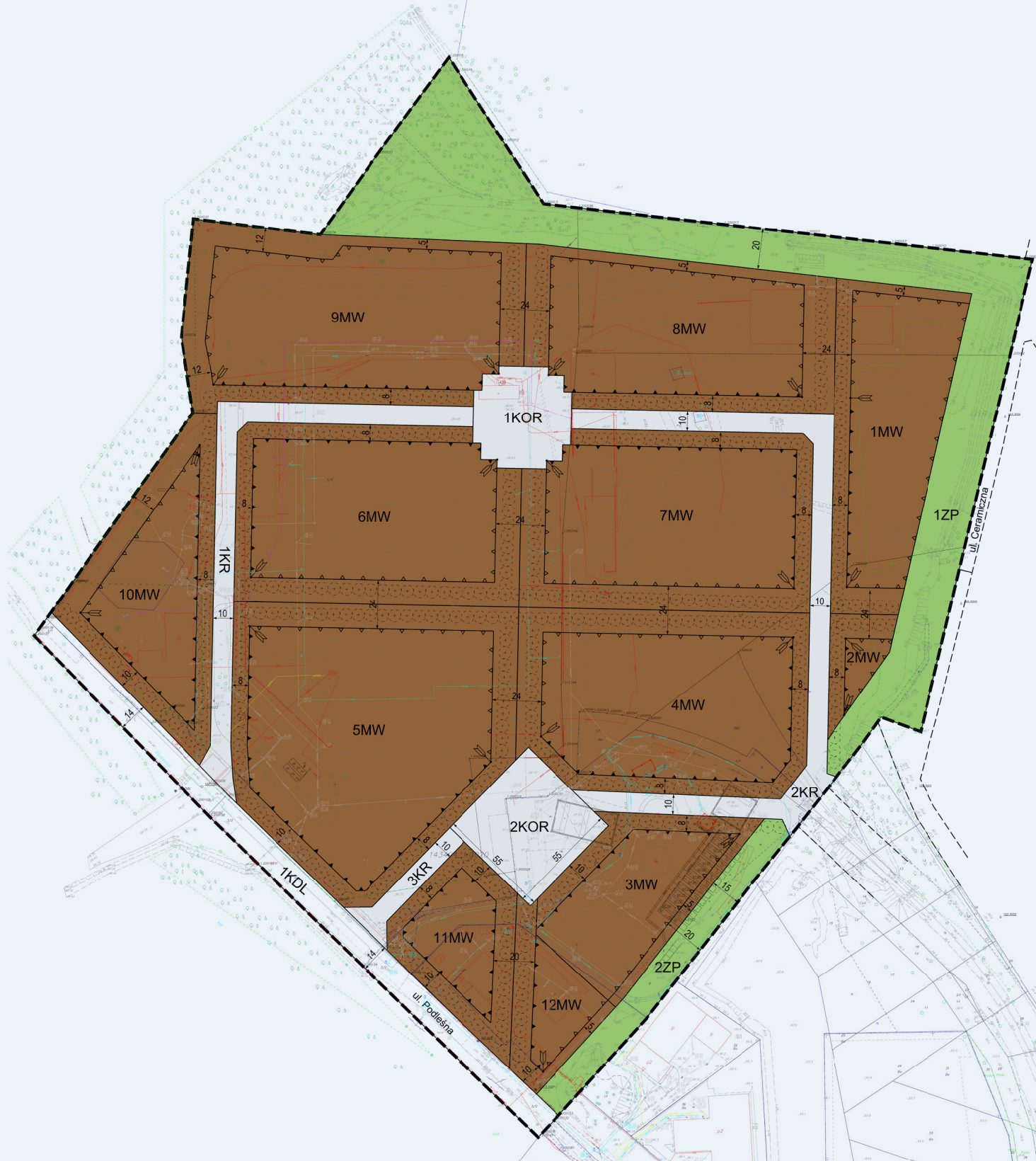
STREFOWANIE

Podstawą projektu jest czytelny podział terenu na kwartały, czyli mniejsze jednostki urbanistyczne, pomiędzy którymi wyznaczono ulice, przestrzenie przeznaczone na chodniki, deptaki, ścieżki rowerowe i wóznice oraz przestrzenie publiczne. Nowy układ komunikacyjny – oparty na powiązaniach z istniejącymi ulicami – zapewni dobrą dostępność całego obszaru, przy jednoczesnym ograniczeniu ruchu samochodowego wewnątrz osiedla. Ruch pieszy i rowerowy będzie priorytetem w planowaniu przestrzeni lokalnej.

Cały obszar został podzielony na następujące części:

- ▶ **MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** (od 3 do 7 kondygnacji, zależnie od położenia danego kwartału), z **nieuciążliwymi usługami w parterach**, dostępnymi od strony ulic, ciągów pieszych i placów,
- ▶ **ZP – zielenć urządzona** (parki kieszonkowe, place zabaw, siłownie plenerowe; min. 70% zieleni; bez parkingów i strzelnic),
- ▶ **KDL/KR – ulice**: jedna droga publiczna klasy lokalnej (min. 14 m) powiązana z układem zewnętrznym oraz sieć dróg wewnętrznych (min. 10 m),
- ▶ **KOR – place** jako przestrzenie wspólne z zielenią, małą architekturą i możliwością ograniczonego parkowania (do 20% powierzchni placu).

Zabudowa jest **stopniowana wysokościowo**: od najniższej (maksymalnie do 11 m), przez średnią (maksymalnie do 17,5 m) po najwyższą (maksymalnie do 24 m).



- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Obowiązująca linia zabudowy
- Punkt zmiany typu linii zabudowy
- Zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach
- MW Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- ZP Teren zieleni urządzonej
- KDL Teren komunikacji drogowej publicznej klasy lokalnej
- KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KOR Teren placu
- Projektowany szpaler drzew

STANDARDY ŁADU PRZESTRZENNEGO I ESTETYKI

- ▶ plan wprowadza **linie zabudowy** (obowiązujące i nieprzekraczalne), które porządkują fronty budynków,
- ▶ określono **intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy** (40–45%) oraz **min. udział zieleni** (co najmniej 35% na całym obszarze).
- ▶ dachy dopuszcza się zarówno **płaskie**, jak i **skośne** (12°–45°),
- ▶ możliwość lokalizacji budynków wielorodzinnych wyłącznie w określonych kwartałach,
- ▶ możliwe pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna lub cementowa, blacha, pokrycie bitumiczne, membranowe,
- ▶ kolorystyka dachów – dla barwionych materiałów – ciemniejsze odcienie kolorów: ceglastego, czerwonego, brązowego oraz grafitowego, dla niebarwionych materiałów – ich kolor naturalny,
- ▶ kolorystyka elewacji budynków: dla barwionych materiałów elewacyjnych – kolor biały, dla niebarwionych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła – ich kolor naturalny,
- ▶ wzdłuż ulic i parkingów wprowadzono **obowiązkowe szpalery drzew**: drzewa rozstawione co 5–12 m wzdłuż ulic; na parkingach – co najmniej 1 drzewo co 3 miejsca.

PRZESTRZENIE PUBLICZNE I ZIELEŃ

Plan przewiduje również **place (1KOR, 2KOR) i tereny zieleni urządzonej (1ZP, 2ZP)**:

- ▶ zapewniające **rekreację** (np. place zabaw, siłownie zewnętrzne),
- ▶ poprawiające **mikroklimat** i retencję wód.

OCHRONA ŚRODOWISKA

Plan kładzie nacisk **na ochronę środowiska poprzez następujące rozwiązania**:

- ▶ zakaz realizowania inwestycji **mogących znacząco oddziaływać** na środowisko (poza uzbrojeniem terenu),
- ▶ **retencję wód opadowych na terenie inwestycji** (ogrody deszczowe, zbiorniki retencyjne, nawierzchnie przepuszczalne),
- ▶ **separacje substancji ropopochodnych** z powierzchni utwardzonych,
- ▶ **określenie norm dopuszczalnego poziomu hałasu** dla terenów MW - nie mogą one przekraczać wartości przewidzianych w przepisach dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- ▶ **stosowanie proekologicznych źródeł ogrzewania budynków**.

MOBILNOŚĆ

Układ drogowy zakłada **czytelną hierarchię**: droga publiczna (KDL) jako oś dostępu oraz drogi wewnętrzne (KR) dla ruchu osiedlowego.

PARKOWANIE

Parkingi przewidziano głównie w formie **podziemnych lub zespolonych na powierzchni miejsc postojowych**, aby maksymalnie ograniczyć powierzchnie utwardzone i zachować jak najwięcej zieleni. Projekt planu przewiduje również miejsca postojowe dla rowerów.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Cały teren objęty planem został **zaprojektowany w sposób kompleksowy** – z uwzględnieniem sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

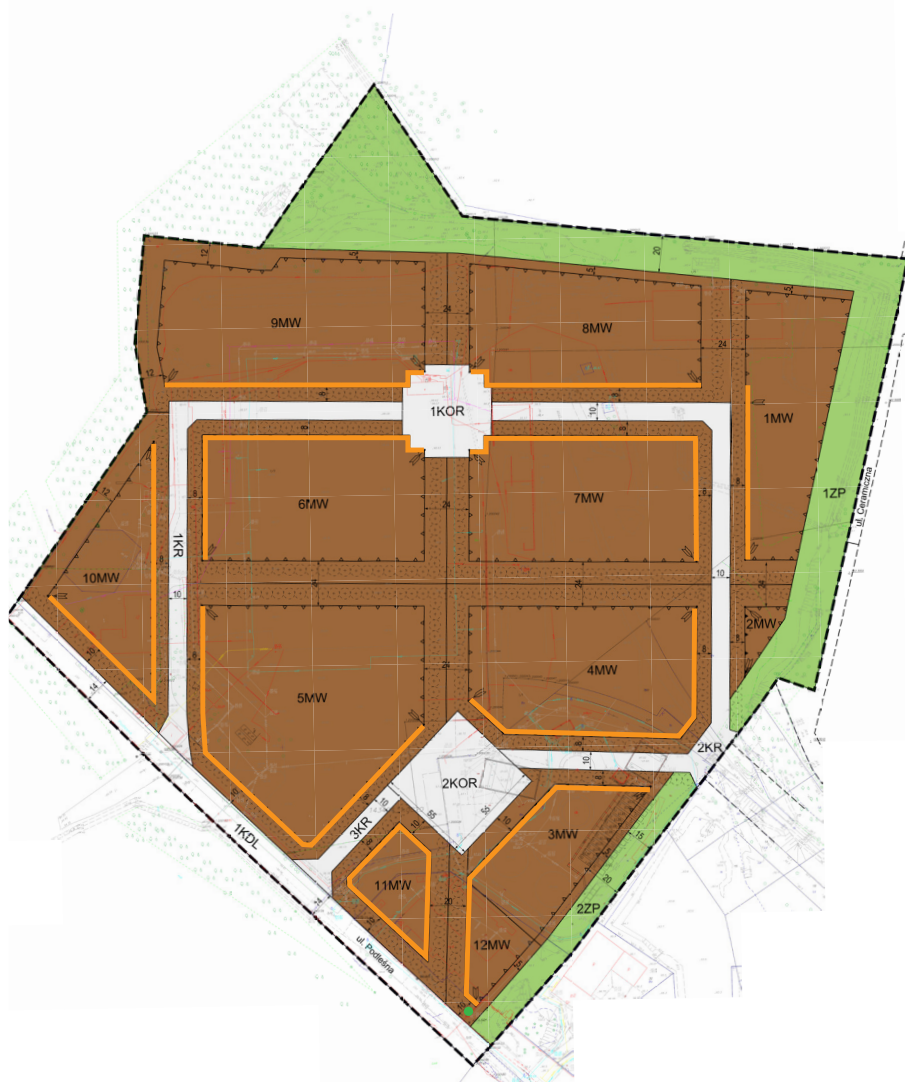
Założono pełne **uzbrojenie terenu**:

- ▶ wodociąg o przekroju min. Ø110, kanalizacja sanitarna o przekroju min. Ø200 – **obowiązkowe podłączenia**,
- ▶ zakaz odprowadzania ścieków bytowych do ziemi,
- ▶ odprowadzenie wód opadowych po retencji i uzdatnieniu,
- ▶ zasilanie elektroenergetyczne z możliwością **OZE** (w tym mikroinstalacje na budynkach),
- ▶ gaz (min. Ø32) jako opcja,
- ▶ nowa infrastruktura **podziemna** (zakaz sieci napowietrznych).

BEZPIECZEŃSTWO SĄSIEDZTWA: WYKLUCZENIA FUNKCJI UCIAŹLIWYCH

Plan **eliminuje zagrożenie** powstawania niepożądanych obiektów w sąsiedztwie mieszkań: zakazane są m.in. usługi uciążliwe, związane z gospodarką odpadami ich magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem, warsztaty samochodowe, stacje diagnostyczne, lakiernie, usługi zbiorowego zakwaterowania, usługi mechaniki pojazdowej i serwisu, usługi stacji obsługi z wykorzystaniem stanowisk roboczych, usługi myjni samochodowych, usługi stacji kontroli pojazdów, usługi w zakresie form rozrywki lub rekreacji organizowanych w pomieszczeniach lub innych miejscach o zamkniętej przestrzeni - dyskoteki, kluby nocne, stacje dyspozycji pojazdów specjalnych – karetek i pojazdów transportu medycznego, centra logistyczne i magazyny. Dzięki temu nowa zabudowa mieszkaniowa będzie **chroniona przed uciążliwościami**.

obowiązująca linia zabudowy,
linia na której musi zostać
wybudowana frontowa ściana
budynku



SCALANIE I PODZIAŁY DZIAŁEK

W planie określono zasady, które mają zapobiec powstawaniu zbyt małych lub niepraktycznych działek budowlanych. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW) ustalono, że **minimalna powierzchnia działki musi wynosić 1000 m², a szerokość frontu – co najmniej 25 metrów.**

Oznacza to, że nowe działki będą wystarczająco duże, by można było na nich racjonalnie zaplanować budynki, parkingi i zielen, bez nadmiernego zagęszczenia. Dodatkowo granice nowych działek powinny być wytyczane pod kątem **od 70° do 110°** w stosunku do drogi oraz równolegle lub prostopadle do granic działek sąsiednich.

Takie zasady pozwalają uniknąć tworzenia tzw. „działek wąsów” – czyli wąskich, nieregularnych fragmentów terenu, które utrudniają zabudowę i dostęp do drogi. Dzięki temu nowy układ przestrzenny będzie czytelny, funkcjonalny i uporządkowany.

LINIE ZABUDOWY

Linie zabudowy wyznaczają, gdzie na działce może stanąć budynek. Plan dla terenu przy ul. Podleśnej wyznacza:

- ▶ **Linie nieprzekraczalną**, czyli granicę, do której można zbliżyć się budynkiem, ale nie wolno jej przekroczyć. Oznacza to, że żadna część ściany nie może wysunąć się dalej niż ta linia. Dopuszcza się jednak drobne elementy architektoniczne – np. balkony, okapy, tarasy na poziomie terenu, schody czy pochylnie – mogą one wystawać maksymalnie do 1,8 m poza tę linię.
- ▶ **Linie obowiązującą**, czyli wskazującą miejsce, w którym musi się znaleźć front budynku. Oznacza to, że elewacja budynku powinna przebiegać dokładnie wzdłuż tej linii, tworząc tzw. miejską pierzeję, czyli uporządkowaną linię zabudowy wzdłuż ulicy. Nie oznacza to jednak, że wszystkie budynki muszą być połączone ze sobą w zwartym szeregu. Linia ta wyznacza jedynie maksymalne położenie frontowej ściany – pomiędzy budynkami mogą być odstępy, pozwalające zachować przejrzystość zabudowy.

Opis poszczególnych kwartałów

Całość obszaru została podzielona na dwanaście kwartałów (od 1MW do 12MW). Wszystkie przeznaczone są pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną**, ale zróżnicowaną wysokością, intensywnością zabudowy i charakterem.

KWARTAŁY 1MW, 2MW, 8MW, 9MW

- ▶ Tereny te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, czyli budynki w formie bloków mieszkalnych,
- ▶ Maksymalna wysokość bloków w tych kwartałach: **11 m**,
- ▶ Maksymalna liczba pięter: **2**,
- ▶ Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: **3 (parter i dwa piętra)**,
- ▶ Maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: **2**,
- ▶ Konieczna do zachowania powierzchnia biologicznie czynna (zielona) – co najmniej 35% powierzchni kwartału,
- ▶ Dopuszczone stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 120 – 450 oraz dachów płaskich,



- ▶ Nakaz sadzenia drzew w szpalerze w miejscach wskazanych na załączniku graficznym z możliwością sytuowania miejsc parkingowych naprzemiennie z drzewami tworzącymi szpaler nie rzadziej niż jedno drzewo co 3 miejsca postojowe,
- ▶ Zakaz lokalizowania w kwartale usług handlu wielkopowierzchniowego tj. powyżej 2000 m² powierzchni,
- ▶ Możliwość lokalizowania usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- ▶ Nadziemna minimalna intensywność zabudowy: **0,3** – co znaczy, że suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych na danej działce nie może być niższa niż 30% powierzchni działki. Oznacza to, że przy działce o powierzchni 1000 m², dopuszczalna suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych musi wynieść minimalnie: 1000 m² x 0,3 = 300 m²,
- ▶ Nadziemna maksymalna intensywność zabudowy: **1,2** - co znaczy, że suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych na danej działce nie może być wyższa niż 120% powierzchni działki. Oznacza to, że przy działce o powierzchni 1000 m², dopuszczalna suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych może wynieść maksymalnie: 1000 m² x 1,2 = 1200 m²,
- ▶ Maksymalna intensywność zabudowy: **2,0** – co znaczy, że suma całkowitej powierzchni wszystkich kondygnacji (nadziemnych i podziemnych) budynków na działce nie może być większa niż dwukrotność powierzchni tej działki. Oznacza to, że przy działce o powierzchni 1000 m² wszystkie kondygnacje (nadziemne i podziemne) mogą maksymalnie osiągnąć wartość: 2000 m²,
- ▶ Maksymalny udział powierzchni zabudowy: **0,4** – co znaczy, że suma powierzchni wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej. Oznacza to, że jeśli działka ma 1000 m², to suma powierzchni wszystkich kondygnacji wszystkich budynków nie może być większa niż 400 m²,

KWARTAŁY 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW

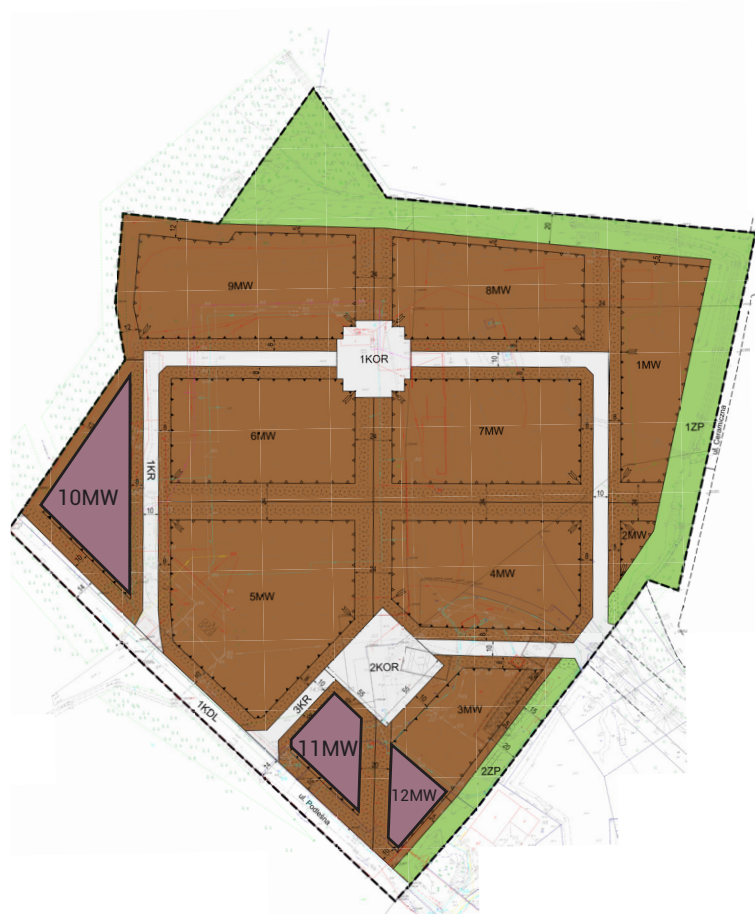
- ▶ Tereny te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, czyli budynki w formie bloków mieszkalnych,
- ▶ Maksymalna wysokość bloków w tych kwartałach: **17,5 m**,
- ▶ Maksymalna liczba pięter: **4**,
- ▶ Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: **5 (parter i cztery piętra)**,
- ▶ Maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: **2**,
- ▶ Konieczna do zachowania powierzchnia biologicznie czynna (zielona) – co najmniej 35% powierzchni kwartału,
- ▶ Dopuszczone stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 120 – 450 oraz dachów płaskich,



- ▶ Nakaz sadzenia drzew w szpalerze w miejscach wskazanych na załączniku graficznym z możliwością sytuowania miejsc parkingowych naprzemiennie z drzewami tworzącymi szpaler nie rzadziej niż jedno drzewo co 3 miejsca postojowe,
- ▶ Zakaz lokalizowania w kwartale usług handlu wielkopowierzchniowego tj. powyżej 2000 m² powierzchni,
- ▶ Możliwość lokalizowania usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- ▶ Nadziemna minimalna intensywność zabudowy: **0,3** – co znaczy, że suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych na danej działce nie może być niższa niż 30% powierzchni działki. Oznacza to, że przy działce o powierzchni 1000 m², dopuszczalna suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych musi wynieść minimalnie: 1000 m² x 0,3 = 300m²,
- ▶ Nadziemna maksymalna intensywność zabudowy: **2,0** - co znaczy, że suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych na danej działce nie może być wyższa niż 200% powierzchni działki. Oznacza to, że przy działce o powierzchni 1000 m², dopuszczalna suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych może wynieść maksymalnie: 1000 m² x 2,0 = 2000 m²,
- ▶ Maksymalna intensywność zabudowy: **2,8** – co znaczy, że suma całkowitej powierzchni wszystkich kondygnacji (nadziemnych i podziemnych) budynków na działce nie może być większa niż 2,8 krotności powierzchni tej działki. Oznacza to, że przy działce o powierzchni 1000 m² wszystkie kondygnacje (nadziemne i podziemne) mogą maksymalnie osiągnąć wartość: 2800 m²,
- ▶ Maksymalny udział powierzchni zabudowy: **0,4** – co znaczy, że suma powierzchni wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej. Oznacza to, że jeśli działka ma 1000 m², to suma powierzchni wszystkich kondygnacji wszystkich budynków nie może być większa niż 400 m².

KWARTAŁY 10MW, 11MW, 12MW

- ▶ Tereny te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, czyli budynki w formie bloków mieszkalnych,
- ▶ Maksymalna wysokość bloków w tych kwartałach: **24 m**,
- ▶ Maksymalna liczba pięter: **6**,
- ▶ Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: **7 (parter i sześć pięter)**,
- ▶ Maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: **3**,
- ▶ Konieczna do zachowania powierzchnia biologicznie czynna (zielona) – co najmniej 35% powierzchni kwartału,
- ▶ Dopuszczone stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 120 – 450 oraz dachów płaskich,
- ▶ Nakaz sadzenia drzew w szpalerze w miejscach wskazanych na załączniku graficznym z możliwością sytuowania miejsc parkingowych naprzemiennie z drzewami tworzącymi szpaler nie rzadziej niż jedno drzewo co 3 miejsca postojowe,



- ▶ Zakaz lokalizowania w kwartale usług handlu wielkopowierzchniowego tj. powyżej 2000 m² powierzchni,
- ▶ Możliwość lokalizowania usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- ▶ Nadziemna minimalna intensywność zabudowy: **0,3** – co znaczy, że suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych na danej działce nie może być niższa niż 30% powierzchni działki. Oznacza to, że przy działce o powierzchni 1000 m², dopuszczalna suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych musi wynieść minimalnie: 1000 m² x 0,3 = 300 m²,
- ▶ Nadziemna maksymalna intensywność zabudowy: **2,8** - co znaczy, że suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych na danej działce nie może być wyższa niż 280% powierzchni działki. Oznacza to, że przy działce o powierzchni 1000 m², dopuszczalna suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych może wynieść maksymalnie: 1000 m² x 2,8 = 2800 m²,
- ▶ Maksymalna intensywność zabudowy: **4,0** – co znaczy, że suma całkowitej powierzchni wszystkich kondygnacji (nadziemnych i podziemnych) budynków na działce nie może być większa niż 4-krotność powierzchni tej działki. Oznacza to, że przy działce o powierzchni 1000 m² wszystkie kondygnacje (nadziemne i podziemne) mogą maksymalnie osiągnąć wartość: 4000 m²,
- ▶ Maksymalny udział powierzchni zabudowy: **0,45** – co znaczy, że suma powierzchni wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce nie może przekroczyć 45% powierzchni działki budowlanej. Oznacza to, że jeśli działka ma 1000 m², to suma powierzchni wszystkich kondygnacji wszystkich budynków nie może być większa niż 450 m².



Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Burmistrz Miasta Zielonka

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu¹⁾
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu¹⁾ ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- ☐ 3.1. plan ogólny gminy
☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
☐ 3.4. audyt krajobrazowy
☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO¹⁾

Imię i nazwisko lub nazwa:
Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:
E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):
Nr tel. (nieobowiązkowo):
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych¹⁾:
4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?
☐ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)
Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:



6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doreczeń

Imię i nazwisko:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doreczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść.....

[illegible]

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

[illegible]

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

[illegible]

☐ Wyrażam zgodę ☐ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.

☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.

☐ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.¹⁾

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis:

Data:



¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

Zieleń

- ▶ W każdym z kwartałów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (oznaczonych symbolem MW) wyznaczono **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 35%** powierzchni działki. Oznacza to, że ponad jedna trzecia każdego kwartału musi pozostać zielona, nieutwardzona – może to być trawnik, ogród, drzewa lub inna forma naturalnego zagospodarowania terenu,
- ▶ Dla terenów zieleni urządzonej (oznaczonych symbolem 1ZP, 2ZP) plan zakłada jeszcze **wyższy udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 70%**. W tych miejscach dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych, takich jak place zabaw, siłownie plenerowe czy boiska, ale przy zachowaniu przewagi terenów zielonych,
- ▶ W planie wprowadzono także **obowiązek sadzenia drzew w szpalerach** – czyli w równych rzędach wzdłuż ulic i parkingów. Drzewa w szpalerze powinny być sadzone co 5–12 metrów, w zależności od gatunku, a przy miejscach parkingowych – co najmniej jedno drzewo co trzecie miejsce postojowe,
- ▶ W planie zakazano wycinania zieleni bez uzasadnienia oraz wprowadzania funkcji, które mogłyby ją ograniczać – takich jak parkingi na terenach zieleni urządzonej czy działalność przemysłowa,
- ▶ **Tereny oznaczone w planie jako 1ZP, 2ZP – tereny zieleni urządzonej są to miejsca przeznaczone wyłącznie na zieleni i rekreację.** Mogą tu powstać wyłącznie ogólnodostępne przestrzenie odpoczynku, rekreacji i aktywności:
 - parki kieszonkowe, trawniki, rabaty,
 - place zabaw, siłownie zewnętrzne,
 - mała architektura: ławki, stojaki, oświetlenie, pergole, fontanny,
 - zieleni miejska i separacyjna – z wyłączeniem terenów leśnych (nie przewiduje się tu zalesień ani lasów),
- ▶ Maksymalna wysokość urządzeń na terenach **oznaczonych w planie jako 1ZP, 2ZP:** 8 m (np. siłownie, altany, elementy sportowe).



- szpaler drzew
- obowiązująca linia zabudowy, tj. linia na której musi zostać wybudowana frontowa ściana budynku
- 35% symboliczny obszar powierzchni biologicznie czynnej w kwartale zabudowy

Komunikacja – drogi i place

Nowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Podleśnej zakłada **spójny i logiczny układ komunikacyjny**, który zapewni wygodny dojazd do nowych budynków, powiązania z istniejącą siecią dróg miejskich oraz odpowiednią liczbą miejsc parkingowych.

Układ drogowy tworzą tu **drogi publiczne i wewnętrzne** o różnych funkcjach, a także **place i ciągi piesze**.

UKŁAD DROGOWY - 1KDL, 1KR, 2KR, 3KR

Głównym elementem układu komunikacyjnego jest **droga publiczna klasy lokalnej (1KDL)**, która stanowi ul. Podleśną i łączy nową zabudowę z układem dróg gminnych oraz z siecią drogową gminy Marki od strony zachodniej. Droga ta ma mieć **szerokość co najmniej 14 metrów** w liniach rozgraniczających (z pasami jezdni i chodnikami) i będzie główną osią dojazdową do całego obszaru.

Dodatkowo w planie wyznaczono **trzy drogi wewnętrzne (1KR, 2KR, 3KR)** o szerokości **co najmniej 10 metrów**. Ich zadaniem będzie obsługa poszczególnych kwartałów zabudowy – umożliwią dojazd do budynków, wjazd do garaży podziemnych i dostęp dla służb komunalnych.

W obrębie poszczególnych kwartałów zabudowy mogą ponadto powstać dodatkowe drogi dojazdowe oraz ciągi

piesze, zapewniające bezpieczną i wygodną komunikację wewnętrzną dla mieszkańców i użytkowników terenu.

PLACE - 1KOR I 2KOR

Na terenie objętym planem przewidziano **dwa place (1KOR i 2KOR)**, które będą mogły pełnić funkcję otwartych przestrzeni – lokalnych miejsc spotkań i integracji mieszkańców, a jednocześnie węzłów komunikacyjnych z miejscami postojowymi oraz obiektami inżynierii drogowej (np. rondami, drogami dojazdowymi, ciągami komunikacyjnymi).

Tereny te mogą służyć zarówno jako miejsca rekreacji, jak i przestrzenie o funkcji parkingowej, przy czym udział powierzchni przeznaczonej na parking nie może przekroczyć 20% terenu.

Na obszarach oznaczonych jako 1KOR i 2KOR plan dopuszcza również:

- ▶ lokale sezonowe, stoiska handlowe i ogródki gastronomiczne,
- ▶ niezbędne uzbrojenie terenu,
- ▶ niewielkie pawilony o dowolnej geometrii dachów.

Parametry zagospodarowania:

- ▶ minimalna powierzchnia **biologicznie czynna – 20%**,
- ▶ maksymalny udział **powierzchni parkingowej – 20%**.

Parkowanie

Projekt planu określa **minimalne liczby miejsc postojowych**, które należy zapewnić przy realizacji nowych budynków – zarówno dla samochodów, jak i dla rowerów. Oznacza to, że każdy inwestor projektując nowy budynek musi uwzględnić w projekcie **odpowiednią liczbę miejsc parkingowych**, proporcjonalnie do liczby i wielkości mieszkań lub powierzchni usług.

- ▶ mieszkania poniżej 50 m² – **1,5 miejsca**/lokal,
- ▶ mieszkania od 50 do 100 m² – **2 miejsca**/lokal,
- ▶ mieszkania powyżej 100 m² – **2,5 miejsca**/lokal,
- ▶ gastronomia – **40 miejsc/100 miejsc konsumpcyjnych**,
- ▶ pozostałe usługi – **5 miejsc/100 m² powierzchni użytkowej usług**.

Miejsca postojowe dla rowerów:

- ▶ **min. 1 miejsce na mieszkanie**,
- ▶ **min. 2 miejsca/100 m² powierzchni użytkowej usług**.

Preferowane są rozwiązania **podziemne lub zespolone** (np. garaże pod budynkami), aby uniknąć nadmiernego zabetonowania terenu i zachować jak najwięcej powierzchni zielonej.

► Odległości pomiędzy kwartałami

Projektując miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Podleśnej, szczególną uwagę poświęcono **odległościom pomiędzy poszczególnymi kwartałami** zabudowy. To właśnie one w dużej mierze decydują o komforcie życia mieszkańców, estetyce przestrzeni oraz możliwościach rozwoju infrastruktury drogowej i zieleni.

W projekcie przyjęto rozwiązania, które zapewniają **duże odstępy między budynkami**. Takie założenie pozwala uniknąć wrażenia ciasnej zabudowy, a jednocześnie umożliwia tworzenie funkcjonalnych, zielonych i bezpiecznych przestrzeni publicznych.

PRZESTRZEŃ Z DROGĄ - SZEROKOŚĆ 26 METRÓW

W miejscach, gdzie zaplanowano **drogi o szerokości 10 metrów** (oznaczone na rysunku planu kolorem białym), **łączna odległość pomiędzy kwartałami wynosi aż 26 metrów**.

Z tej przestrzeni aż **8 metrów stanowi pas pomiędzy frontem budynku a pasem jezdni**.

Tak duży dystans daje możliwość realizacji pełnej infrastruktury ulicznej:

- ▶ dwustronnych chodników,
- ▶ ścieżki rowerowej lub ciągu pieszo-rowerowego,
- ▶ miejsc postojowych,
- ▶ oraz – co istotne – szpalerów drzew, których nasadzenie w tych 8-metrowych pasach jest obowiązkowe zgodnie z zapisami planu.

PRZESTRZEŃ BEZ DROGI – SZEROKOŚĆ 24 METRY

W planie przewidziano również **drugą kategorię odległości – 24 metry**. Dotyczy ona miejsc, w których pomiędzy kwartałami **nie przewidziano obowiązkowej drogi**, ale pozostawiono szeroki pas przestrzeni z obowiązkiem nasadzenia drzew w szpalerze.

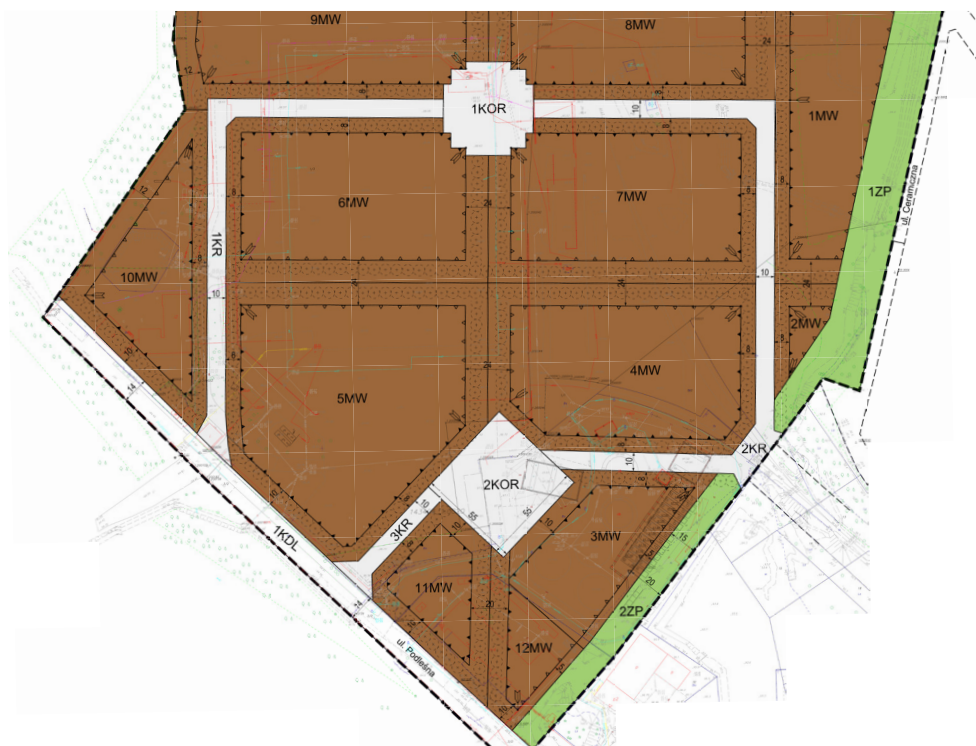
Takie 24-metrowe przestrzenie można elastycznie zagospodarować – mogą powstać tam:

- ▶ **drogi dojazdowe,**
- ▶ **ciągi piesze lub rowerowe,**
- ▶ **deptaki,**
- ▶ a także tzw. **woonerfy**, czyli nowoczesne, wielofunkcyjne przestrzenie wspólne, w których **piesi i rowerzyści mają pierwszeństwo** przed samochodami, a ruch pojazdów jest ograniczony do minimum.

Tak zaprojektowana przestrzeń daje poczucie oddechu, porządku i równowagi między funkcjami mieszkaniową, usługową, rekreacyjną i komunikacyjną.

OD STRONY UL. PODLEŚNEJ

Od strony ulicy Podleśnej zachowano **10-metrową odległość od jezdni do frontu budynków**. Taki pas umożliwi **lokalizację miejsc postojowych, chodników i szpaleru drzew**, zgodnie z precyzyjnymi wskazaniem projektu planu.



► UKŁAD PRZESTRZENNY - podsumowanie

kwartał	przeznaczenie terenu	maksymalna wysokość budynków	liczba kondygnacji nadziemnych	liczba kondygnacji podziemnych	minimalna powierzchnia biologicznie czynna	maksymalna powierzchnia zabudowy
1MW, 2MW, 8MW, 9MW	Zabudowa	do 11 m	3	do 2 kondygnacji	35%	40%
3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW	Zabudowa	do 17,5 m	5 kondygnacji (parter + 4 piętra)	do 2 kondygnacji	35%	40%
10MW, 11MW, 12MW	Zabudowa	do 24 m	7 kondygnacji (parter + 6 pięter)	do 3 kondygnacji	35%	45%
1ZP, 2ZP	Zieleń urządzona	do 8 m (urządzenia sportowo-rekreacyjne)	–	–	70%	–
1KDL	Droga publiczna klasy lokalnej	–	–	–	–	–
1KR, 2KR, 3KR	Drogi wewnętrzne	–	–	–	–	–
1KOR, 2KOR	Place publiczne	–	–	–	20%	20% (parkingi)

Parametry zabudowy

Poniższa tabela przedstawia parametry zabudowy dla poszczególnych kwartałów (oznaczonych na planie graficznym symbolami 1MW–12MW) objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Podleśnej.

Zawarte w niej dane pokazują:

- ▶ powierzchnię każdego terenu (w m²),
- ▶ maksymalną intensywność zabudowy nadziemnej, czyli wskaźnik określający, jak duża może być łączna powierzchnia kondygnacji nadziemnych w stosunku do powierzchni działki,
- ▶ powierzchnię całkowitą i użytkową lokali, jakie mogą powstać przy założeniu maksymalnej intensywności zabudowy dopuszczonej w planie.

Oznacza to, że wartości podane w tabeli pokazują górną granicę możliwości zabudowy – czyli największą dopuszczalną powierzchnię, jaką można uzyskać na danym terenie. W praktyce rzeczywista zabudowa może być mniejsza, w zależności od rozwiązań projektowych i uwarunkowań technicznych.

teren	pow. terenu (m ²)	intensywność nadziemna maksymalna	pow. całkowita lokali użytkowych przy maksymalnych wskaźnikach (m ²)	pow. użytkowa (m ²) lokali przy maksymalnych wskaźnikach
1MW	8081	1,2	9697,2	6788,04
2MW	1218	1,2	1461,6	1023,12
3MW	5678	2	11356	7949,2
4MW	12426	2	24852	17396,4
5MW	16707	2	33414	23389,8
6MW	11886	2	23772	16640,4
7MW	12152	2	24304	17012,8
8MW	10835	1,2	13002	9101,4
9MW	13466	1,2	16159,2	11311,44
10MW	7624	2,8	21347,2	14943,04
11MW	4132	2,8	11569,6	8098,72
12MW	2536	2,8	7100,8	4970,56

Procedura tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Przygotowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) to **proces wieloetapowy**, który wymaga czasu, analiz i współpracy wielu stron – samorządu, instytucji publicznych oraz mieszkańców. Każdy etap ma swoje znaczenie i służy temu, by ostateczny dokument był dobrze przemyślany, zgodny z prawem i odpowiadał na potrzeby miasta oraz jego mieszkańców.

CZTERY NAJWAŻNIEJSZE ETAPY

Etap 1 Opiniowanie projektu przez instytucje publiczne ZAKOŃCZONY

Pierwszym krokiem było przekazanie projektu planu do zaopiniowania instytucjom publicznym – zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dokument został przesłany m.in. do organów odpowiedzialnych za ochronę środowiska, gospodarkę wodną, infrastrukturę techniczną. Wszystkie instytucje, które miały obowiązek zaopiniować projekt, **wydały opinie pozytywne lub nie wniosły uwag**.

Etap 2 Konsultacje społeczne OBECNY ETAP

Obecnie plan znajduje się na **etapie konsultacji społecznych**. To moment, w którym mieszkańcy mogą **zapoznać się z projektem planu obejmującym opis i graficzną jego wersję** oraz formalnie **zgłosić swoje uwagi i opinie**. W ramach tego etapu udostępnione zostały materiały – w tym niniejsza broszura – które pomagają zrozumieć, jakie rozwiązania przewidziano w planie i co one oznaczają w praktyce.

Etap 3 Rozpatrzenie uwag i wniosków

Po zakończeniu konsultacji wszystkie złożone uwagi zostaną przekazane **Burmistrzowi Miasta Zielonka** do rozpatrzenia. Następnie komplet materiałów, wraz z rozstrzygnięciami Burmistrza, trafi do **Rady Miasta Zielonka**. Rada będzie zobowiązana do **rozpatrzenia wszystkich uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza** – zarówno tych złożonych na obecnym etapie konsultacji, jak i wcześniej, m.in. w trakcie postępowania przeprowadzonego w **grudniu 2024 roku**.

Etap 4 Uchwalenie planu przez Radę Miasta

Ostatnim etapem procedury jest **uchwalenie planu** przez Radę Miasta Zielonka.

Po przyjęciu uchwały dokument stanie się **prawem miejscowym** – będzie obowiązywał wszystkich: mieszkańców, właścicieli działek i inwestorów. Od tego momentu każdy nowy budynek czy inwestycja na tym terenie będą musiały być zgodne z ustaleniami planu.

Konsultacje społeczne projektu MPZP

Burmistrz Miasta Zielonka, działając na podstawie przepisów ustawy o planowaniu przestrzennym i udziale społeczeństwa w ochronie środowiska, **ogłosił rozpoczęcie konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru**.

Konsultacje trwają od 22 października do 19 listopada 2025 roku.



FORMY KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

- ▶ **Zbieranie uwag do projektu planu** – od 22 października do 19 listopada 2025 r.
- ▶ **Zbieranie uwag do prognozy oddziaływania na środowisko** od 22 października do 19 listopada 2025 r.
- ▶ **Spotkania otwarte dla mieszkańców**, połączone z prezentacją projektu planu:
 - **4 listopada 2025 r. (wtorek), godz. 18:30** – Szkoła Podstawowa nr 2 w Zielonce, ul. Powstańców 3,
 - **12 listopada 2025 r. (środa), godz. 18:30** – sala konferencyjna Urzędu Miasta Zielonka, ul. Lipowa 5.
- ▶ **Dyżur projektanta planu – 12 listopada 2025 r. w godz. 16:00–18:15** w sali konferencyjnej Urzędu Miasta (ul. Lipowa 5).
- ▶ **Punkty konsultacyjne**, gdzie można obejrzeć projekt i porozmawiać z urzędnikami:
 - **5 listopada 2025 r. w godz. 16:00–19:00**, Urząd Miasta Zielonka, ul. Lipowa 5,
 - **19 listopada 2025 r. w godz. 16:00–18:00**, sala konferencyjna Urzędu Miasta, ul. Lipowa 5.

GDZIE ZNALEŹĆ DOKUMENTY?

Projekt planu, prognoza oddziaływania na środowisko oraz **formularz do składania uwag** (nazwa zgodnie z ustawą: pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego) dostępne są:

- ▶ na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP) w zakładce Zagospodarowanie Przestrzenne – MPZP rejon ul. Podleśnej,
- ▶ na stronie internetowej Miasta Zielonka, w zakładce Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu przy ul. Podleśnej / Konsultacje społeczne,
- ▶ oraz w wersji papierowej – w Urzędzie Miasta Zielonka, przy ul. Lipowej 5, pok. 311.

Jak zgłosić uwagi formalne?

Każdy mieszkaniec ma prawo zgłosić **swoje uwagi do projektu** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Podleśnej oraz do towarzyszącej mu prognozy oddziaływania na środowisko.

To właśnie te uwagi – złożone w sposób formalny – będą rozpatrywane przez **Burmistrza Miasta Zielonka**, a następnie przekazane **Radzie Miasta** przed uchwaleniem ostatecznej wersji planu.

JAK ZŁOŻYĆ UWAGĘ FORMALNĄ

Uwagi należy złożyć **w nieprzekraczalnym terminie do 19 listopada 2025 roku**:

- ▶ pisemnie – na adres: Urząd Miasta Zielonka, ul. Lipowa 5, 05-220 Zielonka
- ▶ lub elektronicznie – na adres e-mail: **um@zielonka.pl** (bez konieczności opatrywania podpisem elektronicznym).

FORMULARZ W BROSZURZE

Dla ułatwienia Państwu udziału w konsultacjach, **pełny wzór formularza** został umieszczony **w środkowej części tej broszury**. Można go **wyjąć, uzupełnić ręcznie i złożyć osobiście** w Urzędzie Miasta Zielonka (ul. Lipowa 5) lub **wysłać jego skan** na adres e-mail: **um@zielonka.pl**.

KAŻDA UWAGA POWINNA ZAWIERAĆ:

- ▶ imię i nazwisko lub nazwę jednostki organizacyjnej,
- ▶ adres zamieszkania lub siedziby,
- ▶ oznaczenie nieruchomości, której dotyczy,
- ▶ adres poczty elektronicznej (jeśli jest),
- ▶ oraz informację, czy osoba składająca jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem.

BARDZO WAŻNE

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwagi formalne mogą być skutecznie złożone tylko na specjalnym formularzu, którego wzór określa ustawa. Ustawowa nazwa tego dokumentu to: Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego. Tylko uwagi złożone na tym formularzu będą mogły zostać formalnie przyjęte do rozpatrzenia.

Pytania w konsultacjach

Zależy nam, aby każdy mieszkaniec miał dostęp do **rzetelnych i sprawdzonych informacji** dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Podleśnej. Dlatego uruchomiliśmy dodatkowo możliwość zadawania pytań – zarówno o sam projekt, jak i o procedurę jego opracowania. Chcemy, by rozmowa o planie była **otwarta i zrozumiała**, dlatego na wszystkie pytania będziemy odpowiadać na bieżąco.

Jak można zadać pytanie?

Pytania można przysyłać na dwa sposoby:

- ▶ **Mailowo** – na adres: pytania@zielonka.pl (rozpatrywane będą tylko wiadomości podpisane imieniem i nazwiskiem),
- ▶ **W formie papierowej** – poprzez specjalny formularz dostępny w Urzędzie Miasta Zielonka, w Biurze Obsługi Interesanta (parter).

Odpowiedzi na pytania będą **sukcesywnie publikowane** na stronie internetowej miasta: www.zielonka.pl, w zakładce: Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu ul. Podleśnej / Zadaj Pytanie

Ważne!

Ta forma kontaktu służy otwartej dyskusji i wyjaśnianiu wątpliwości – nie jest to etap składania uwag formalnych.

Oznacza to, że pytania przesyłane w ramach tej formy nie stanowią uwag ani wniosków formalnych w rozumieniu procedury planistycznej.

Jeśli więc ktoś chce, by jego stanowisko zostało oficjalnie rozpatrzone przez Burmistrza i Radę Miasta, musi złożyć je na ustawowym formularzu „Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego” – którego wzór znajduje się w tej broszurze.

Ta forma konsultacji ma pomóc **w zrozumieniu planu, jego założeń i skutków**, tak aby wyjaśnić Państwu wszelkie kwestie i wątpliwości przed wniesieniem przez Państwa formalnej uwagi.

Najczęściej zadawane pytanie dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na etapie prekonsultacji

LICZBA MIESZKAŃCÓW, KTÓRZY MOGĄ ZAMIESZKAĆ NA TYM OBSZARZE

Jednym z najczęściej zadawanych pytań dotyczących planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Podleśnej jest to, ile osób może w przyszłości zamieszkać na tym obszarze po oddaniu do użytku ostatniego bloku.

Nie da się tego określić definitywnie i jednoznacznie – wpływ na ostateczną liczbę mieszkańców mają bowiem różne czynniki, także zewnętrzne, na które samorząd nie ma wpływu. To m.in. trendy demograficzne w Polsce, poziom dzietności, procesy migracyjne czy tempo rozwoju aglomeracji warszawskiej.

Mimo to, na podstawie przyjętych wskaźników i obowiązujących przepisów, możliwe jest oszacowanie potencjalnej liczby mieszkańców, którzy mogliby

tu zamieszkać po zakończeniu budowy wszystkich planowanych budynków.

JAK DOKONANO OBLICZEŃ?

Szacunek powstał w oparciu o tzw. bilans urbanistyczny, sporządzany podczas opracowywania planu ogólnego, oraz zgodnie z zasadami określonymi w **Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii** z dnia 8 grudnia 2023 r. Zgodnie z przyjętym wzorem:

- ▶ powierzchnia terenu × intensywność zabudowy = powierzchnia całkowita,
- ▶ powierzchnia całkowita – 30% = powierzchnia użytkowa.

Następnie powierzchnię użytkową dzieli się przez prognozowaną na 2044 r. średnią powierzchnię mieszkania przypadającą na jednego mieszkańca.

$$\frac{\text{Łączna powierzchnia użytkowa całego terenu przy ul. Podleśnej}}{47,6 \text{ m}^2} = \text{LICZBA OSÓB}$$

DWA SCENARIUSZE

W obliczeniach zastosowano dwa warianty:

- ▶ Wariant zgodny z rozporządzeniem – zakładający, że w roku 2044 średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 mieszkańca w Zielonce wyniesie 47,6 m². W takim przypadku na całym obszarze może zamieszkać **ok. 2912 osób**,
- ▶ Wariant oparty na danych GUS z 2024 roku, gdzie średnia powierzchnia mieszkania wynosi 32,2 m² na osobę. W tym przypadku potencjalna liczba mieszkańców wyniosłaby **ok. 4305 osób**.

Dla porównania – jeszcze w 2013 roku wskaźnik ten wynosił 26,3 m², a w 2023 roku już 31,6 m². Trend wskazuje więc na stopniowy wzrost powierzchni mieszkań, co oznacza, że realna liczba mieszkańców najprawdopodobniej będzie bliższa niższemu z prognozowanych wyników.

teren	powierzchnia użytkowa (m ²)	Średnia powierzchnia na 1 mieszkańca (m ²) w 2044 r.	Liczba osób (2044)	Średnia powierzchnia na 1 mieszkańca (m ²) w 2024 r.	Liczba osób z danymi z 2024 roku
1MW	6 788,04	47,6	143	32,2	211
2MW	1 023,12	47,6	21	32,2	32
3MW	7 949,20	47,6	167	32,2	247
4MW	17 396,40	47,6	365	32,2	540
5MW	23 389,80	47,6	491	32,2	726
6MW	16 640,40	47,6	350	32,2	517
7MW	17 012,80	47,6	357	32,2	528
8MW	9 101,40	47,6	191	32,2	283
9MW	11 311,44	47,6	238	32,2	351
10MW	14 943,04	47,6	314	32,2	464
11MW	8 098,72	47,6	170	32,2	252
12MW	4 970,56	47,6	104	32,2	154
Razem	138 624,9	–	≈ 2912 osób	–	≈ 4305 osób

Według wytycznych wynikających z przepisów planistycznych, liczbę przyszłych mieszkańców osiedla szacuje się na około 2912 osób. Jeśli jednak średnia powierzchnia mieszkań w Polsce nie będzie rostała w takim tempie jak dotychczas, liczba ta może być wyższa – do około 4305 mieszkańców.

Warto jednak pamiętać, że są to wartości orientacyjne, oparte na modelowych założeniach – rzeczywista liczba mieszkańców zależeć będzie od decyzji inwestorów, rodzaju zabudowy i przyszłych trendów demograficznych.



Zielonka
październik
2025

PROTOKÓŁ NR 1

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 Surazyńską 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 jednostkę 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.

Prezentowano 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 rekreacyjną, społeczną, jak i komunikacyjną.

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 miasta, 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” cytuję. 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, jakobym 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 boczną 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 przesiądą 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.


.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

BURMISTRZ

Kamil Michał Iwandowski
.....
(podpis Burmistrza Miasta Zielonka)

PROTOKÓŁ NR 4

Ze spotkania otwartego, przeprowadzonego w ramach konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej, przeprowadzonego w dniu 12 listopada 2025 r. o godz. 18:30 w sali konferencyjnej Urzędu Miasta Zielonka, ul. Lipowa 5 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 wzięło udział około 30 osób, na listę wpisało się 28 osób.

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Nie wszyscy obecni na sali w czasie spotkania, chcieli wpisać się na listę obecności na spotkaniu.

Spotkanie rozpoczęło się o godz. 18:32

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 – Sekretarz Miasta, Zastępcę Burmistrza, Naczelnik Wydziału Gospodarki Przestrzennej, główną specjalistkę Wydziału Gospodarki Przestrzennej, Projektantkę - Małgorzatę Frączkowską. W czasie rozpoczęcia Burmistrz Miasta przypomniał, że uwagi do projektu planu w procesie konsultacji, należy składać pisemnie na formularzu, który dostępny jest między innymi w broszurze oraz na stronie internetowej urzędu, jak również można go pobrać w Urzędzie Miasta. Burmistrz podkreślił, iż opinie wyrażone na spotkaniu nie mogą stanowić formalnych uwag, są wyłącznie głosem w dyskusji publicznej. Na koniec Burmistrz zachęcił do składania uwag formalnych oraz przypomniał, iż taka możliwość zgodnie z terminem formalnym trwa do 19 listopada 2025 r.

Po przedstawieniu kwestii organizacyjnych poprosił obecną projektantkę o przedstawienie założeń projektu planu.

II. Prezentacja projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Projektantkę:

Teren w przeważającej części przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Obsługa komunikacyjna odbywa się poprzez drogę lokalną o szerokości 14 m (ul. Podleśna) oraz układ dróg wewnętrznych, które nie będą stanowić dróg publicznych. Na obszarze zaprojektowano również dwa place, umiejscowione w taki sposób by wpisywały się w główną oś widokową, stanowiącą rdzeń porządku urbanistycznego.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna została rozplanowana w różnych kwartałach o zróżnicowanych parametrach urbanistycznych. Od strony istniejącej zabudowy jednorodzinnej przewidziano pas zieleni izolacyjnej, mający na celu oddzielenie i złagodzenie przejścia między zabudową jednorodziną a planowaną zabudową wielorodzinną.

Wysokość zabudowy kształtuje się stopniowo: od strony Kobyłki – do 3 kondygnacji, następnie 5 kondygnacji oraz w dwóch wybranych lokalizacjach przewidziano budynki do 7 kondygnacji, pełniące funkcję dominant wysokościowych.

Obowiązujące linie zabudowy wyznaczono w sposób umożliwiający kształtowanie pierzei wzdłuż dróg wewnętrznych.

W planie określono wskaźniki intensywności zabudowy, maksymalną wysokość oraz powierzchnię biologicznie czynną. W parterach budynków wielorodzinnych dopuszczono lokale usługowe, natomiast nie przewidziano zabudowy usługowej wolnostojącej.

III. Dyskusja i pytania mieszkańców

Burmistrz podziękował Pani Projektantce za przedstawienie założeń planu. Przekazał mikrofon zebranym na sali w celu zadawania pytań.

Głos w dyskusji zabrali:

Pani Beata Miczel

Dzień dobry, Beata Miczel. Podleśna. W zasadzie mam dwa pytania odnośnie tego planu, który Pani przedstawiła. Pierwsze pytanie dotyczące samej ulicy Podleśnej. Jak dobrze pamiętam ze spotkania dotyczącego remontu ulicy Podleśnej. Czternaście metrów, czyli pełne dwa pasy mamy owszem, ale na otwartym odcinku, który kończy się przy granicy tego terenu. Później następuje zwężenie do dziesięciu metrów, bo nic więcej nam tam nie wychodziło z remontem Podleśnej. Podleśna ma stanowić jedyną ulicę przepustową dla tego osiedla. W jaki sposób mamy rozwiązać problem ruchu, kiedy mamy nagle wąskie gardło? Już w tej chwili jest problem z poruszaniem się po tej ulicy. Czy w ogóle to jest rozpatrywane jakoś kompleksowo, czy tylko patrzymy na ten kawałeczek i już? To jest pierwsze pytanie.

Odpowiedź Projektantki: To znaczy, jeżeli chodzi o sam projekt planu, to jako osoba projektująca ten plan mogę jedynie odnieść się do granic opracowania. Nie mogę wchodzić poza zakres uchwały o przystąpieniu i projektować czy poszerzać dróg, które są poza granicami tego obowiązującego planu.

Pani Beata Miczel

No właśnie, może ktoś inny w takim razie będzie umiał odpowiedzieć? No więc mamy takie pytania. Drugie moje pytanie dotyczy projektowania tych najwyższych budynków akurat w tych kwartałach, które zostały wskazane od strony lasu, od strony właściwie południowo zachodniej, czyli tak naprawdę najwyższe budynki na całym planie. Po pierwsze zasłaniają całe osiedle, no bo będą wyższe niż drzewa, ponieważ w tym miejscu ten teren się wznosi. Nie wiem, może taka jest teraz koncepcja, żeby zacieniać ludziom mieszkania, nie doświetlać. A drugie pytanie, dlaczego akurat od tej strony, a nie od strony na przykład pięknego zielonego pasu południowego?

Odpowiedź Projektantki: Zabudowa od strony Kobyłki kłóciłaby się też z budynkami, które tam są. Zaburzałoby to ład przestrzenny. Tam są jednorodzinne zabudowania. Cały projekt planu jest zbudowany na pewnej przemyślanej koncepcji stopniowania - od razu nie wychodzimy na siedem kondygnacji, przechodzimy od niskich kondygnacji,

mamy jednorodzinne, później mamy trzy kondygnacje, pięć i jak gdyby w stronę lasu jest takie środkowe, naturalne przesunięcie stopniujące.

(komentarz z sali – to i tak będzie 7 pięter)

Pani Beata Miczel

Podaję, że była pani na ulicy Podleśnej projektując ten plan. Ulica Podleśna to są tylko i wyłącznie budynki jedno lub wielorodzinne, ale jednokondygnacyjne w zasadzie. W związku z czym nie wiem na ile wybór siedmiu pięter akurat od naszej strony, gdzie my mamy niską zabudowę, czyli mieszkańcy Zielonki w tym momencie mają mniejszy wpływ na powstawanie tego projektu, aniżeli mieszkańcy Kobyłki, bo mówimy o tym, że mieszkańcom Kobyłki być może by przeszkadzały te wysokie bloki, a mieszkańcom Zielonki nie. Już nie będę więcej pytań zadawać, bo niewiele jeszcze można dowiedzieć. Dziękuję.

Odpowiedź Burmistrza: Siedem kondygnacji to jest sześć pięter. To taka pierwsza ważna informacja i sprostowanie powtarzanych nieprawdziwych informacji. Sześć pięter plus parter. Maksymalnie do dwudziestu czterech metrów w tych kwartałach o najwyższej liczbie kondygnacji.

Jeżeli chodzi o wnioski, do których tutaj było nawiązanie w Pani wypowiedzi. We wnioskach, które wpływały od mieszkańców Kobyłki, były uwagi dotyczące połączenia układu komunikacyjnego. Oczywiście, o czym mówiliśmy, uwzględniliśmy je zważając przede wszystkim na interes Miasta Zielonka – aktualizując wersję planu bez połączenia z siecią dróg u naszych sąsiadów. Przygotowując tę wersję projektu, rzeczywiście zgodziliśmy się z tym, że nie warto wpuszczać tego ruchu w naszą sieć.

Drużga odpowiedź na Pani pytanie dotyczące ulicy Podleśnej. Ulica Podleśna jest gotowa w projekcie - jest już zaprojektowana. Została wydana decyzja. Również na bieżąco wypłacamy już odszkodowania osobom, u których będą regulowane grunty, czyli stany prawne. W związku z tym...

*(przerwana wypowiedź Burmistrza Miasta przez Panią Beatę Miczel
– dostaliśmy taką decyzję)*

Odpowiedź Burmistrza Miasta: No właśnie dlatego...

(przerwana wypowiedź Burmistrza Miasta przez Panią Beatę Miczel – Dziesięć metrów szerokości ulicy. Ja pamiętam to zdanie)

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Jezdni. Szerokości jezdni. Ulica..

(przerwana wypowiedź Burmistrza Miasta przez Panią Beatę Miczel – tak zaplanowane tam są jeszcze ścieżka rowerowa i chodnik)

Odpowiedź Burmistrza: Tak jak pani powiedziała, pas drogowy jest zaplanowany na 14 metrów szerokości. Sama jezdnia, czyli pas, po którym poruszają się samochody, będzie o szerokości rzeczywiście dziesięciu metrów. Ze względu na to, że w pasie drogowym

musimy również zmieścić ścieżkę rowerową na pewnych odcinkach, później ciąg pieszo-rowerowy i chodnik, który będzie doprowadzał mieszkańców od ulicy Wesołej do przedszkola i jeszcze nieco dalej. Później on zamieni się w ciąg pieszo-rowerowy, który zostanie przeprowadzony na drugą stronę. Jak doskonale Pani wie, to jeszcze dodam, ponieważ ten projekt był realizowany pod koniec jeszcze poprzedniej kadencji, czyli 2014-2018. Projekt modernizacji ulicy Podleśnej, oprócz wyłączeń i tej infrastruktury, o której wspominałem ścieżki rowerowej i ciągu pieszo-rowerowego, również zakłada, chociaż mam nadzieję, że będzie mógł być zmieniony na tym odcinku, o którym chciałbym wspomnieć. Na końcowym odcinku ul. Podleśnej, projekt ten zakłada, iż wzdłuż aktualnego obszaru przemysłowego, ma być wykonana specjalna strefa postojowa, utwardzona dla cystern oczekujących na wjazd na obszar projektowanej ówczesznie bazy paliw.

Raz jeszcze reasumując w ulicy Podleśnej będziemy mieli do czynienia z szerokością, która również jest zaplanowana tutaj, czyli pasa drogowego o szerokości czternastu metrów, gdzie jezdnia, czyli tylko i wyłącznie ten obszar, po którym poruszają się auta, będzie o szerokości dziesięciu metrów. Tak jak mamy sytuację w wielu innych przypadkach dróg, jak chociażby w przypadku odcinkowym przypadku ulicy Długiej. A jak doskonale wszyscy pewnie Państwo wiedzą, zwężanie pasa jezdni, czyli jezdni do mniejszych wartości, czyli minimalnie do dziesięciu metrów, przyczynia się do zwiększania bezpieczeństwa ruchu drogowego. W przypadku ulicy Podleśnej zostały zaplanowane oczywiście elementy infrastruktury, które będą podnosiły to bezpieczeństwo, czyli tak jak wspominałem, chodnik i ścieżka rowerowa, jak również ciąg pieszo-rowerowy. W związku z tym, nie widać zagrożenia, by ktokolwiek poruszający się po zrealizowanych oczywiście drogach mógł być narażony na większe niebezpieczeństwo niż to, które grozi mu aktualnie w stanie faktycznym tj. jeszcze przed budową ul. Podleśnej.

Pani Agnieszka Słojewska

Mam konkretne pytanie, kiedy ta droga zostanie wybudowana? My mamy już pięć lat pozwolenie na budowę. To, że tam jest przedszkole i chodzą małe dzieci, jest niebezpieczeństwo, nikogo to, ale nikogo to nie interesuje. Ja wiem, że państwo nie mają małych dzieci i nie przyprowadzają ich.

Ale ta tymczasowość, która tam jest już nie wiem, dziesięć lat, jest przy coraz większym ruchu. Proszę przyjść i przejść się w momencie, gdy wszyscy jadą o ósmej godzinie, o piętnastej albo jak cokolwiek się dzieje na trasie. Więc dla nas to jest po prostu przykre, że dla nas nie warto budować drogi, bo my nie wiemy, kiedy państwo wybudują nam tą drogę. Ona jest na papierze, tak jak tutaj to wszystko jest na papierze. Ale kiedy my będziemy mieli tą drogę? I tu jest tak ładnie napisane. Bezpieczeństwo sąsiedztwa, wykluczenie funkcji uciążliwych. My nie chcemy mieć ulicy Pastuszków. Naprawdę.

To jest takie fajne miejsce. Nie tylko dla nas, dla całego osiedla Wolności. Tu ludzie chodzą na spacer z psami, z dziećmi i tu było bezpiecznie. A jeżeli nam się zwiększy, nas nie wiem ilu jest mieszkańców, sto osób przy tej ulicy? Nie wiem czy tyle nawet jest. Jeżeli państwo nam zwiększą stokrotnie ilość mieszkańców, każdy musi stamtąd wyjechać. Tam nikt nie wyjdzie, nie będzie chodził. Stamtąd ludzie będą jeździć. I po prostu najbardziej nas przeraża, że państwo chcą nam zrobić taką ulicę Pastuszków.

Odpowiedź Burmistrza: Nie wiem, czy ktokolwiek zaryzykowałby odpowiedzialnego udzielenia odpowiedzi na pytanie kiedy zbudujemy ul. Podleśną. Chcielibyśmy włączyć ewentualnych inwestorów, żeby partycypowali w kosztach budowy drogi. Koszt ten szacowany jest i zbliżony do realizacji ul. Legionów. To blisko ponad 10 mln w kosztorysach inwestorskich. Jest to duża kwota w kontekście niewielkiej liczby mieszkańców zamieszkujących przy ul. Podleśnej. Gdyby na tym konkretnym etapie można było włączyć inwestora lub inwestorów, żeby partycypowali w kosztach budowy, można by określić datę rozpoczęcia inwestycji. Gdybyśmy w ogóle znali inwestora czy inwestorów. Takich może być tam bardzo wielu, gdyż w każdym kwartale może występować nie jeden a kilku, kilkunastu w zależności od dokonanego podziału nieruchomości.

My, jako Urząd Miasta, jesteśmy gotowi do ogłoszenia przetargu na realizację tej inwestycji – budowę ul. Podleśnej. Sami jako gmina nie jesteśmy w stanie jej wybudować, a ponadto stoję na stanowisku, iż w przypadku zmiany planu, inwestorzy, którzy się tam pojawiają powinni partycypować w kosztach budowy.

Argument zwiększonego ruchu w drogach publicznych, niestety w tym kontekście trwających konsultacji, nie do końca do mnie przemawia. W momencie, kiedy ta droga była projektowana, ja rozpoczynałem swoją kadencję w 2018 roku, przejąłem proces projektowy będący w toku. Spotykałem się z Państwem na spotkaniach konsultacyjnych i wtedy nikt z Państwa, co potwierdziłem w dokumentacji już archiwalnej, nie podnosił takiego argumentu, iż w momencie, kiedy ruszy tam przemysł i baza paliw, będzie zwiększony ruch i to nie aut osobowych, tylko dostarczających paliwa ciekłe.

(kilka osób mówiących jednocześnie bez mikrofonu w sposób uniemożliwiający identyfikację poszczególnych słów)

Odpowiedź Burmistrza: Pani zadała pytanie, ja próbuję na nie tylko i wyłącznie odpowiedzieć. Druga kwestia....

(kilka osób mówiących jednocześnie bez mikrofonu w sposób uniemożliwiający identyfikację poszczególnych słów)

Odpowiedź Burmistrza: Druga kwestia dotyczy tego, że teren ten nie należy do gminy. Gmina w stu procentach nie może kreować tego, co tam powstaje. Jeżeli prawo dopuszcza tam pewne rozwiązania, co rzeczywiście ma miejsce, to pewne elementy związane z przemysłem mogą powstać. Chciałbym, żebyśmy wszyscy mieli w stu procentach...

(wypowiedź Burmistrza Miasta przerwana przez Panią Annę Durkę wypowiadającą się do mikrofonu - My o to nie mówimy. My pytamy o drogę)

Odpowiedź Burmistrza: Zatem dziękuję. Starłem się udzielić odpowiedzi na zadane pytanie.

Pani Anna Durka

Czy ktoś z Państwa wie, od kiedy zostanie zamknięty odcinek drogi 631 od trasy S8 do „ronda Harleya”? Słyszałam, że w przyszłym roku. Ma to znaczenie przy budowie osiedla, bo gdy zamknięta zostanie 631 cały ruch będzie jeździł ul. Podleśną i Proszą. Czy Państwo wiecie dokładnie kiedy?

Odpowiedź Burmistrza: Pytanie oczywiście nie dotyczy bezpośrednio tego projektu planu, ale...

(wypowiedź Burmistrza Miasta przerwana przez Panią Annę Durkę wypowiadającą się do mikrofonu – dobrze, to później)

Odpowiedź Burmistrza: Tak, są to oczywiście założenia projektowe, wstępne plany dotyczące podziału i odcinkowania tej dużej modernizacji. Ta ma być realizowana na odcinku od skrzyżowania drogi 634 z 631 do skrzyżowania z ulicą Dworkową, czyli aż za węzeł trasy S8. W pierwszej kolejności, takie są założenia, czy one będą ujęte w konkretny harmonogram, tego jeszcze na dzień dzisiejszy, czyli na połowę listopada nie wiadomo, ale w pierwszej kolejności ma być realizowany wiadukt nad torami, nad przejazdem kolejowym w lesie. Dopiero po zrealizowaniu tego etapu planuje się uruchomienie kolejnych prac. Trudno jednak mówić o harmonogramie zadania inwestycyjnego, skoro są to założenia i wstępne przymiarki. Brak jest jakichkolwiek konkretnych ustaleń i dokumentacji jej potwierdzającej.

Pani Anna Durka

Droga wewnętrzna, która łączy ceramikę z drogą 631 przy węźle Zielonka. Jeśli chodzi o ewentualny dowóz i transport, ciężkimi pojazdami, ziemi lub gruzu, i tym podobnych rzeczy. W momencie, kiedy ten odcinek zostanie zamknięty, a z tego co wiem, że będzie to 2027, nie jest to wcale tak daleko. Cały ten ruch, ciężki, związany z budową, będzie jeździł ul. Podleśną, Proszą, Wesołą i ewentualnie łącznikiem, który zostanie przez miasto wybudowany, łącznik łączący ulicę Krzywą z Podleśną. Proszę państwa, czy państwo sobie zdajecie z tego sprawę, że przy tego rodzaju zaplanowaniu na tym terenie, jak duże będzie obciążenie. Myślę, że nie. Bo pan uważa, że nie jest to bezpośrednio związane z tą inwestycją i ze zmianą planu. Ja uważam, że bardzo. Bardzo.

Odpowiedź Burmistrza: Czasową organizację ruchu ustala się w momencie, kiedy inwestor posiada już konkretny harmonogram realizacji prac. Nie można określić jej w momencie kiedy brak jest konkretnych danych dotyczących modernizacji drogi wojewódzkiej nr 631.

(Pani Anna Durka zadaje pytanie z sali bez mikrofonu – co będziecie państwo w związku z tym chcieli zrobić)

Odpowiedź Burmistrza: Nie umiem odpowiedzieć Pani na takie tak sformułowane pytanie. Przedstawiłem Pani stan faktyczny na dzień dzisiejszy Jaki jest. Dziękuję.

Pani Gabriela Wiśniewska

Mogę już? To bez mikrofonu, bo za dużo kartek mam tutaj spisanych. Panie Burmistrzu, przed chwilą zwróciliśmy się z pytaniem o stan drogi 631, tego łącznika. I też otrzymaliśmy odpowiedź, w zasadzie, że tak naprawdę nie mamy na nic wpływu, bo ta droga po pierwsze nie jest drogą Zielonki, należy do Marek i zdaje się do Lasów Państwowych.

Jeżeli chodzi o taką inwestycję i zarządzanie tą drogą. A w odpowiedziach, która mieliśmy na stronie, w tych pytaniach nieformalnych było jasno powiedziane, że wszystko jest na zasadzie domniemywań i braku jakiejkolwiek wizji tego, co tam z tą drogą może być. Nie możemy rozmawiać o czymś, co nie należy do nas przede wszystkim.

A wracając do tego, co należy do nas. Ja mam tutaj pytanie do pani projektantki. Na, jak się przetoczyła cała fala tutaj, konsultacji społecznych w styczniu tego roku. Pan Burmistrz zapewnił nas na sesji 30 stycznia, że ceramika, będę mówiła ceramika. Państwo pozwolą, że będzie to skrótowo, że ceramika jako cały obszar tej wielkiej inwestycji, cały projekt i proces zostanie zakończony, został zakończony, został zamknięty i będziemy czekać na plany ogólne. Jeśli państwo chcecie, mogę odczytać fragment, o którym Pan Burmistrz, o tym nam mówił i mam nadzieję, że państwo to znacie.

I o co mi chodzi, gdzie tutaj jest teraz moje pytanie. Pani doskonale wie, jakie są założenia planów ogólnych, co to są plany ogólne, co ze sobą niosą. Jest to nowelizacja i w ogóle po nowemu ustawa o planowaniu przestrzennym. I generalnie rzecz biorąc, generalnie rzecz biorąc, chciałam się Pani zapytać, czy to, co mówił burmistrz 30 stycznia, opierając się być może również na Pani doradztwie, bo pani doradza, jest jakaś usługa konsultacyjna doradztwa w ramach planu ogólnego. Wtedy mówił o tym, że poczekajmy z ceramiką na plany ogólne, bo one porządkują pewne rzeczy i będzie można wtedy zrobić bilans urbanistyczny. Te wszystkie rzeczy. Można będzie użyć wtedy, takiego sformułowania Burmistrz użył, zintegrowanych planów inwestycyjnych, gdzie właśnie tam jest ta partycypacja zapisana jak gdyby urzędowo, tak? Ustawowo.

Oczywiście wiemy, że z tą partycypacją i z tymi planami zintegrowanymi, to wnioskodawca musi najpierw, inwestor musi wyjść i tak dalej i tak dalej. Ale są pewne bezpieczniki. Proszę mi powiedzieć, czy nie warto by było i dlaczego z ceramiką brniemy dalej w ten plan, który mamy w tej chwili, troszeczkę go liftingując, wysłuchując w tym momencie bardziej Kobyłczan niż ludzi z Zielonki. My dalej jesteśmy w tym planie, czyli w tym, co zostało uruchomione i nie tak jak powiedział. Zostaliśmy jakoś wprowadzeni w błąd. Burmistrz 30 stycznia powiedział, że zostało zakończone, zamknięte, odłożone na półkę i tak dalej, i tak dalej. I nie czekamy na te plany ogólne. Czy te plany ogólne nie dałyby nam takiej większej pewności, że byłaby wysłuchana ta strona społeczna i bardziej by można było się przyjrzeć temu terenowi w konkretnie w kontekście ulicy, tylko Podleśnej czy Krzywej. Ale całego miasta. Bo tak Pan Burmistrz mówił, że wtedy popatrzymy, zobaczymy, że może wyjść z bilansu urbanistycznego, tylko i wyłącznie dwukondygnacyjna zabudowa. Albo niska, wyższa czy jaka tam by wyszła, patrząc na wszystko, co jest dookoła. A my jesteśmy dalej w tym. Czy Pani nie doradzała? Przepraszam, że tak powiem. Czy nie zastanowiła się Pani nigdy nad tym, żeby doradzić, żeby jednak poczekać na te plany ogólne, nie spieszyć się z tym wszystkim. Zrobić tak, żeby jak najbardziej reprezentować interes całego miasta. Bo ludzie się cały czas..., cały czas interesują. To jest pierwsza część mojego pytania. Umiałaby mi Pani odpowiedzieć?

Odpowiedź projektantki: Trudno, gdy mam odpowiedzieć na pytanie tak sformułowane, co Pan Burmistrz powiedział i do tego zinterpretować jego słowa.

Odpowiedź Burmistrza: Ja mogę odpowiedzieć. Chętnie...

(Wypowiedź Burmistrza Miasta zostaje przerwana. Pani Gabriela Wiśniewska z sali do mikrofonu – to jest pytanie do projektantki)

Odpowiedź Burmistrza: Tak, Pani projektant odpowie. Oczywiście ja tylko nawiążę, ponieważ tutaj dosyć długa była Pani wypowiedź.

My, prowadziliśmy i prowadzimy dwutorowo i równolegle, procedurę związaną z ustaleniem planu ogólnego dla całego miasta. Bilans urbanistyczny, który Pani przywołuje, w tym wypadku dla planu ogólnego został już opracowany. Bilans urbanistyczny jest częścią planów ogólnych. Jesteśmy przed, może nie w przeddzień, ale już niebawem zostaną one wyłożone, będą najpierw opiniowane zgodnie z procedurą przez instytucje. Później ogłoszone zostaną konsultacje. Wyniki bilansu urbanistycznego jasno wskazuje nam na to, że na tym terenie może powstać zabudowa wielorodzinna właśnie o takich zaproponowanych w projekcie stopniach kondygnacji. Co więcej, na całym terenie, może, i to jasno wskazuje bilans, do zakładając czysto hipotetycznie – bez tego konkretnego projektu planu – powstać do siedmiu kondygnacji na całym tym obszarze.

Druga rzecz to kwestia związana z tym konkretnym planem. On jest zupełnie inny niż ten pierwszy, rdzenny, określony pod koniec 2024 roku i na początku 2025 roku. Tu mamy do czynienia z uporządkowanym ładem urbanistycznym, ze wskazaniem, gdzie mogą powstać i o jakich kondygnacjach bloki. Również pokazujemy układ komunikacyjny, który musi powstać. Zieleń, która musi się tutaj pojawić, jak również konkretne miejsca...

(Wypowiedź Burmistrza Miasta zostaje przerwana. Pani Gabriela Wiśniewska z sali do mikrofonu – To nie jest odpowiedź na moje pytanie)

Odpowiedź Burmistrza:... które, które pokazują, gdzie muszą zostać zasadzone drzewa. To wszystko określa ten projekt planu. Aktualizacja uwzględnia wnioski formalne złożone w procedurze, ale także liczne głosy, który były wyrażane w nie zawsze parlamentarnej i kulturalnej dyskusji publicznej....

(Wypowiedź Burmistrza Miasta zostaje przerwana. Pani Gabriela Wiśniewska z sali do mikrofonu – To Pan odłożył na półkę i powiedział, że jest, że jest no właśnie zakończony. No to jest jakaś niekonsekwencja)

Odpowiedź Projektantki: To znaczy może powiem jeszcze jedną rzecz. Ja też robię plan ogólny dla gminy Zielonka. Zrobiłam już wstępne projekty i wyszło, że możemy jakby powiększyć obszar uzupełnień zabudowy. W chłonności, swoją drogą, jak gdyby, bo jak gdyby obszar w planie ogólnym możemy powiększyć o tereny zabudowy mieszkaniowej albo z powiększenia obszaru uzupełnień zabudowy, albo z chłonności. Zrobiliśmy to na bazie wyliczeń z obszaru uzupełnień zabudowy i mogliśmy około 60 hektarów na tle całego terenu miasta powiększyć. Powiększyliśmy mniej więcej o ten teren i o inne obszary, czyli jak gdyby z założeń planu ogólnego, również ten teren będzie iść w tym kierunku.

Pani Gabriela Wiśniewska

Ale budowy rozumiem jednorodzinnej. Znaczy zabudowy.

Odpowiedź Projektantki: To jest inna funkcja w planach ogólnych. To jest strefa wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną i jednorodzinną. I, jak gdyby tak naprawdę, założenia planu ogólnego są adekwatne do tego projektu planu miejscowego.

Pani Gabriela Wiśniewska

Czy mogę dalej? Wobec powyższego no my musimy, opieramy się na tym, co państwo tutaj mówią. Ale jeżeli w styczniu spotykaliśmy się tutaj na tej sali i też była mowa o tym, że ma być właśnie procedura planu, w którym w tej chwili jesteśmy, że nie będziemy tego procedować, że będziemy właśnie czekali na plany ogólne, które nam dają więcej możliwości, chociażby tej wspomnianej partycypacji, bo o tym za chwilę będę chciała z Państwem też porozmawiać. Partycypacji inwestora w dany teren, tak. W tą budowę. Pan Burmistrz mówi o artykule 16. No ja jestem bardzo zdziwiona, bo do tej pory jak robiliśmy na przykład czy na zielonych łąkach, ulicę Januszewicza czy ulicę Bartnika, czy jakiegokolwiek inne ulice. Nigdy nie był ten artykuł 16 podłożony, żeby przepraszam, że to powiem, mówię prostym językiem deweloperzy, którzy mają przy tym inwestycje, partycypowali w kosztach budowy drogi. Tutaj akurat na tym kawałku na pewno, na pewno musimy uwierzyć na słowo, bo póki co nie mamy żadnego dokumentu i nie ma nic, co nam to zagwarantuje. To jest, jak gdyby jedna strona medalu.

Odpowiedź Projektantki: Może odpowiem tak częściowo na Pani pytanie. Gdyby już założenia planu ogólnego mamy, wiemy co tam...

Pani Gabriela Wiśniewska

Ale to Państwo macie, ale my tego nie widzimy.

Odpowiedź Projektantki: Niedługo będzie to uzgodnione...

Pani Gabriela Wiśniewska

Ale już wtedy ceramika już będzie przyklepana, już będzie podjęta.

Odpowiedź Projektantki: Nawet jakby ewentualnie plan ogólny został przyjęty. To też na podstawie niego można by było taki sam plan miejscowy uchwalić. Nie ma tu nic co się wyklucza. Jeżeli chodzi o zintegrowany plan inwestycyjny, zgodnie z aktualnymi przepisami w przypadku takiego planu to sugestia wychodzi bezpośrednio od inwestora. On składa wniosek tak, gmina nie może, bo nie ma narzędzi, zmusić go do tego. Jest nowelizacja tej ustawy. W Sejmie pracuje się nad zmianą. Będą określone trochę inne zasady, więc przystępować do czegoś, co za miesiąc czy dwa będzie, jakby w innych realiach prawnych... Nad takim nieracjonalnym zachowaniem też trzeba się zastanowić. Tu wszystko jest zgodnie z prawem i procedurą. Uchwała o przystąpieniu była podjęta, jak gdyby rozpoczęta inicjatywa i idziemy dalej w tym kierunku, kończymy to, co było zaczęte uchwałą przystąpienia.

Pani Gabriela Wiśniewska

No to teraz, jeśli chodzi o...

Odpowiedź Sekretarz Miasta: Doprecyzuję jeszcze jedną rzecz. Odniesienie się do ul. Januszewicza stanowi zupełnie inny przypadek prawny, inną sytuację. Mieszkanka mówi

o inwestycji deweloperskiej, która się zakończyła, mieszkańcy tam zamieszkali. W takim stanie faktycznym nie ma mowy o zastosowaniu narzędzi wynikających z art. 16. Ten możemy zastosować, kiedy wiemy, że plan określa założenia, ale nie wiemy kiedy ewentualnie jakkolwiek inwestycja w ramach określonych planem ruszy. Zatem w przypadku przywołanym przez Burmistrza Miasta, mówimy o przyszłości, a nie o obracaniu się i porządkowaniu stanu zastałego tj. sytuacji kiedy są już mieszkańcy, kiedy ich domy są wybudowane. Prosiłabym, aby mieszkanka była w tym zakresie precyzyjna.

Pani Gabriela Wiśniewska

Czy mogę dalej? Też to mamy identyczną sytuację jeszcze na ulicy. To jest Prosta, tak? Bo Prosta przechodzi w Podleśną, dobrze mówię? Dobrze. Mieliśmy, proszę państwa, taką sytuację, że tam również do, na starych warunkach jeszcze, czyli według starych przepisów, czyli tego, jak w tej chwili to procedujemy, tą zmianę projektu planu. Jeden z miejscowych przedsiębiorców wystąpił też o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego na budowę budynku wielorodzinnego wysokiego, żeby podnieść możliwość, żeby podnieść możliwość zabudowy i oczywiście nie dostał tej zgody, bo ja pamiętam doskonale argumentację, wtedy byłam radną, wtedy nie ma tutaj pana, nie ma go z nami. Ja pamiętam jego również argumentację, że nie pozwalamy podnosić do czterech, bo on chciał tam chyba cztery kondygnacje, czy ileś tam, bo nie pozwalamy podnosić. Bo nie, bo kłóci to się z okoliczną zabudową. Et cetera, et cetera. No i nie dostał. Buduje w tej chwili. Ta budowa rusza. Będzie to budynek wielorodzinny, taki jak pozwalają miejscowe plany zagospodarowania. I wtedy przeszkadzało wszystko. I wysokość i okolica, i las z prawej, z jednej ze stron. Osiemset metrów dalej. Absolutnie to nie przeszkadza. I od strony Zielonki mamy mieć te siedmiokondygnacyjne budynki do dwudziestu czterech i pół metra wysokości. Jest to naprawdę dosyć wysoko, ale ja nie o to chciałam w tej chwili zapytać. O coś innego.

Odpowiedź Sekretarz Miasta: Ja tutaj doprecyzuję. Szanowni Państwo, rzeczywiście tamta kadencja, kiedy Pani mieszkanka była radną, to już dobrych kilka miesięcy temu się zakończyła. Kilkanaście, więc pewne fakty mogą być niespójne. Chciałabym doprecyzować Państwu, że chodziło po pierwsze o studium, a nie miejscowy plan. Była to zupełnie inna sytuacja. I to jest pierwsza sprawa. I zupełnie w innej sytuacji do innej działki. Natomiast jeżeli chodzi o wysokość zabudowy, to jest takie bloki 7 kondygnacyjne mamy przy ulicy Przemysłowej i Nauczycielskiej. Młodzieżowej, przepraszam. Więc jeżeli chodzi o tą wysokość...

(Wypowiedź Sekretarz Miasta zostaje przerwana. Osoba z sali bez mikrofonu – Na Przemysłowej jest 15,5 metra więc co to za gadanie)

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Pani Sekretarz, poprawiła się w swojej pomyłce. Raz jeszcze powtórzę za Panią Sekretarz – Młodzieżowa i Nauczycielska.

Dodam tylko w celu wyjaśnienia i odniesienia się do słów mieszkanki, iż przywoływana kwestia dotyczyła ulicy Szczęśliwej. Działki, która jest w kształcie litery L, która znajduje się pomiędzy zabudową szeregową...

(Wypowiedź Burmistrza Miasta zostaje przerwana. Pani Gabriela Wiśniewska do mikrofonu – Nie o to chodzi, to nie o to chodzi)

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Przepraszam, ja Pani mieszkance nie przerywałem. Też chciałbym odpowiedzieć na to pytanie, ponieważ wypowiedź mieszkanki wprowadza mieszkańców obecnych na dzisiejszym spotkaniu w błąd.

Działka, którą przywołuje mieszkanka jest w kształcie L. Zlokalizowana jest przy ulicy Szczęśliwej, wychodzi w głąb i dotyka ulicy Prostej. Pomiędzy tą działką w kształcie L znajduje się dom tutaj jednych z państwa, którzy też uczestniczyli na początku roku, w naszych konsultacjach, jak również od ulicy Szczęśliwej mamy zabudowę szeregową, w której również mieszkańcy dzisiaj zamieszkują.

Ten wniosek dotyczył zmiany studium, ponieważ studium w tamtym właśnie rejonie, na tej działce nie pozwala aktualnie na wybudowanie bloków wielorodzinnych, czyli zabudowy wielorodzinnej - bloków w tym miejscu. Możliwa jest zabudowa szeregowa.

Zresztą zgodnie z porządkiem urbanistycznym, absolutnie byłby to pewien koszmar dla osób, które mieszkają w zabudowie jednorodzinnej, jeżeli taki blok powstałby pomiędzy domami.

Natomiast aktualnie trwa inwestycja, również prywatna, na działce, która znajduje się w obszarze objętym studium, które to pozwala na zabudowę jednorodzinną szeregową. I ta inwestycja prywatna jest realizowana. I rzeczywiście wyjazd z działki o zabudowie szeregowej będzie na ulicę Prosta. I to jest najważniejsze, jeżeli chodzi o tę kwestię związaną ze studium. Ze studium, a nie z wnioskiem o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego. To nie jest ani adekwatne, ani spójne, by porównywać ten przykład z tą propozycją, na której aktualnie mamy nałożony plan, dopuszczający różnego rodzaju działalność przemysłową, również uciążliwą, która to podlega aktualnej, projektowanej zmianie. No chyba, że jest to zabieg mieszkanki by tę rzeczywistość nieco zniekształcić.

Pani Gabriela Wiśniewska

Czy już mogę? Czy ja mogę dalej? To ja mam jeszcze jedno pytanie a' propos teraz, ja jeszcze wywołam jeszcze jeden temat, a mianowicie tego, co tam może być zlokalizowane, bo tak słyszymy, że jeżeli nie, nie, nie osiedle, nie bloki to baza paliw, jeśli nie bloki to wysypisko śmieci, jeśli nie bloki to sortownia. Ja cały czas słyszę to i też mnie, to z jednej strony przeraża, ale zadałam sobie trudu troszeczkę i przeszukałam dokumenty dostępne. One są dostępne proszę Państwa w biuletynie informacji gminnej. Do czego zmierzam? Ten obszar jest w tej chwili obszarem o przeznaczeniu przemysłowym, tak? Z jednej strony na poprzednim spotkaniu był pan, który ma z jednej strony swoją firmę, a od strony ulicy Krzywej, tak jak jest nasz PSZOK, dotyka do tej zabudowy. Do tego obszaru opracowania również. To był kiedyś skład węgla. Ja nie mówię teraz o tym z rurami, teraz tam jest no, teraz jest tam ten. I proszę Państwa, to są działki o konkretnych numerach.

Są to działki. Jak będziecie zainteresowani, mogę wam to podać. Zresztą jest to dostępne, dostępne w internecie, znaczy się na stronach urzędu. I proszę Państwa, w 2020 roku właściciele części z tych działek wystąpili do Burmistrza o to, żeby pozwolił im na rozszerzenie działalności. Oni już mają tam tą ten złom i inne odpady i tak dalej. Oni właśnie wystąpili o rozszerzenie swojej działalności. I Burmistrz... O co chodziło?

Bo chcieli utworzyć uwaga to ważne. Utworzenie punktu zbierania odpadów na działkach nr 25, 26 i tak dalej, i tak dalej. I co się wydarzyło? Burmistrz swoją mocą i swoim tym, co na pewno mu przysługuje, nie wiem co, ale mu przysługuje. Świetnie w tym momencie zadziałał. Bo co? Obwieszczeniem Burmistrza z 27 września 2020 roku czytamy, że wydał odmowną decyzję wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na utworzeniu punktu zbierania odpadów.

Więc to nie jest tak, w mojej opinii, że nawet jak w tej chwili jest tam ten teren przemysłowy i ktoś przyjdzie i powie to ja chcę to będzie miał – notabene stara baza paliw jest na dwóch hektarach, a nie na dwunastu hektarach.

Tam nie ma pozwolenia na to, żeby cokolwiek było. Ktokolwiek będzie chciał coś tam zrobić, to musi przyjść, pójść zrobić oddziaływanie na środowisko. To się nazywa chyba, ta jedna rzecz. To jest ta... ocena oddziaływania na środowisko. Przepraszam za brak tej precyzji, to nie o to chodzi. Jeżeli chodzi o nazwy zaraz będę poprawiana, że wprowadzam Państwa w błąd, ale to nie jest tak, że my jesteśmy bezradni i bezsilni.

To jest nieprawda. Tutaj staliśmy się zakładnikiem tego, że cały czas słyszymy baza paliw, sortownia, baza coś tam, coś tam. Tak, to by było możliwe, ale jest bezpiecznik w postaci decyzji Burmistrza, który odmawia w tym momencie na istniejącej już działalności. Oni mają przecież tam skup złomu. W następnych dwóch decyzjach dostali pozwolenie na ten złom, ale czytam dokładnie utworzenia punktu zbierania odpadów. No tak, to jest tak samo, jak już będziemy, byśmy wracali historycznie do tego.

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Jeżeli chodzi o odmowę wydania decyzji przywoływanej przez mieszkankę, ona, ta odmowa może nastąpić tylko i wyłącznie, wtedy, kiedy wniosek jest niezgodny z przeznaczeniem w planie lub też w studium. Tutaj, o ile dobrze pamiętam, a to było już pięć lat temu... Mieliśmy do czynienia z rozszerzeniem niedopuszczonym w tych przepisach i dlatego taka odmowa została wydana. Stan mojej wiedzy wskazuje, że doskonale Pani mieszkanka o tym wie, ponieważ...

Pani Gabriela Wiśniewska

Nie wiem, czy dobrze wiem...

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Jestem przekonany, że bardzo dobrze. Decyzje w tym decyzje środowiskowe, są decyzjami deklaratoryjnymi. I tutaj nieważne, czy ktokolwiek, czy burmistrz, prezydent miasta, czy ktokolwiek by był tym burmistrzem, chce, czy też nie chce jej wydać, on ją wydać musi. Jeżeli spełnione są wymienione w poszczególnych ustawach enumeratywnie, te elementy, które musi spełnić wnioskodawca. Taka sytuacja miała miejsce w przypadku WZE i wydania decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego. Takie decyzje mają miejsce również w przypadku, w przypadku działań związanych ze środowiskiem. Tak, niestety mamy skonstruowane prawo, że decyzje deklaratoryjne, muszą być wydane, gdyż w momencie, kiedy organ wykonawczy ich nie wyda, są zobowiązane organ wykonawczy do ich wydania.

Jeżeli moglibyśmy skorzystać również z obecności Pani projektantki, to może dobrze byłoby wrócić do pytań dotyczących planu. Taka mała, uprzejma prośba.

Pani Gabriela Wiśniewska

Czy mogę dalej? Pytania dotyczące planu jeszcze tylko dwa. Mam pytanie, bo w ramach w granicach opracowania jest również teren, na którym w tej chwili stoi, stoją budynki komunalne.

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Proszę o precyzję. Jeden budynek.

Pani Gabriela Wiśniewska

No dobrze. Niech będzie. Jeden, ale za to wielomieszkaniowy. Ile tam rodzin mieszka w tym budynku? Wiemy?

(wrzawa na sali – niezrozumiałe wypowiedzi)

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Nie pamiętam wszystkich szczegółowych danych. Niemnie jednak zajmowanych jest 20 lokali. Lokale zamieszkuje łącznie ok. 45 osób.

Pani Gabriela Wiśniewska

No dobrze, niech będzie, że 45. Czyli tam, to nie jest to pustostan. I teraz proszę powiedzieć, czyli ten teren, na którym stoją te budynki, to jest własność gminy, czy to jest dzierżawione? To jest jakby czyją, czyją własnością jest ten teren? To, że stoi budynek komunalny, gdzie mieszkają rodziny, które otrzymały te mieszkania i coś z nimi trzeba będzie zrobić w momencie takim, kiedy to, to zostanie uchwalony ten plan.

Właśnie, o to chciałam zapytać, co będzie z tymi rodzinami? A jeśli cokolwiek ma być, bo tutaj w tych odpowiedziach z kolei, w tych odpowiedziach to jest bodajże strona jedenasta. Napisane jest, że będziemy się starać. O właśnie! Co się stanie z budynkami komunalnymi? Miasto chce znaleźć rozwiązanie umożliwiające i tak dalej, i tak dalej. To ja się pytam. To jeżeli my mamy tutaj i dopiero mają być jakieś mieszkania przekazywane na tym osiedlu, ja się pytam, czy to przecież...

Odpowiedź Sekretarz Miasta: Ale gdzie to jest napisane, że przekazywane? Są to zbyt daleko wysunięte wnioski i wyłącznie opinie.

Pani Gabriela Wiśniewska

To już Pani przeczytałam. Przeczytałam spokojnie i wyrażnie. Co stanie się z budynkiem komunalnym przy ulicy Podleśnej i jego mieszkańcami? Jakie plany ma miasto, wobec tego budynku oraz jego mieszkańców? Dlaczego o to pytam? Szanowni Państwo. Bo mieszkańcy komunalni, mieszkańcy, budynki komunalne to jest nasze wspólne dobro, bo my wszyscy – to jest opłacane z budżetu gminy. To jest dlatego ważne. I teraz. Miasto chce znaleźć rozwiązanie umożliwiające przesiedlenie wszystkich mieszkańców tego budynku komunalnego do nowych lokali. Na dzień dzisiejszy jego stan oraz dewastacja przekreślają możliwość inwestowania w jego modernizację. Mogę się z tym zgodzić. Stało się to nieracjonalne. Aktualnie pracujemy nad znalezieniem najlepszego rozwiązania dla mieszkańców tego budynku. Rozważamy również możliwość wymiany tej nieruchomości na mieszkania komunalne na terenie nowego osiedla lub innych lokalizacjach na terenie naszego miasta, a w przypadku zaproponowania nowych lokali mieszkańcom tego budynku, poddane rozprawę miasta będzie zbycie tej nieruchomości. O tak jest napisane. Więc moje pytania są zasadne.

(męski głos z sali, bez przedstawienia się – ja jeszcze chciałem wtrącić. To jest będzie zasadne pytanie, skoro nie wiecie jeszcze, co się z tym stanie, bo na razie pracujecie nad tym, to jakim cudem to się znalazło w tym planie?)

Pani Gabriela Wiśniewska

I w tym opracowaniu?

Odpowiedź Sekretarz Miasta: Musimy, powinniśmy wrócić do istoty projektu planu. Plan to nie jest decyzja, co się stanie z mieszkańcami. Plan określa długofalowo, co będzie mogło na tym terenie się zadziać ale tylko w ramach określonych w tym dokumencie planistycznym. Miasto nigdy nie zostawiło mieszkańców naszych lokali komunalnych, bez wsparcia i pomocy, czy też racjonalnego rozwiązania. Tak też będzie i w tym przypadku. Zgadzam się z tym wszystkim, co Pani mieszkanka odczytała. Tak jest to substancja mocno zdewastowana. Tak naprawdę nierokująca. Jeżeli tylko, można by poprawić sytuację najemców tych lokali z tego budynku, to Miasto na pewno podejmie takie próby.

Pan Dawid Martynowski

Czyj to jest teren i dlaczego się znalazł w obrębie tego planu?

(głos z sali Pani Gabriela Wiśniewska - i co ci ludzie... I co ci ludzie?)

Pani Gabriela Wiśniewska

Ja bym na przykład mieszkając w takim mieszkaniu, no to jest moja opinia oczywiście, w takim domu i widząc ten plan, to już drżałam o przyszłość swoją i swojej rodziny, bo to jest, bo to, bo to jest bardzo ciekawe zagadnienie. Słuchamy.

Odpowiedź Sekretarz Miasta: Mieszkańcy tego budynku komunalnego, jak i innych budynków komunalnych, są chronieni prawem. W żadnym wypadku nie powinni czuć się zagrożeni. I nie chciałabym, żeby tak manipulowana informacja trafiała do mieszkańców. Domniemanie i opinie Pani mieszkanka może mieć wszelakie. W tej jednak sprawie, również delikatnej ze względu na sytuacje indywidualne mieszkańców, prosiłabym żeby nie wykorzystywać ich jako narzędzie.

Pani Gabriela Wiśniewska

Mogę dalej? Chciałam dokończyć swoją wypowiedź, bo..

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Odpowiem na tę pierwszą część, a Pani Sekretarz....

Pani Gabriela Wiśniewska

Ja Panu nie przerywałam. Mi tak naprawdę, bo teraz już jest odwrócona narracja, że to my, my chcemy teraz przestraszyć ludzi, którzy mieszkają w komunalnym. Nieprawda.

To nie jest to. My się pytamy o projekt planu, dlaczego znalazło się coś, co jest żywą substancją, czyli zamieszkiwaniem rodzin, w opracowaniu planu. Tylko po to, żeby co, no żebyśmy my teraz mogli się zastanawiać, czy my tym ludziom teraz robimy dobrze, czy źle. Ale do czego zmierzam. Jeśli tak, to jaką mamy gwarancję, że ci ludzie na tym osiedlu, przepraszam, że to powiem, dostaną te mieszkania? Jakie są bezpieczniki? Gdzie jest to zabezpieczenie? Bo nie mamy odpowiedzi.

(wrzawa na sali – głos damski – Ale ci mieszkańcy to należą, to są mieszkańcy miasta, czy to są mieszkańcy mieszkający na terenie ceramiki? Który teren jest gminy?)

Odpowiedź Sekretarz Miasta: Miasta.

(wykrzykiwanie na sali oraz równoczesne głośne rozmowy uczestników pomiędzy sobą – ze względu na wrzawę brak możliwości zrozumienia)

Pan Dawid Martynowski

Z tego to by wynikało, że Burmistrz już wie, że co tam powstanie, gdyż prawdopodobnie musiał rozpocząć rozmowy z tym deweloperem.

Odpowiedź Sekretarz Miasta: A czy był Pan świadkiem takich rozmów? Słyszał je Pan? Czy są to tylko insynuacje?

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Rozumiem, że Pan słyszał takie rozmowy, lub był ich świadkiem?

Pan Dawid Martynowski

Nie, ja to tylko taki wniosek wysuwam.

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Ale czy Pan widział lub słyszał takie rozmowy?

Pani Gabriela Wiśniewska

Narracja Państwa jest taka

Odpowiedź Sekretarz Miasta: W żadnym wypadku.

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Ja odpowiem na to pytanie. Odpowiem na część pytania, bo Pani mieszkanka mocno manipuluje.

Pani Gabriela Wiśniewska

Ja manipuluję?

Odpowiedź Burmistrza Miasta: W pierwszej kolejności odpowiem, jakie są bezpieczniki dotyczące mieszkańców mieszkań komunalnych i socjalnych w budynku stanowiącym własność gminy, posadowionym na działce stanowiącej własność gminy. Bezpiecznikami tymi jest ustawa...

(szum na sali, przekrzykiwanie się wzajemne uczestników spotkania)

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Dobrze, proszę dokończyć wzajemne rozmowy. Proszę dokończyć.

(głośne rozmowy pomiędzy uczestnikami spotkania)

Pan Dawid Martynowski

To dlaczego Pan wszedł w teren inwestycji?

Odpowiedź Burmistrza Miasta: To nie jest inwestycja.

Pan Dawid Martynowski

Ale w ten plan tego zagospodarowania przestrzennego.

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Tak, tak weszliśmy.

Pani Anna Durka

Teren gminy i domy, budynki?

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Działka, na której posadowiony jest dom, jest mieniem gminy, własnością Miasta Zielonka.

Odpowiedź Sekretarz Miasta: Jeden dom.

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Jeden dom komunalny, w których dwadzieścia lokali jest zajętych. Aktualnie mamy ok. 45 mieszkańców, co wynika z oficjalnych danych, które posiadamy.

Jaką gwarancję mają mieszkańcy lokali komunalnych i jakie są bezpieczniki? Bezpiecznikami tymi jest przede wszystkim ustawa o ochronie praw lokatorów, która gwarantuje mieszkańcom lokali komunalnych ochronę prawną. I ona zawsze jest zachowana i zawsze jest realizowana. Po trzecie, dlaczego? Bo takie też padło pytanie, dlaczego działka będąca własnością Miasta, została objęta tymże planem. Jest to plan określający ramy, co może na tym terenie powstać. Ramy i warunki oraz ograniczenia dla konkretnych działań. Dlaczego? Ponieważ jest to bezpośredni, jednolity układ i ład przestrzenny, który zapewnia całkowite uporządkowanie tego terenu. Jak Państwo widzą, nie wchodzimy absolutnie w nieruchomości inne, które mogłyby na przykład

dotyczyć wspomnianego tutaj przedsiębiorcy, który był na tym spotkaniu 4 listopada. A dlaczego tak się dzieje? Bardzo to jest, bardzo prosta odpowiedź. Ponieważ nie zmieniamy, proszę państwa, tego planu obowiązującego na tym terenie, na tym terenie, który jest zaznaczony żółtymi granicami [Burmistrz wskazuje na slajdzie granice opracowania].

Co ważne i musi to wybrzmieć po raz kolejny. Miasto nie zmienia z urzędu planu dla tego terenu przy ul. Podleśnej. Jest to zmiana na wniosek dwóch użytkowników wieczystych, którzy wystąpili z wnioskiem o zmianę tego planu. Ten wniosek, był kluczowy i spowodował, albo otworzył nam ścieżkę do zmiany planu, uporządkowania raz na zawsze kwestii związanej z dążeniami do budowy bazy paliw. I co najważniejsze, dzięki właśnie wnioskowi użytkowników wieczystych, do zmiany planu bez zagrożenia dwoma odszkodowaniami. Po pierwsze odszkodowania za utratę wartości nieruchomości, a po drugie utraty możliwych do uzyskania pożytków, jak to ma miejsce w przypadku terenów przemysłowych

W Zielonce, historii naszego Miasta, mamy do czynienia z takimi możliwymi odszkodowaniami. Odszkodowaniami należnymi, kiedy z urzędu, a nie na wniosek dokonano zmiany planu. Wspomnę działkę w parku, na której stał kiedyś drewniany pawilon – tu ze względu na utratę wartości nieruchomości po zmianie planu z urzędu należne było właścicielowi odszkodowanie. Odszkodowanie zostało wypłacone poprzez bilansowanie przy jej zamianie.

Dlaczego tak się stało? Dlatego, że z urzędu Rada Miasta, czyli z własnej woli, bez wniosku właściciela został zmieniony plan. W tym przypadku użytkownicy wieczystości na mocy przepisów działają jak właściciel. Nikt racjonalnie myślący nie podjąłby absolutnie takiego ryzyka. Zwłaszcza w przypadku zmiany z urzędu, terenu przemysłowego, bo tutaj mamy do czynienia z dodatkowym odszkodowaniem, czyli utraconymi możliwymi do pozyskania, do uzyskania pożytkami, które z tego gruntu z takim przeznaczeniem mogłyby zostać uzyskane przez właściciela. Więc reasumując tą wypowiedź - po pierwsze, działka i budynek, który jest na niej posadowiony, w którym znajdują się lokale komunalne, stanowi własność gminy. Po drugie, została objęta planowaniem przestrzennym ze względu na to, że stanowi jednolity układ scalony. Pokażę raz jeszcze, żeby państwo wiedzieli [Burmistrz pokazuje granice opracowania na slajdzie]

Pani Anna Durka

Właśnie o to chciałam pytać, proszę wskazać dokładnie, które to jest miejsce.

Odpowiedź Burmistrza Miasta: To jest to miejsce [Burmistrz pokazuje granice opracowania na slajdzie]

Pani Anna Durka

Tutaj jest już coś zaplanowane zgodnie z planem?

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Plan dopuszcza...

(Wypowiedź Burmistrza Miasta została przerwana przez Panią Annę Durkę - proszę się nie dziwić, że my w związku z tym pytamy)

Odpowiedź Burmistrza Miasta: ja się nie dziwię, odpowiadam na pytania, podkreślam pytania. W momencie kiedy ktoś manipuluję, przeinacza fakty z premedytacją, ja prostuję tę kwestię.

Wracając do meritum pytania. Trzecia rzecz, która, tutaj padła: jakie są plany? W takich przypadkach, jak mamy do czynienia tutaj, kiedy materializuje się działania np. związane ze sprzedażą takiego mienia gminnego, Miasta realizują bardzo różne modele związane z przesiedleniem mieszkańców lokali komunalnych i socjalnych.

Bywa tak, że w momencie sprzedaży bilansuje się taką sprzedaż również poprzez lokale w różnych częściach miasta, czy też nowy budynek. Bywa również tak, że podmiot, który zainteresowany jest nabyciem gminnej działki, oprócz ceny wynikającej z operatu wartościowo-szacunkowego, bilansuje ją również poprzez mieszkania w takiej prywatnej inwestycji deweloperskiej.

Wydaje mi się na podstawie moich doświadczeń, oczywiście, absolutnie nie jestem pewien, ale znając stan techniczny tego budynku, znając to, z jakimi wyzwaniem trzeba się tam mierzyć albo stan techniczny lokali. To jest moje domniemanie, że wszyscy mieszkańcy tam zamieszkujący, woleliby zamienić aktualne lokale na lokale na nowe o wyższym standardzie, w którym jest dostęp do bieżącej ciepłej wody, w którym mamy zlokalizowane toalety, ubikacje, które mają ogrzewanie chociażby gazowe. Na to jest realna szansa, bo takie właśnie montaż realizowane są w licznych miastach w Polsce.

Oczywiście, swoje twierdzenie opieram na podstawie logicznych argumentów i pracy, bo rzeczywiście też uczestniczę we wszystkich posiedzeniach komisji właściwej ds. mieszkaniowych. Opieram to na podstawie tego o czym, mówią nasi mieszkańcy, którzy wnioskuje o zamianę tych lokali.

W żadnym wypadku nie może być takiej sytuacji i nigdy nie będzie, ze względu na ten bezpiecznik, którym jest, jest ustawa o ochronie praw lokatorów, że mieszkaniowiec zostanie pozbawiony najmowanego lokalu w mieniu komunalnym. I tu, proszę państwa, nie ma takiej sytuacji, o ile mieszkaniowiec wywiązuje się ze swoich obowiązków. Oczywiście na osiedlu Długa jakiś czas temu były takie dwie sytuacje nie do zaakceptowania. Dokonywaliśmy w ich przypadku, eksmisji z lokalu komunalnego do lokalu socjalnego, czyli na podstawie wyroku sądu zmienialiśmy lokal poszczególnym mieszkańcom. Dlaczego? Dlatego, że mieszkaniowiec tylko i wyłącznie zadłużał ten lokal, nie płacąc przez wiele lat czynszu, który zobowiązany jest płacić.

W związku z tym żaden mieszkaniowiec, wywiązujący się ze swoich obowiązków względem Miasta, mieszkaniowiec tego budynku przy ul. Podleśnej, naprawdę nie powinien martwić się o to, że zostanie pozbawiony miejsca do życia, czy też miejsca swojego funkcjonowania i bytowania. Dodam tylko jedną rzecz, która jest bardzo ważna w zakresie gospodarki mieszkaniowej gminy. Aktualnie również trwają prace związane ze zmianą ustawy, które całkowicie mają zakazać i uniemożliwić dziedziczenia prawa do najmu lokalu komunalnego, co będzie rozwiązaniem, dedykowanym całej Polsce. Trzeba też przypomnieć, że mieszkania komunalne czy socjalne miały być, co do zasady formą pomocy, czasowej pomocy w trudnej sytuacji życiowej, nie natomiast formą wsparcia przez całe życie, czy też sposobem na życie.

Pan Dawid Martynowski

Ja myślę, że Pan Burmistrz tutaj źle zrozumiał intencje Pani Gabrieli i bez zarzucania, że mi tutaj mieliśmy jakieś złe intencje. Chodziło nam o to, że dlaczego on się znalazł w tym obrębie tego terenu. Czyli rozumiem, że jeżeli dojdzie do zmiany tych planów, to ten teren należący do gminy zostanie sprzedany temu inwestorowi? Jeżeli chodzi...

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Nie odnoszę się do intencji. Nie domyślam się tego, co ma ktoś na myśli. Odnoszę się do faktów.

Odpowiedź Projektantki: Jeżeli chodzi o plan miejscowy w przypadku jego zmiany i nałożenia go na kwartał w skład, którego wchodzi działka gminna, to oznacza tylko tyle, że gmina jako właściciel może na tej działce prowadzić inwestycje budowlaną na zasadach i w ramach, które ten plan określa. Gmina może też zbyć swoją nieruchomość, jak każdy inny właściciel.

Pan Dawid Martynowski

Żeby była jasność. Miasto nie będzie prowadziło tam inwestycji.

Odpowiedź Projektantki: Tego, takiego twierdzenia nie wpisuje się do planu zagospodarowania przestrzennego. To już kwestia polityki, rozumianej jako szereg działań Miasta, Burmistrza, Rady Miasta, miasta samego w sobie. Jak gospodaruje swoimi nieruchomościami, jaki ma program i podejście. Plany miejscowe tego nie definiują.

Pan Dawid Martynowski

Ja rozumiem. Wiem, co to jest plan. Tak, ok, dobrze. To teraz jeszcze taką jedną uwagę mam, bo Burmistrz wspomniał kilka wypowiedzi wcześniej, że w porównaniu do tego, co było w grudniu, styczniu, wyłożenie tego planu. Ten plan jest uporządkowany i, no i ten jest dużo lepszy, że tak powiem, już od siebie. To chciałem się zapytać, jaki tamten był plan, skoro ten jest tak uporządkowany?

Odpowiedź Projektantki: Tam była jedna część, nie było określonej takiej komunikacji, nie było określonych kwartałów, nie było wprowadzonych różnych wysokości, różnorodnych maksymalnych kondygnacji.

Pan Dawid Martynowski

Czyli miał braki, możemy powiedzieć?

Odpowiedź Projektantki: Nie, nie miał braków, tylko miał większą dowolność. Natomiast w związku z przeprojektowaniem zostało bardziej szczegółowo określone i kondygnacje na poszczególnych terenach i te linie zabudowy pokazujące, w których miejscach mogą być lokalizowane, budynki, zostały wprowadzone kwartały. Widać gołym okiem, jak ta aktualizacja różni się od wersji pierwotnej.

Pan Dawid Martynowski

A dlaczego to się nie znalazło w tamtym planie? Sytuacja się nie zmieniła.

Odpowiedź Projektantki: Zmieniła się. Były wyłożenia, były konsultacje, dyskusje publiczne.

Pan Dawid Martynowski

Przecież wszystko zostało zamknięte. Burmistrz tak powiedział.

(głośne rozmowy pomiędzy uczestnikami spotkania)

Pan Dawid Martynowski

To było chyba 30 stycznia.

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Pana pytanie dotyczy tego, czym aktualna wersja różni się od tej pierwotnej? Różni się diametralnie, tak jak wspomniała Pani projektant...

(wypowiedź Burmistrza Miasta przerwana wypowiedzią)

Pan Dawid Martynowski

Że ten jest uporządkowany, tak Pan powiedział.

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Ten jest uporządkowany w zakresie...

(wypowiedź Burmistrza Miasta przerwana wypowiedzią)

Pan Dawid Martynowski

Jaki tamten był, skoro ten jest uporządkowany...

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Próbuję Panu....

(wypowiedź Burmistrza Miasta przerwana wypowiedzią)

Pan Dawid Martynowski

O tę analogię mi chodzi...

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Odnoszę się do stanu faktycznego i do tego, co prezentujemy w procedurze tej...

(wypowiedź Burmistrza Miasta przerwana wypowiedzią)

Pan Dawid Martynowski

Pan chce zapomnieć o tym...

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Nie, nie. Jest dziesięć miesięcy później. Była burzliwa dyskusja, niekoniecznie kulturalna. Zdarzyło się wiele różnego rodzaju, nazwałbym to sytuacją, które nigdy nie powinny mieć miejsca w dyskusji publicznej. My również i z tej, nazwijmy to „nieparlamentarnej” dyskusji, wyciągnęliśmy esencję dotyczącą wniosków. Dotyczącą wniosków, i tak tych kierunków, które widzieliby mieszkańcy w tejże przestrzeni. W tamtym czasie...

(wypowiedź Burmistrza Miasta przerwana wypowiedzią)

Pan Dawid Martynowski
Mieszkańców Zielonki czy Kobyłki?

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Mieszkańców Zielonki, bo tak jak powiedziałem, wspominałem....

(wypowiedź Burmistrza Miasta przerwana wypowiedzią z sali – niezrozumiałe wypowiedziane treści)

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Dobrze, zakończyłem swoją wypowiedź. Dziękuję.

Pan Jerzy Nowicki
Dlaczego teren wszedł w teren inwestycji?

Odpowiedź Burmistrza: Teren został objęty planem a nie inwestycją. Plan określa ramy i warunki oraz ograniczenia, bo to jednolity układ i ład przestrzenny, który zapewni uporządkowanie tego terenu. Nie wchodzimy w tereny inne, bo nie zmieniamy tego planu z urzędu, jest to zmiana na wniosek dwóch użytkowników wieczystych, co pozwoliło nam na uporządkowanie tego terenu bez odszkodowań: utraty wartości nieruchomości oraz możliwych utraconych pożytków.

Gdybyśmy zmieniali plan z urzędu mielibyśmy do czynienia z odszkodowaniami – tak jak w przypadku działki w parku, gdzie trzeba było wypłacić odszkodowanie, gdy ją nabywaliśmy.

Pani Lidia Nowicka

Można? Mam donośny głos. Ja myślę, że chyba mnie wszyscy słyszą. Dzień dobry. Lidia Nowicka. Mieszkamy przy ulicy Prostej róg Długiej. Chciałabym wrócić do głównego tematu, czyli tego planu zagospodarowania i wpływu tego planu zagospodarowania na mieszkańców Zielonki. Słyszę, że też jesteśmy tutaj z podobnej okolicy i mamy ten sam zgryz. Dojazd, w jaki sposób będzie to wszystko zorganizowane, kiedy mogą być zrobione te ulice poszerzone, biorąc pod uwagę jeszcze budowę drogi 631, rondo S8 i to wszystko. Już teraz mamy utrudnienia z dojazdem i wyjazdem z Zielonki. Ta ilość mieszkańców, która tutaj możemy się spodziewać, zablokuje nas jako mieszkańców, bo ci ludzie też będą chcieli wyjeżdżać. Więc to jest problem, z którym tutaj przychodzimy

już drugi raz i jest w zasadzie to samo słyszymy. Brak odpowiedzi, bo plan zagospodarowania w to nie wnika.

Inwestora nie znamy, nie wiemy, kiedy on się pojawi i czy w ogóle. Jakby życzeniem będzie, że inwestor zainwestował w drogę, na którą na razie jest plan, ale nie ma pieniędzy inwestycyjnych. Więc jakby reasumując, ja jako prosty mieszkaniec rozumiem tylko stąd, że to wszystko mi zaszkodzi. Tak to rozumiem. Nie mam nic obiecanego jako mieszkaniec, że jeżeli to powstanie, to mnie w jakikolwiek sposób będzie lepiej mieszkać tutaj w Zielonce, gdzie mieszkam. I dlatego chciałabym się zapytać, jaki jest plan Pana Burmistrza i miasta na poprawę naszego życia, bo ten plan może być ładny, bloki będą ładne czy ładniejsze, wyższe czy niższe. Natomiast my jako mieszkańcy mieszkający tutaj, właściwie nic nie mamy w zamian. I jeszcze nawet to, co w tej chwili mamy, się nam pogorszy. Więc chciałabym usłyszeć odpowiedź, czy mogę się czegoś dobrego spodziewać od Urzędu Miasta i Pana Burmistrza. Chociażby coś obiecanego, że to nam poprawi cokolwiek. Dziękuję bardzo.

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Ma Pani na myśli ulicę Prostą? Tutaj, jeżeli chodzi o jakiegokolwiek obietnice dotyczące w związku z powstaniem, ewentualnym powstaniem tego osiedla, w takich w tych kwartałach, nie można ich wyliczać. Można wskazać korzyści jak i zagrożenia. Oczywiście można by wyliczać wiele. Nigdy nie ma zero-jedynkowej odpowiedzi i samych korzyści lub samych zagrożeń.

(Wypowiedź Burmistrza zostaje przerwana)

Pani Lidia Nowicka

Ja poproszę konkretnie. Ja jestem niepolityczna.

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Ja też jestem niepolityczny.

Pani Lidia Nowicka

I proszę tak do mnie po prostu. Ja bym chciała usłyszeć, jak będą wyjeżdżać ci ludzie z tego osiedla, którędy będą dojeżdżać do S8? Bo to jest baza. Wszyscy teraz dojeżdżają do S8 i jeżeli ona będzie utrudniona, to którędy oni będą jeździć konkretnie? Bo to mnie bardzo ciekawi.

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Na pewno, na pewno nie ulicą Prostą. Zacznę od ulicy Prostej. Z tego względu, że ulica Prosta na odcinku od ulicy Długiej do ulicy Wesołej nie stanowi drogi gminnej. Szukamy rozwiązania, które mogłoby poprawić znacząco bezpieczeństwo w tej drodze. Aktualnie jest ona nie do końca, nazwijmy to funkcjonalna ze względu na brak chodnika. W tym przypadku rozpatrujemy różne koncepcje w jaki sposób poprawić bezpieczeństwo pieszych w ruchu drogowym. I są również takie propozycje, żeby zrobić tę drogę jednokierunkową na odcinku od Długiej do Szczęśliwej, w całości, w dwóch różnych kierunkach. Wiem również, że jeżeli będę o tym mówił teraz, kiedy wszystko jest na etapie badania możliwości, to zostanie to całkowicie zniszczone, oprotestowane i oplute w internecie przez środowisko destrukcyjne. A przez to nie

będzie jakiegokolwiek możliwości do prowadzenia czy to konsultacji, czy w ogóle dyskusji publicznej z mieszkańcami.

W całym układzie prawdopodobnie tak się rzeczywiście stanie, droga niestety nie spełnia absolutnie żadnych aktualnych poziomów i standardów bezpieczeństwa dla pieszych. W szczególności jeżeli mamy na myśli idących rodziców z dziećmi do przedszkola.

Pani Lidia Nowicka

Więc może zrobimy najpierw te wszystkie drogi w Zielonce, a potem to dopiero osiedle.

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Ulice w Zielonce są systematycznie, rok rocznie modernizowane, budowane, remontowane. Przykładem może być chociażby w najbliższej Pani okolicy ul. Długa, Młodzieżowa, Nauczycielska, Wesoła, czy Krótka. Te zadania są realizowane sukcesywnie i dalej będą realizowane. Trzeba jednak mieć na względzie, całe miasto i wiele występujących potrzeb w tym zakresie.

Warto podkreślić po raz kolejny, że Miasto nie buduje osiedla i nie będzie budowało. Miasto ustala ramy co może zostać zbudowane i w jakim zakresie poprzez plan zagospodarowania, który aktualnie jest projektem, konsultowanym projektem.

Dalej należy również wskazać, iż jeżeli pojawią się inwestorzy, czy inwestor, to budowa nie zostanie zrealizowana z dnia na dzień. Tak jak wskazywaliśmy w tym materiale uzupełniającym tj. broszurze, ewentualne wypełnienie tego całego obszaru zabudowaniami, a więc nazwijmy to roboczo zakończenie budowy szacowane jest, zgodnie z wytycznymi, które wynikają z prawa, zgodnie ze standardami i normami dotyczącymi procesów budowlanych, na rok 2044 zakładając, że prace budowlane inwestor prywatny rozpoczął by dziś. A doskonale wiemy, że jest to niemożliwe, gdyż aktualnie konsultujemy dopiero projekt planu dla tego rejonu.

Ten czas kiedy ewentualnie ruszą tam prace budowlane, to również czas, w którym Miasto będzie wykazywało aktywność inwestycyjną, realizując wiele zadań, różnorodnych w tym także dotyczących dróg.

Co do układu komunikacyjnego dla tego terenu, o który Pani pytała.

Układ komunikacyjny, dojazdowy i wyjazdowy z tego obszaru będzie odbywał się ulicą Podleśną, przyszłym łącznikiem, o ile mieszkańcy wyrażą taką zgodę i poparcie w zakresie wybudowania tego łącznika pomiędzy Podleśną, a Krzywą do drogi powiatowej, dalej ulicą Wesołą. Było to również w czasie tego spotkania podnoszone, chodzi nam o to, żeby włączyć w inny system niż gminny system dróg publicznych tę drogę, która prowadzi od węzła S8 do ulicy Podleśnej. I stąd, z tego projektowanego planem obszaru, też racjonalnie, nie ma żadnego aktualnego połączenia z bezpośrednio z ulicą Ceramiczną w Kobyłce. Ponadto, jak spojrzymy na ten plan, to w tymże miejscu [Burmistrz pokazuje slajd z planem] mamy zabezpieczony wlot na aktualną boczną kolejową, na której to w przyszłości również może powstać droga z infrastrukturą łączącą tą przestrzeń z drogą powiatową. I teraz...

(Wypowiedź Burmistrza Miasta zostaje przerwana – wrzawą i niewyraźnymi rozmowami pomiędzy uczestnikami na sali)

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Kontynuując... Konia z dwoma rzędami, dwa konie z dwoma rzędami, temu, kto będzie potrafił określić, jak będzie wyglądało życie w 2040 czy 2044 roku. Jakie będą nasze zachowania i trendy. Jakie będą technologie, czy prawodawstwo zabroni np. użytkowania samochodów z silnikami spalinowymi. Czy mieszkańcy będą jeździli samochodami, czy może skorzystają z rowerów, hulajnóg, a może w ogóle będziemy rezygnowali z aut, wykorzystując wyłącznie zbiorowy transport publiczny. Już dziś żyjemy w procesie ciągłych zmian – ruch samochodowy wyprowadza się z centrów miast, wykorzystujemy coraz więcej odnawialnych źródeł energii, doceniamy zieleni w przestrzeniach publicznych. W ciągu naszego życia, tak wiele i dynamicznie się zmienia. Nie sposób nawet na podstawie tych zmian, określić jak będzie wyglądało nasze życie za lat 20. Któż mógł przewidzieć chociażby zmiany w systemach pracy po wybuchu pandemii? Wątpię, że ktokolwiek.

Pani Lidia Nowicka

Uwarunkowanie nas jako mieszkańców jest takie, że my tak jak mówię, musimy to wszystko wziąć na siebie, bo tak jak była wspomniana ulica Prosta i pan Mikołajczyk, który rozpoczął budowę, no to wiemy, jak te ciężkie samochody. Ale przy leśnej drodze, jak te samochody się wykręcają i co się dzieje. Na razie mamy 2025, więc jeżeli inwestycja będzie opłacalna dla kogoś, kto ten teren będzie chciał zabudować, może wybuduje wcześniej, prawda? Nasze drogi są słabe.

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Ma pani rację, ja się z tym w stu procentach zgadzam. Ale by móc korzystać z tych narzędzi, które daje prawo, tych które mogą włączyć inwestora czy inwestorów w procesy inwestycji publicznych w infrastrukturę, to musimy mieć jakąkolwiek możliwość oddziaływania na kogokolwiek. A na dzień dzisiejszy wiemy tylko, kto jest użytkownikiem wieczystym jednej i drugiej części tego gruntu. Nie mamy takiej wiedzy konkretnie kto, konkretnie ilu ich będzie. Warto to jeszcze raz powiedzieć, podkreślić. Tereny oznaczone jako kwartały od 1 MW do 13 MW mogą być jeszcze podzielone na działki – działki o konkretnych parametrach, nie mniejsze niż 1000 m kwadratowych, o czym stanowi projekt planu. I teraz zgodnie z tym w każdej tej działce, działce wydzielonej w danym kwartale, o ile taki podział nastąpi, może wystąpić inny inwestor. Zatem tych inwestorów może być kilku, kilkunastu, a może tylko jeden. Jest to jednak cały czas założenie hipotetyczne. Bo na dzień dzisiejszy znamy tylko użytkowników wieczystych 2 części tego terenu. Pewnym jest, to że każdy inwestor, ilu by ich nie było, na mocy planu będzie musiał realizować swoje działania zgodnie z ramami określonymi planie zagospodarowania. I dopiero mając wiedzę kto jest inwestorem, na etapie przygotowania przez niego inwestycji, Miasto może korzystać z narzędzi, które będą włączały inwestorów w partycypację lub realizację inwestycji publicznych.

(Głos z sali bez mikrofonu)

Pan Dawid Martynowski

Trzeciej. Trzeciej jest miasto tak? Jest trzy, są trzy części.

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Są dwie części związane z użytkowaniem wieczystym. Miasto jest właścicielem działki, która sąsiaduje z tym terenem, działki objętej również projektem planu....

(Wypowiedź Burmistrza zostaje przerwana głosem z sali)

Pan Dawid Martynowski

Czyli trzy części.

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Dobrze, rozumiem, że łapiemy się za słówka... Można zatem wskazać, że plan dotyczy 3 części pod względem stanu prawnego gruntu w granicach opracowania. Trzech to znaczy 2 użytkowników wieczystych i jednego właściciela czyli Miasta.

Na dzień dzisiejszy wiemy to. Taki jest stan faktyczny. Ja nie wiem, nie wiem czy ktokolwiek wie, czy są już jacykolwiek inwestorzy, którzy czekają, żeby rozpocząć budowę na którymkolwiek z kwartałów. Wątpię, że tak jest, gdyż dzisiaj mamy tam teren przemysłowy – nie ma ani możliwości zabudowy wielomieszkaniowej, nie ma również kwartałów. To konsultowane rozwiązanie jest nadal projektem.

Te kwartały, które są podzielone i oznaczone sygnaturami od 1MW do 13MW, one mogą być dodatkowo podzielone jeszcze na działki. Działki te z podziału tych kwartałów, nie mogą być mniejsze niż tysiąc metrów, frontowa ich szerokość nie może być mniejsza niż 25 pięć metrów. One mają być regularne zgodnie ze szczegółowymi przepisami zaproponowanymi w projekcie. Zapisy projektu planu, a kiedy stanie się już planem, trzeba osadzić w osnowie prawa budowlanego i świętego prawa własności. W każdej tej działce może pojawić się inny inwestor, który rozpocznie budowę zabudowy wielomieszkaniowej, bloku. Ale każdy inwestor, nawet jeżeli byłoby ich hipotetycznie tysiąc, dziesięć, dwóch, jeden, musi zrealizować tę realizację zgodnie z ramami określonymi w tym planie. Czyli nie wyższe kondygnacje niż określone dla danego kwartału. Nie inna elewacja, nie inny dach, nie inna, inny układ komunikacyjny niż ten oraz możliwy dopuszczalny wewnętrzny. Nie mniejsza powierzchnia zielona niż ta określona drzewa w konkretnych miejscach. I o tym mówi projekt plan. Państwo pytają o to, co, co będzie mogło zrobić miasto w momencie, kiedy będzie miało możliwość skorzystania z narzędzi negocjacyjnych i kiedy będzie mogło prowadzić te negocjacje, włączając danego inwestora w ewentualny dany proces inwestycyjny. By móc w ogóle cokolwiek w tym zakresie zrobić, trzeba znać inwestorów. Dzisiaj, na logikę z kim my możemy rozmawiać?

(Głos z sali bez mikrofonu)

Pan Dawid Martynowski

Czytał Pan artykuł w gazecie, wywiad z Panem Szubierajskim?

Odpowiedź Burmistrza Miasta: W tej samej gazecie co i Państwo publikują?

Pani Gabriela Wiśniewska

W tej samej gazecie, co i Pan pisał.

Pan Dawid Martynowski

Czytał pan ten wywiad?

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Tam, gdzie państwo również piszą? Tak, czytałem.

Pan Dawid Martynowski

Jak Pan się do tego odniósł? Czy pan Szubierajski....

(Wypowiedź mieszkańca przerwana odpowiedzią Burmistrza Miasta)

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Nie odnoszę się do...

(Wypowiedź Burmistrza zostaje przerwana głosem z sali)

Pan Dawid Martynowski

Odnosnie zagospodarowania tego terenu?

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Dobrze, wchodzimy w jakieś dziwne insynuacje. Dziękuję bardzo.

Pan Dawid Martynowski

Co? Trudne pytanie, tak?

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Nie.

(Głos z sali)

Pani Gabriela Wiśniewska

Trudne, niewygodne pytanie, tak?

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Nie, nie. Można zaprotokołować, że...

(Wypowiedź Burmistrza zostaje przerwana głosem z sali)

Pan Dawid Martynowski

Szubierajski jasno powiedział, że za dużo poświęcił na to czasu, żeby teraz ten temat tak zostawić.

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Zaprotokółujmy tę wypowiedź oraz moją odpowiedź na to, że, no, nie będę odnosił się do tak stawianych pytań, insynuacji. W czasie...

(Wypowiedź Burmistrza zostaje przerwana głosem z sali)

Pan Dawid Martynowski

Ja się zapytałem, czy Pan zapoznał się i jakie jest Pana zdanie w dyskusji do tego artykułu?

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Już się odniosłem. Wcześniejszą wypowiedzią. Dziękuję.

Pan Leszek Gontarczuk

Ja mam pytanie. Leszek Gontarczuk Mieszkaniec Zielonki. Ja mam pytanie odnośnie tej cegły, tej części oznaczonej 11W. Ten rejon 11W jest usadowiony na dwóch działkach. Kawalek działki komunalnej, czyli naszej, która będzie ewentualnie sprzedana i działki prywatnego właściciela. Czy ta część, która jest 11W, która zostaje na działce gminnej, ma tysiąc metrów, żeby ją wydzielić, czy to będzie traktowane już jako ze wskazaniem, że znaczy wskazaniem, że będzie generalnie pewnie musiał kupić ten właściciel, który ma tą działkę sąsiednią, czy tam się to zmieści, czy nie?

Odpowiedź Projektantki: Jeżeli chodzi o wielkości działek, to jeżeli są obecne działki, to nie muszą spełniać tych wymogów tysiąc metrów, bo są istniejące. Jest istniejąca działka gminna i ona może pozostać w danym kształcie. Nie musi być na niej robione nic, a wyłącznie może i będzie mogło w zakresie jakim określi plan. Plan nie wymusza i nie nakazuje zmiany aktualnego przeznaczenia.

Pan Leszek Gontarczuk

To Pani się przyjrzy tej części 11W. I się pytam, czy ta część 11W, która jest w granicy działki komunalnej ma tysiąc metrów, żeby tam coś postawić?

Odpowiedź Projektantki: Tak jak powiedziałam, nic nie musi tam powstać, te przepisy są ramami do nowo wydzielanych działek, czyli do decyzji podziałowych. Jeżeli...

(Wypowiedź Projektantki zostaje przerwana głosem z sali)

Pan Leszek Gontarczuk

Ale to jest działka, według tego dzielimy, prawda?

Odpowiedź Projektantki: Nie, nie, nie. Cały czas to Panu próbuję wytłumaczyć. To jest...

(Wypowiedź Projektantki zostaje przerwana głosem z sali)

Pan Leszek Gontarczuk

No to po co to jest?

Odpowiedź Projektantki: A to jest realizacja w danych terenach, w danych inwestycji parametrach. Czyli w tym 11MW możemy zakładać budynki zgodnie z istniejącymi liniami zabudowy i wysokością, ale nie musimy wydzielać. To nie jest konieczność wydzielania tych działek. Są to ramy i zasady dla ewentualności, gdyby taka zaistniała.

Pan Leszek Gontarczuk

Ale pytanie, czy tam się to zmieści, bo tak jak Pani to wydzieliła, to już jest wskazanie, że dla mnie to już jest, jak gdyby jedna działka. To już stanie tamten siedmiokondygnacyjny budynek plus dwa...

(Wypowiedź mieszkańca zostaje przerwana wypowiedzią Projektantki)

Odpowiedź Projektantki: ja nic nie wydzielałam. Cały teren 11MW...

(Wypowiedź Projektantki zostaje przerwana głosem z sali)

Pan Leszek Gontarczuk

Tak, i on jest na części prywatnej... Ile ma metrów?

Odpowiedź Projektantki: Cztery tysiące metrów...

Pan Leszek Gontarczuk

Ile?

Odpowiedź Projektantki: Cztery tysiące metrów.

Pan Leszek Gontarczuk

A ile obejmuje część gminna?

Odpowiedź Projektantki: Tak jak mówię, można realizować na tym terenie...

(Wypowiedź Projektantki zostaje przerwana głosem z sali)

Pan Leszek Gontarczuk

... ale ile obejmuje część gminna, się pytam.

Odpowiedź Projektantki: Teren 11MW w wielorodzinnym. Można również na przykład pozyskać fragment tamtego terenu.

Pan Leszek Gontarczuk

Można. Tylko, że jeżeli kupi to inny właściciel, inny właściciel niż ten, co ma resztę. Wtedy czy tam na podstawie tego będzie można wybudować.

Odpowiedź Projektantki: Tak, ale na podstawie tej reszty nic nie wybuduje na tym terenie, więc mu będzie ten fragment niepotrzebny, by coś na mocy tych projektowanych przepisów....

(Wypowiedź Projektantki zostaje przerywana głosem z sali)

Pan Leszek Gontarczuk

No właśnie. Czyli tu jest wskazanie kupuj właściciela sąsiedni, tak?

Odpowiedź Projektantki: No nie. Gmina może od sąsiedniego kupić, można nie robić nic. Można nawet powiedzieć...

(Wypowiedź Projektantki zostaje przerywana głosem z sali)

Pan Leszek Gontarczuk

Raczej gmina by nie próbowała, no nie wiem, może gmina będzie próbowała? Nie sądzę. Dlatego się pytam, ile metrów zostało działki gminnej pod te 11W?

Odpowiedź Projektantki: W 11MW zostanie około 2900 metrów.

Pan Leszek Gontarczuk

A to zmieści się.

Burmistrza Miasta: Czy ktoś z Państwa ma jeszcze jakieś pytania? Tam Pan miał pytanie, tak? Podnosił Pan rękę? Bardzo proszę do mikrofonu, to wszyscy będziemy dobrze słyszeli. Nie? A może ktoś inny jeszcze? Tutaj Pani się zgłasza, bardzo proszę.

Pani Katarzyna Przybyła

Dziękuję. Katarzyna Przybyła. Też jestem mieszkańcem Zielonki. Panie Burmistrzu, mówi Pan, że bierze pod uwagę to, co mieszkańcy mają do powiedzenia na ten temat. Powiem szczerze. Od momentu, kiedy rozpoczęły się prace koncepcji nad tym terenem, ani jednej pozytywnej opinii mieszkańców nie usłyszałam na ten temat.

Nikogo, kto byłby za tym, żeby to powstawało. Natomiast, bo od samego początku słyszę same głosy, że jest to teren przemysłowy i zachowanie tej koncepcji pozwala mieszkańcom na chociażby miejsca pracy.

No, jeżeli idziemy tutaj w bloki, jestem po prostu zadziwiona tym, co Pan chce zafundować nam więcej. To będzie spuścizna Pańska dla nas. Przedszkola, żłobki, szkoły, ośrodki zdrowia. Starzejemy się. To po prostu zafunduje pan nam dramat. Plus jeszcze drogi, które będą rozjeżdżone. Chociażby nowa droga, która ma być przy, przy Podleśnej, przy Prostej, tak wybudowana. Nawet jeżeli ona będzie nowa, to po końcu budowy to będzie dramat. I jestem zaskoczona, w jaki sposób Pan słucha naszych głosów, skoro koncepcja tego placu, tego terenu nie została zmieniona. W jaki sposób Pan nas słucha? I stąd są też nasze frustracje tutaj, z którymi Pan się zмага. Bo, no jesteśmy zaskoczeni, bo to nie idzie w takim kierunku, żebyśmy my cokolwiek mieli tutaj do powiedzenia. Widać, że Pan ma swój plan, który realizuje i na to jesteśmy sfrustrowani.

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Dziękuję za Pani opinie. Wszystkie kwestie, które Pani poruszyła w swojej wypowiedzi, były już wielokrotnie i szczegółowo omawiane. Zarówno w licznych publikacjach na ten temat, materiałach informacyjnych. Co do miejsc pracy, polemizowałbym patrząc na zmieniający się rynek pracy, ale nie jest to miejsce by o trendach na rynku pracy dyskutować. Jestem przekonany, że kwestia z tym jak została zaktualizowana wersja projektu planu, wybrzmiała tu dzisiaj dość mocno. Wystarczy tylko spojrzeć na projekt pierwotny i ten. Różnią się znacząco.

Dziękuję za Pani subiektywną opinię. Dodam tylko, że do nas, do Urzędu wpływają liczne pozytywne głosy mieszkańców.

Czy ktoś z Państwa jeszcze ma jakieś pytanie, bo zbliżamy... Tam Pani z tyłu chciała zabrać głos. Bardzo proszę.

Pani obecna na spotkaniu

Bo powiedział pan, że mieszkańcy mają mieć wpływ na budowę....

(Wypowiedź mieszkanki zostaje przerwana przez Burmistrza Miasta)

Burmistrz Miasta: Jeszcze poprosilibyśmy o Pani imię i nazwisko do protokołu.

Magdalena Wiślańska

Magdalena Wiślańska. Mieszkańcy mają mieć wpływ na budowę łącznika, ale na działce gminnej, na której jest budynek komunalny już nie? Mamy nie mieć wpływu? Jak to? Jak to wygląda? Bo zrozumiałam, że tam mieszkają ludzie, którymi miasto powinno się opiekować, zajmować, zapewniać mieszkania. To na łącznik mają mieć wpływ, a na to co na działce gminnej nie mają mieć?

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Łącznik, o którym mówimy, łączący ewentualnie łączący ulicę Podleśną z ulicą Krzywą to temat drogowy. Temat drogowy, który dotyczy całego układu komunikacyjnego, sieci dróg publicznych. I teraz tutaj w tej wypowiedzi dokonam pewnego powrotu i autorefleksji, bo tu siedząca pani Beata kiedyś uczestniczyła w posiedzeniach komisji inwestycji właśnie w kwestii tego łącznika.

Kiedy zaczynałem swoją kadencję w 2018, był to przełom 2018 i 2019 roku. I tutaj obecna Pani Beata walczyła ówczesnie o to, żeby nie realizować zadania już gotowego do realizacji. Zadania inwestycyjnego, które to było przygotowane również w kadencji 2014-2018 przez mojego poprzednika. Skądinąd trzeba oddać sprawiedliwości zadość – bardzo dobre rozwiązanie.

I rzeczywiście wtedy ówczesnie tak powiedziałem i zrobiłem, bo chyba przyzna to Pani, że po licznych dyskusjach na przekór niektórym, że rzeczywiście mimo tego, iż ten łącznik rozwiązałby ogromny problem związany z ruchem, który wjeżdża do centrum Zielonki, iż odstąpimy od tego działania. Wtedy ówczesnie to była moja decyzja, do której nakłaniałem radnych, również radnych, którzy pracowali nad tym projektem w kadencji 2014-2018.

Aktualnie mamy do czynienia z zupełnie inną sytuacją. Trwająca modernizacja drogi wojewódzkiej nr 634, zbliżająca się budowa drogi wojewódzkiej nr 631, skokowy stały wzrost liczny mieszkańców u naszych sąsiadów tj. w Kobyłce, gdzie mieszkańców po prostu przybywa. Wszystko to powoduje, iż cały ruch drogowy kanalizowany jest przez Zielonkę. Fakt takie mamy położenie, by dostać się do Warszawy można przejechać przez Zielonkę lub skorzystać z innych możliwych połączeń, o ile oczywiście są one możliwe do wykorzystania.

W związku z tym zasadnym stało się, by Miasto Zielonka realizowało jak najwięcej możliwych połączeń, które wyprowadzają ten ruch z centrum naszego miasta. A także, jak ma to miejsce w przypadku dróg, których czy to budowy, przebudowy, modernizacje, konsultujemy z mieszkańcami, to mieszkańcy wypowiedzieli się, czy taka realizacja ich zdaniem, w ich opinii jest zasadną. Taka realizacja, która ma wpływ na cały układ komunikacyjny, na natężenie ruchu w całym mieście.

W momencie kiedy mówimy o kwestii dotyczącej mienia gminnego i związanego z działką gminną, na której wybudowany jest budynek, w którym to znajdują się mieszkania, w których zamieszkują mieszkańcy....Dopóki jestem Burmistrzem, nigdy nie zgodzę się na taką sytuację, żeby los i byt mieszkańców był poddawany konsultacjom społecznym, a przy tym jak znam życie licznym niezbyt kulturalnym dyskusjom.

Mówię to niestety na podstawie bardzo przykrych doświadczeń, związanych z tym, iż działania związane z jakimkolwiek wydatkowaniem środków publicznych w mienie gminne związane z lokalami komunalnymi i socjalnymi, czyli tymi, które są oddawane mieszkańcom, nigdy nie są wydatkami, które zyskiwały zrozumienie w opinii publicznej. Lub inaczej zawsze budzą kontrowersje, rozbudzają hejt.

Podam najświeższy przykład takiego działania. Nadbudowa piętra w budynku komunalnym, w którym to piętrze znajdują się 4 nowe, duże lokale z przeznaczeniem dla dużych rodzin. Działanie to, mimo iż realizowane z wykorzystaniem pozyskanych środków zewnętrznych, nie było... nazwijmy to, pewnego rodzaju radością społeczną, że nowe lokale będą służyły rodzinom w potrzebie, rodzinom w których jest 6 czy 8 osób, które żyją na przykład w 30 czy 40 metrowych lokalach. Nie było zrozumienia dla tych potrzeb. Nie było pewnego rodzaju solidarności społecznej – że te rodziny poprawią swój byt, że dzieci z tych rodzin będą miały unormowane warunki do życia, rozwoju i nauki.

Wie Pani co było? To przykre, ale taka niestety to smutna prawda. Był jeden skowyt hejtu. Pisanie do różnych instytucji, że gmina wydatkuje środki na osoby, które tak jak inni, powinny wziąć kredyt, żeby kupić sobie mieszkanie, że Miasto promuje nierówność, że pomaga zdrowym ludziom, którzy powinni wziąć życie w swoje ręce. Nie będę przytaczał pozostałych twierdzeń i fraz, które z mojego punktu widzenia były pomyjami. W takim przypadku, odpowiadając na Pani pytanie wprost do bólu. Nigdy nie oddałbym

takiego tematu pod konsultacje społeczne, dlatego, że wiem co by się przy tych konsultacjach działo i wiem jaki byłby ich wynik. To tyle. Dziękuję bardzo.

Burmistrz Miasta: Proszę jeszcze tutaj Pani się zgłasza. Proszę Pani Beatko.

Beata Miczel

Ja tylko chciałam uściślić, panie Kamilu, skoro jestem pani Beatka, to pan jest tylko panem Kamilem.

Temat łącznika dotyczącego Krzywej Podleśnej i argumentacji, która była używana w 2018 roku, kiedy rozmawialiśmy o tym łączniku. Problem polega na tym, że z tego łącznika, dokładnie tak jak z tej drogi, która by miała powstać od ulicy Ceramicznej bodajże tak, z tyłu jest tego planu. Głównie korzystaliby mieszkańcy Kobyłki i Maciołek. Dlatego, że mieszkańcy Zielonki czy wyjeżdżający z ulicy, z osiedla Wolności albo jadą ulicą Wolności albo Długą. Zresztą w tej chwili my mamy to samo. Podleśną jeżdżą mieszkańcy Kobyłki, a nie mieszkańcy Zielonki. Tak to wygląda. Od Wesołej skręcają w lewo w Maciołki. Stąd była argumentacja na nie dla tego łącznika, więc chciałam tylko uściślić, że ta ulica głównie by była niestety dla mieszkańców, tej no nazwijmy to tak bypass dla Kobyłki.

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Tak, tak jak powiedziałem, żeby nie wprowadzać ruchu w centrum miasta i umożliwić właśnie wyjazd całego tego potoku do trasy S8. Do tego właśnie miałby służyć ten łącznik – do wyprowadzania ruchu, a przez to zmniejszania natężenia w centrum i innych drogach gminnych. Potoki aut mogłyby być skierowane do węzła, a nie wjeżdżać do centrum.

Ja też pozwolę sobie uściślić pewną kwestię, mój lapsus, tak już na koniec, ponieważ patrzę na zegarek i będziemy zbliżali się ku końcowi. Z tego względu, że tutaj w stosunku do Pani, użyłem zdrobnienia, a absolutnie zdrobnień nie lubię, popełniłem pewnego rodzaju nietakt. Oczywiście zwróciłbym się do Pani zwrotem Pani Beato, choć i to nie powinno mieć miejsca z mojej strony.

Beata Miczel

Ja bym powiedziała Panie Kamilu. Znam pana prawie od dziecka.

Odpowiedź Burmistrza Miasta: Ja również Panią znam od dziecka, jako mamę kolegi z którym chodziłem do szkoły i bardzo długo moglibyśmy tutaj dużo historii przywoływać, na pewno wspólnych.

Ale cóż, jesteśmy dzisiaj w innej sytuacji, w innych miejscach i rozmawiamy zupełnie o czym innym, a nie o naszych sentymentalnych wspomnieniach.

Burmistrza Miasta: Proszę państwa, ponieważ ponad półtorej godziny minęło, będziemy dzisiejsze nasze spotkanie kończyli.

Przypomnę tylko i zwrócę się do Państwa z taką uprzejmą prośbą, że jeżeli mają Państwo wnioski formalne, uwagi, opinie negatywne czy pozytywne, bo takie również do nas wpływają, proszę by były składane na formalnym formularzu.

Wszystkie te formalne wnioski, zostaną zebrane w jedną całość i tak jak wspominałem umieszczone w tej specjalnej zakładce na naszej stronie internetowej.

W związku z tym mam na koniec taką uprzejmą prośbę, by wszelkie wnioski formalne dotyczące tego projektu planu składać na tym formularzu, który nazwany jest zgodnie

z ustawą pismem dotyczącym aktu planowania przestrzennego. Można go pobrać z naszej strony internetowej. Można go również znaleźć w broszurze. Wystarczy wtedy wyrwać ten formularz ze środka, wypełnić go i złożyć w terminie nieprzekraczalnym do 19 listopada 2025 roku. Formularze do składania wniosków formalnych – wzory pism dotyczących aktu planowania przestrzennego, są również dla Państwa dostępne na stoliku przy wyjściu.

Dziękuję Państwu za obecność na dzisiejszym spotkaniu. Dziękuję Pani Projektantce za udział w dyskusji. Życząc Państwu dobrego wieczoru, raz jeszcze zachęcam do składania wniosków i przypominam o nieprzekraczalnym terminie ich składania. Dziękujemy bardzo.

(Na tym spotkanie zakończono)

IV. Podsumowanie i zakończenie

Burmistrz podziękował mieszkańcom za udział w spotkaniu i przypomniał o możliwości składania uwag formalnych na formularzu w nieprzekraczalnym terminie do 19 listopada 2025 r. Ponadto Burmistrz przypomniał, iż 19 listopada w godz. od 16:00 do 18:00 w siedzibie Urzędu Miasta odbędzie się ostatni punkt konsultacyjny.

Spotkanie zakończyło się o godz. 20:14

Protokół zawiera 33 ponumerowane strony

Zielonka, 24.11.2025 r.

Główny Specjalista
Agata M.L.
.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

BURMISTRZ
K. Iwadowski
.....
Kamil Michał Iwadowski
(podpis Burmistrza Miasta Zielonka)

PROTOKÓŁ NR 3

Z dyżuru Projektanta prowadzonego w ramach konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej, realizowanego w dniu 12 listopada 2025 r. w godz. 16:00 – 18:15 w Sali konferencyjnej Urzędu Miasta Zielonka, ul. Lipowa 5 w Zielonce

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 5) 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 5 listopada 2025 r. w godz. od 16:00 do 19:00 w Sali konferencyjnej Urzędu Miasta Zielonka przy ul. Lipowej 5 w Zielonce.

Podczas dyżuru Projektanta można było zapoznać się z materiałami dotyczącymi planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej: projektem uchwały, rysunkiem planu oraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz zadać pytania bezpośrednio Projektantowi.

Na dyżurze obecna była projektantka, dwóch pracowników Urzędu Miasta Zielonka oraz dwóch mieszkańców. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Podczas dyżuru mieszkańcy poruszyli następujące tematy:

- planowany układ komunikacyjny, budowa infrastruktury, dojazd do osiedla w czasie jego budowy,
- problem parkowania przy stacji kolejowej,
- dane użyte w prognozie oddziaływania na środowisko za 1997 rok,
- brak ulepszeń dla obecnych mieszkańców Zielonki.

Wyjaśnienia ze strony projektanta i pracowników Urzędu Miasta:

- konieczność uzgodnienia infrastruktury, dojazdów przez Inwestora na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę,
- opracowując prognozę oddziaływania na środowisko bazuje się na danych zawartych w obowiązujących opracowaniach.

Protokół zawiera 1 ponumerowaną stronę.

Zielonka, dnia 13.11.2025 r.

Główny Specjalista

Agata Nita
.....
Agata Nita

(podpis osoby sporządzającej protokół)

BURMISTRZ

K. Iwadowski
.....
Kamil Michał Iwadowski

(podpis Burmistrza Miasta Zielonka)

PROTOKÓŁ NR 2

Z działalności Punku Konsultacyjnego, utworzonego w ramach konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej, realizowanego w dniu 5 listopada 2025 r. w godz. 16:00 – 19:00 w Sali konferencyjnej Urzędu Miasta Zielonka, ul. Lipowa 5 w Zielonce

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 5) 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 5 listopada 2025 r. w godz. od 16:00 do 19:00 w Sali konferencyjnej Urzędu Miasta Zielonka przy ul. Lipowej 5 w Zielonce.

W punkcie konsultacyjnym można było zapoznać się z materiałami dotyczącymi planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej: projektem uchwały, rysunkiem planu oraz prognozą oddziaływania na środowisko.

Żaden z mieszkańców nie odwiedził punktu konsultacyjnego, obecni byli jedynie pracownicy Urzędu Miasta Zielonka.

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Protokół zawiera 1 ponumerowaną stron.

Zielonka, dnia 06.11.2025 r.

Naczelnik
Wydziału Gospodarki Przestrzennej

Zanna Surżyńska

(podpis osoby sporządzającej protokół)

BURMISTRZ

K. Iwadowski

Kamil Michał Iwadowski

(podpis Burmistrza Miasta Zielonka)

PROTOKÓŁ NR 5

Z działalności Punktu Konsultacyjnego, utworzonego w ramach konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej, realizowanego w dniu 19 listopada 2025 r. w godz. 16:00 – 18:00 w Sali konferencyjnej Urzędu Miasta Zielonka, ul. Lipowa 5 w Zielonce

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 5) 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 5 listopada 2025 r. w godz. od 16:00 do 19:00 w Sali konferencyjnej Urzędu Miasta Zielonka przy ul. Lipowej 5 w Zielonce.

W punkcie konsultacyjnym można było zapoznać się z materiałami dotyczącymi planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej: projektem uchwały, rysunkiem planu oraz prognozą oddziaływania na środowisko.

Z punktu konsultacyjnego skorzystały trzy osoby.

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Poruszone tematy:

- jakie korzyści będzie miało miasto z budowy osiedla?
- prognozowana liczba mieszkańców osiedla
- problem z obniżaniem poziomu wód gruntowych i ewentualne pogorszenie sytuacji w wyniku budowy podziemnych parkingów
- problemy komunikacyjne związane z dużą ilością pojazdów
- separacja terenu od istniejących zakładów przemysłowych
- planowy układ komunikacyjny i miejsca parkingowe
- planowane sklepy, place zabaw na obszarze objętym planem

Protokół zawiera 1 ponumerowaną stronę.

Zielonka, dnia 21.11.2025 r.

Główny Specjalista

Agata Nita

Agata Nita

(podpis osoby sporządzającej protokół)

BURMISTRZ

K. Iwadowski

Kamil Michał Iwadowski

(podpis Burmistrza Miasta Zielonka)

WYKAZ UWAG
zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej
II konsultacje

Lp.	Nr wchodzący	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza		Uwagi	Treść uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 bez form	15336	24.10.2025	Lucyna Gocał	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy braku zgody na budowę osiedla i pozostawienia obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Odnosnie do zagospodarowania terenu przy ul. podleśnej. Nie zadzam się na wybudowania osiedla to jest teren na przedsiębiortwo jest olbrzymia chałda gliny przywieziona może ktoś podjął się produkcji cegły mogą być churtownie jakieś zakłady żeby mieszkańcy mieli gdzie pracować trzeba szukać inwestorów a nie czekać nie wiadomo na co.
2 bez form	15388	26.10.2025	Marzena Wendołowska-Drygalska Piotr Drygalski	Cały obszar mpzp	x		Uwaga dotyczy poparcia w całości projektu MPZP.	Jesteśmy mieszkańcami bloku przy ul. Wolności 2 bl.16 Popieramy w całości plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Podleśnej
3 bez form	15390	26.10.2025	Marek, Małgorzata i Mateusz Dudzik	Cały obszar mpzp	x		Uwaga dotyczy poparcia w całości projektu MPZP.	Jesteśmy mieszkańcami bloku przy ul. Przemysłowej 4A. Popieramy w całości plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Podleśnej.
4	15621	30.10.2025	Piotr Raczyński	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy wprowadzenia innych parametrów: min. 2 miejsca parkingowe na lokal, miejsce na firmę i usługę z parkingiem; likwidacja drzew na rzecz trawnika lub parkingu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uprzejmie proszę o przyjęcie nieco innych kryteriów zabudowy: 1. Miejsce na parkowanie sam min 2 na lokal 2. Miejsce na firmę i usługę z parkingiem 3. Likwidacja każdego drzewa na korzyść trawnika lub nawet parkingu dla rowerów 4. Skoro działkę otacza las to po co sadzić drzewa. Mieszkam w pobliżu drzewa. Dąb koło mojego ogrodu to może nie jest koszmar ale na pewno znacząco utrudnia: - spadające na drogę gałęzie, czasem ciężkie - ogranicza wegetację ogrodu bo zasłania słońce PSUJE KRAJOBRAZ MIASTA - jesień to plaga liści co zabiera czas na ich zbieranie - skoro blisko jest las to po co taki glut PAN BURMISTRZ. DZIĘKI, ŻE PAN CHCE KONSULTOWAĆ ROZWÓJ. PROSZĘ O WŁĄCZENIE MNIE DO GRUPY AKTUALIZUJĄCEJ STRATEGIĘ ROZWOJU. MAM INFO W SPRAWACH: DRÓG, GLINIANEK, LASU. WAŻNE. BARDZO PROSZĘ. NA DACHU DOMU XXI WIEKU MOŻE BYĆ: PLAŻA, TRWANIK, SIEDZIBA FIRMY, MINI BASENIK lub BAREK Z DUŻĄ ŁAZIENKA ???
5 bez form	15699	03.11.2025	Lucyna Gocał	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy braku zgody na budowę osiedla i pozostawienia obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Ja Gocał Lucyna jestem przeciwna budowy osiedla na ul. Podleśnej. To jest teren przeznaczony od lat na przedsiębiorstwa jest droga do szosy jest tor do wywożenia towaru jest olbrzymia chałda gliny na miliony cegieł można spowtorem zbudować cegielnię magazyny tylko trzeba szukać inwestorów ja mogę zebrać 80 mieszkańców że niechco osiedla w Zielonce brakuje miejsc pracy tyle stoi pustych domów jak będzie praca to młodzi wruco do swoich rodziców i zamieszkają w Zielonce a Pan jak Tusk uparty na budowę osiedla bo od Dyclerów to by Pan coś dla siebie ugrał a do firm to trzeba może dołożyć żeby powstały na Podleśnej za rządów Dudzika powstała tylko jedna firma ale jest. Tyle jest w urzędzie miasta pracowników, niech nie siedzo z założonymi rękami i czekają na gotowe tylko trzeba szukać może wydzierżawić te tereny pod przedsiębiorstwa może fabryka broni. Trzeba wziąć się do roboty jak trzeba to ja mam 78 lat ale mogie się poświęcić i zebrać podpisy ale jak Pan Burmistrz się upar na budowę osiedla bo to by był zysk dla siebie to te moje podpisy poszły by do kosza na upartego nie ma rady, ale pokolenia by Pana wspominały, że Pan nic nie zrobił dla Zielonki nie przciągnął żadnej firmy tylko zabawy w głowie i wiwa Estania zaznaczam, że to mój drugi list jestem mieszkanko od 65 lat i mój głos powinien się liczyć. Nas w Zielonce jest 9 rodzin.
6	15799	04.11.2025	Igor Zajac	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy ustalenia na terenie objętym planem obszaru aktywności gospodarczej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę o ustalenie na terenie objętym planem obszaru aktywności gospodarczej. Równoważony rozwój miasta wymaga nowych miejsc pracy, a lokalizacja w sąsiedztwie węzła na trasie S8 daje duże możliwości do różnorakiej działalności gospodarczej, jak biura, magazyny, produkcja, itp. Wielu mieszkańców Zielonki dojeżdża do pracy do Warszawy, traci czas w komunikacji miejskiej i korkach, a nowi mieszkańcy jeszcze powiększą korki na drogach i ścisk w wagonach.
7	15800	04.11.2025	Igor Zajac	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy zaplanowania oddzielnej drogi rowerowej wzdłuż ul. Podleśnej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę o zaplanowanie oddzielnej drogi rowerowej wzdłuż ul. Podleśnej. Szerokie ścieżki rowerowe są niezbędną częścią infrastruktury każdego nowoczesnego miasta; ich ilość świadczy o tym jak przyjazne dla mieszkańców jest miasto. Występujące często ścieżki pieszo-rowerowe są złym rozwiązaniem, są niebezpieczne dla pieszych i niewygodne dla rowerzystów z tego powodu powinna to być oddzielna droga rowerowa.
8	15801	04.11.2025	Igor Zajac	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy zwiększenia liczy miejsc postojowych do 2,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę o zwiększenie ilości miejsc postojowych do 2,5 na każdy lokal mieszkalny. Dane Eurostatu pokazują, że w aglomeracji warszawskiej na 1 mieszkańca przypada 0,75 samochodu (podane źródło); Nowe osiedle zostanie zasiedlone przez młode rodziny z dziećmi, statystycznie będzie to 1,4 dziecka (podane źródło) czyli na statystyczną rodzinę będzie przypadało 2,55 samochodu. Planowane osiedle nie będzie w stanie zaspokoić w tym zakresie potrzeb swoich mieszkańców.
9	15802	04.11.2025	Igor Zajac	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy zaplanowania na terenach 1ZP i 2ZP chodnika i drogi rowerowej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę o zaplanowanie na terenach 1ZP (wzdłuż ul. Ceramicznej) i 2 ZP (od ul. Podleśnej do 2KR) chodnika i oddzielnej drogi rowerowej. Będzie to rozwiązanie integrujące mieszkańców osiedla z sąsiedztwem, da im łatwe dojście do kościoła, a sąsiadom dojście do lokali usługowych na osiedlu. Występujące często ścieżki pieszo-rowerowe są złym rozwiązaniem, są niebezpieczne dla pieszych i niewygodne dla rowerzystów z tego powodu chodnik i droga rowerowa powinny być oddzielne.
10	16315	15.11.2025	Lidia Nowicka	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Propozycja wykorzystania terenu jako hotelu dla rzeczy lub domu opieki. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Składam protest do MPZP terenu przy ul. Podleśnej 1. Zmiana terenu leśnego w przestrzeń mieszkalną, zmieni rejon i wpłynie na środowisko, ekologię. 2. Ocena wpływu zabudowy na środowisko i stan wód gruntowych jest z 1997r. Przy obecnych zmianach klimatu jest nieaktualna i prowadzi do wyciągnięcia błędnych wniosków. 3. Brak wystarczającej infrastruktury – drogi dojazdowe, sieć wodociągowa i kanalizacyjna przy obecnym zasiedleniu wokół przedmiotowego terenu już dzisiaj jest na granicy swojej wydolności. Przykładowo – przejazd z ulicy Mareckiej, przez drogę 631

							Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	do węzła S8 zajmuje 25m. Czy Urząd Miasta zrobił analizę wytrzymałości dróg dojazdowych do Osiedla w budowie? Przecież to osiedle trzeba przywieźć ciężarówkami po ulicach Zielonki. 4. Ulica Prosta jako jedna z dwóch dróg dojazdowych jest wąska, bez chodnika, bez pobocza. 5. Proponuję wykorzystać teren jako miejsce na hotele dla rzeczy (ang. Self storage) lub rozbudowany dom opieki tak potrzebny w starzejącym się społeczeństwie.
11	16352	17.11.2025	Krystyna Derlicka	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodjęmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Jestem przeciwna przedstawionemu planowi. Budowa osiedla mieszkaniowego przy ul. Podleśnej spowoduje większe zadłużenie miasta Zielonki, które jest i tak bardzo duże. Zakorkuje całą miejscowość i wydłuży kolejki do lekarzy specjalistów, które wynoszą 2-3 lata. Przy wzroście ilości mieszkańców do lekarza będziemy czekać 5 lat, możemy nie doczekać.
12	16353	17.11.2025	Andrzej Derlicki	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy braku akceptacji projektu MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Nie akceptuje planu MPZP terenu przy ul. Podleśnej. Plan nie uwzględnia rozwoju całego miasta, wygląda to tak jakby ktoś chciał wybudować małe miasteczko i żerował na infrastrukturze Zielonki. Taki plan powinien być jednym z punktów kompleksowego planu rozwoju Zielonki.
13 bez form	16392	17.11.2025	TOMET S.C. Tadeusz Tomczuk Iwona Tomczuk	Cały obszar mpzp	x		Uwaga dotyczy odsunięcia linii zabudowy od granicy działki nr 32 obręb 5—10-01 do 100 m. Zmiana zakresu opracowania.	Niniejszym składamy wniosek o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego obręb 5-10-01 przy ul. Podleśnej w Zielonce. Proponuję linię zabudowy od granicy działki nr 32 przy ul. Podleśnej 12 w obrębie 5-10-01, aby zabudowa na działce sąsiedniej była oddalona o 100m od granicy naszej posesji. Do wniosku załączamy mapę sytuacyjną.
14	16400	17.11.2025	Jerzy Nowicki	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy sprzeciwu przeciw tak dużej zabudowie mieszkaniowej, z uwagi na brak przygotowania infrastruktury oraz usług społecznych. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Jestem przeciwny planowaniu tak dużej zabudowy mieszkaniowej na ul. Podleśnej. Znacząco wzrośnie liczba mieszkańców. Miasto będzie niewydolne w zapewnieniu mieszkańcom odpowiednich warunków życia. Brak odpowiedniej infrastruktury drogowej już teraz powoduje uciążliwe zatory na ulicach. Kolej dojazdu do Warszawy jest zatłoczona, parking przy stacji niewydolny. Przedszkola i szkoły będą musiały przyjąć dodatkową liczbę podopiecznych i zapewnić im dobre warunki opieki i nauki - nie na dwie zmiany. Miejski Ośrodek Zdrowia musi się rozbudować, aby zapewnić pomoc nowym pacjentom. Należy ocenić i odpowiednio przygotować sieć wodno-kanalizacyjną w mieście. Uważam, że wcześniej należy wykonać pracę, którą zapewni nowym i obecnym mieszkańcom dogodne warunki życia w mieście Zielonka, a następnie planować budowę tak dużego osiedla.
15	16402	18.11.2025	Jarosław Nowicki	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy sprzeciwu przeciw zabudowie mieszkaniowej. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wspomniany grunt jest w użytkowaniu wieczystym, a właścicielem pozostaje Skarb Państwa. Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. 2018 poz. 1716 ze zm.) rozpoczęcie inwestycji mieszkaniowej na ul. Podleśnej spełni warunek do przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności, co w mojej ocenie może działać na korzyść obecnego użytkownika kosztem Skarbu Państwa i miasta Zielonka. Lokalizacja planowanego osiedla budzi dodatkowe obawy – byłaby to odizolowana „enklawa, miasto w mieście”, słabo powiązana z resztą miasta. Taki układ może sprzyjać wzrostowi przestępczości bez stałych patroli i negatywnie wpłynąć na poczucie bezpieczeństwa mieszkańców. Z tych powodów jestem przeciwny inwestycji mieszkaniowej na ul. Podleśnej.
16	16403	18.11.2025	Paweł Witan	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy sprzeciwu przeciw tak gęstej zabudowie, ze względu na brak odpowiedniej infrastruktury. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8 Jestem przeciwny gęstej zabudowie ze względu na brak infrastruktury drogowej, technicznej
17	16438	18.11.2025	Leszek Gontarczuk	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy uzupełnienia projektu MPZP o zapisy dotyczące zakazu prowadzenia odwodnienia i innych robót powodujących trwale i czasowe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenia zasilania poziomów wodonośnych. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę uwagę w zakresie braku dokładnego określenia a projekcie MPZP zagadnień dotyczących ochrony środowiska m.in. zakazu prowadzenia odwodnieni i innych robót powodujących trwale i czasowe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych. Budowa parkingów podziemnych z 2 lub 3 kondygnacjami podziemnymi będą wymagały odwodnienia i pompowania ogromnych ilości wody w związku z wysokim poziomem wód gruntowych. Gdzie nastąpi zrzut tej wody? Kto będzie odpowiadał za przebicie warstw wodonośnych podczas prac budowlanych?
19	16440	18.11.2025	Leszek Gontarczuk	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy uzupełnienia projektu MPZP o układ komunikacyjny na teren przyległy. Uwaga nieuwzględniona z uwagi na ograniczenia zapisów w MPZP do terenu objętego planem. Wykracza poza granicę opracowania mpzp	Wnoszę uwagę w zakresie braku dokładnego określenia w projekcie MPZP wystarczającego projektowanego układu komunikacyjnego do obsługi tak ogromnej inwestycji i wielu tysięcy samochodów. Ulica Podleśna nie jest wystarczająca do obsługi tak znaczącego ruchu. Kto będzie płacił za rozbudowę ul. Podleśnej, za rozbudowę połączenie z DW631, za budowę i rozbudowę innych dróg i ulic związanych z obsługą ww inwestycji. Projekt MPZP nie wyjaśnia zaprojektowanego otwarcia układu drogowego 2KR inwestycji na teren przyległy, jakie połączenie jest planowane i kto będzie za to płacił. Jakie obowiązki są po stronie właściciela terenu i inwestora. Wnoszę o uzupełnienie projektu MPZP.
20	16441	18.11.2025	Leszek Gontarczuk	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy obniżenia wysokości zabudowy do maksymalnie 5 kondygnacji (wysokości 17,5 m). Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę uwagę w zakresie przyjętej „maksymalnej wysokości zabudowy: 7 kondygnacji nadziemnych – 24 m”. W Zielonce nie ma tak wysokiej zabudowy, w prezentowanym miejscu tak wysokie bloki będą tworzyły dominantę nad miastem a lokalizacja bloków na wzgórzu będzie jeszcze bardziej podkreślała ich wysokość i wynosiła całą inwestycję. W sąsiedztwie nie ma tak wysokiej zabudowy, dominują zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne. Tak wysokie bloki będą dawały zacienienie i przysłanianie dla zabudowy istniejącej jak również potencjalnej zabudowy sąsiedzkiej w odległości 4 m od granicy z planowanym osiedlem wielorodzinnym. Wnoszę o obniżenie wysokości zabudowy w kwartałach 10MW, 11MW i 12 MW do 5 kondygnacji, maksymalna wysokość 17,5 m.
21	16442	18.11.2025	Leszek Gontarczuk	Cały obszar mpzp	x		Uwaga dotyczy zmiany opracowania w zakresie działki stanowiącej własność Miasta Zielonka. Zmiana zakresu opracowania.	Wnoszę uwagę w zakresie zaprojektowania MPZP ze szkodą dla terenu Gminy Zielonka będącego w zakresie opracowania. Działka Gminna obręb 5-10-01 dz. nr 5 o pow. 0,5573 ha została połączona projektem planu w zakresie wspólnej funkcji, przeznaczenia i parametrami urbanistycznymi z terenem innego właściciela – Inwestora osiedla wielorodzinnego. Wskazuje to na przygotowanie tej działki Gminnej do wspólnego zagospodarowania z całym osiedlem więc do sprzedaży i połączenia z terenem przyległym. W takim przypadku właściciel dużego terenu – Inwestor osiedla staje się uprzywilejowany, ponieważ działka Gminna traci swoje parametry urbanistyczne w przypadku jej samodzielnej zabudowy przez Gminę lub podmiot, który kupi tę działkę na przetargu. Tym samym obniża jej wartość. Działka Gminna jest na tyle duża, że powinna stanowić oddzielną, niezależną część opracowania do samodzielnej realizacji zabudowy przez Gminę np. na budynki komunalne lub dla każdego Inwestora – potencjalnego właściciela, który kupi tę działkę na przetargu. Wnoszę o zmianę opracowania w zakresie działki Gminnej.
22	16431	18.11.2025	Izabela Nojszewska	Cały obszar mpzp	x		Uwaga dotyczy budynku komunalnego znajdującego się na terenie objętym projektem mpzp. i planów związanych z lokatorami. Zmiana zakresu opracowania.	Ja niżej podpisana, Izabela Nojszewska, zamieszkuje i jestem zameldowana w lokalu komunalnym położonym w budynku przy ul. Podleśnej 4, lokal 21 w Zielonce. W tym miejscu mieszkam nieprzerwanie od ponad 40 lat. Z tym adresem związane jest całe moje życie rodzinne, sąsiedzkie i społeczne.

							<p>W pełni popieram przekształcenie obecnych terenów poprzemysłowych po zakładach ceramiki w nowoczesne osiedle mieszkaniowe. Uważam, że jest to rozwiązanie korzystniejsze dla mieszkańców niż utrzymywanie w tym miejscu funkcji przemysłowej.</p> <p>Z troską przyjmuje jednak informację, że budynek komunalny przy ul. Podleśnej -z uwagi na stan techniczny i dewastację- nie będzie modernizowany, a Miasto poszukuje rozwiązania polegającego na przesiedleniu jego mieszkańców do innych lokali i ewentualnym zbyciu tej nieruchomości. Rozumiem, że może być to konieczne z punktu widzenia planowania przestrzennego, ale budzi to we mnie bardzo duży niepokój o moją przyszłą sytuację mieszkaniową.</p> <p>Od wielu lat terminowo reguluję wszystkie opłaty za lokal i dbam o mieszkanie. Moja obawa dotyczy tego, aby nie zostać przeniesiona do lokalu w gorszym stanie technicznym lub o znacząco niższym standardzie, a także w miejsce oderwane od dotychczasowego otoczenia i relacji sąsiedzkich, które budowałam przez dziesięciolecia.</p> <p>W związku z powyższym wnoszę o:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zagwarantowanie mi możliwości pozostania na tym samym terenie, tj. w rejonie obecnego budynku przy ul. Podleśnej, poprzez przydzielenie mi lokalu komunalnego w jednym z nowych budynków mieszkalnych planowanych na obszarze dawnej ceramiki. 2. Zapewnienie, aby przydzielony mi lokal znajdował się na parterze (lub w budynku z windą)-ze względu na mój wiek, stan zdrowia oraz konieczność zapewnienia mi bezpiecznych i wygodnych warunków poruszania się na co dzień. 3. Podjęcie przez Miasto-wszelkimi dostępnymi sposobami, w ramach uzgodnień z inwestorem-działaniami zmierzających do stworzenia programu, który umożliwi wieloletnim najemcom budynku komunalnego przy ul. Podleśnej nabycie lokalu w nowym osiedlu z wysoką bonifikatą, adekwatną do długości zamieszkiwania i rzetelnego wywiązywania się z obowiązków najemcy. <p>Nie sprzeciwiam się rozwojowi urbanistycznemu tego obszaru-przeciwnie, popieram zmianę funkcji terenu na mieszkaniową. Proszę jedynie, aby proces ten został połączony z poszanowaniem praw i życiowej sytuacji osób takich jak ja, które od wielu lat współtworzą to miejsce.</p> <p>Uwzględnienie mojej uwagi pozwoli połączyć cele miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Podleśnej z poczuciem bezpieczeństwa mieszkaniowego wieloletnich lokatorów budynku komunalnego.</p>
23	16432	18.11.2025	Tomasz Nojszewski	Cały obszar mpzp		x	<p>Uwaga dotyczy budynku komunalnego znajdującego się na terenie objętym projektem mpzp. i planów związanych z lokatorami.</p> <p>Zmiana zakresu opracowania.</p> <p>Ja niżej podpisany, Tomasz Nojszewski, zamieszkuje i jestem zameldowany w lokalu komunalnym położonym w budynku przy ul. Podleśnej 4, lokal 21 w Zielonce. Moje całe życie rodzinne, edukacyjne i społeczne jest związane z tym adresem i tą częścią miasta. W tym samym lokalu od ponad 40 lat mieszka moja mama, Pani Izabela Nojszewska.</p> <p>W pełni popieram przekształcenie terenów po zakładach ceramiki w osiedle mieszkaniowe i uważam, że jest to dobre rozwiązanie dla Zielonki i dla tej okolicy. Nie sprzeciwiam się inwestycji-przeciwnie, widzę w niej szanse na uporządkowanie i ożywienie tego obszaru.</p> <p>Z niepokojem przyjmuję jednak informację, że budynek komunalny przy ul. Podleśnej nie będzie modernizowany, a mieszkańcy mają zostać przesiedleni do innych lokali, między innymi w związku z planowaną zabudową tego terenu. Jako osoba mieszkająca tu od zawsze oraz jako syn starszej, wieloletniej najemczyni, obawiam się, że możemy zostać przeniesieni do lokalu o niższym standardzie technicznym lub w znacznie gorszych warunkach mieszkaniowych, a także w miejsce znacznie oddalone od dotychczasowego otoczenia, w którym mamy zakorzenione relacje sąsiedzkie i codzienne wsparcie.</p> <p>Dodatkowo w ostatnim roku wydzierżawiłem od Miasta Zielonka teren przy tym budynku z przeznaczeniem na garaż. Na własny koszt utwardziłem podłoże, wyrównałem podjazd oraz postawiłem garaż blaszany. Świadczy to o tym, że traktuję to miejsce jako swoje stałe centrum życiowe i jestem związany z nim nie tylko jako mieszkaniec lokalu komunalnego, ale także jako dzierżawca terenu bezpośrednio przylegającego do budynku.</p> <p>Od lat nasza rodzina terminowo reguluje opłaty i dba o lokal. Chcemy dalej uczciwie wywiązywać się z obowiązków, ale jednocześnie potrzebujemy pewności, że planowane zmiany nie pogorszą w drastyczny sposób naszej sytuacji mieszkaniowej.</p> <p>W związku z powyższym wnoszę o:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zagwarantowanie mnie i mojej mamie możliwości pozostania na tym samym terenie, poprzez przydzielenie nam lokalu komunalnego w jednym z nowych budynków mieszkalnych planowanych na obszarze dawnej ceramiki przy ul. Podleśnej. 2. Zapewnienie, aby przydzielony nam lokal znajdował się na parterze (lub w budynku z windą), co ma kluczowe znaczenie ze względu na wiek i potrzeby mojej mamy, a także dla zapewnienia jej bezpieczeństwa i komfortu codziennego funkcjonowania. 3. Rozważenie-w ramach uzgodnień z inwestorem-stworzenia mechanizmu, który umożliwi wieloletnim najemcom budynku komunalnego przy ul. Podleśnej wykup lokalu w nowym osiedlu z wysoką bonifikatą, adekwatną do długości zamieszkiwania i rzetelnego wywiązywania się z obowiązków najemców. Pozwoliłoby to takim osobom jak my trwale związać swoją przyszłość z tym miejscem i jednocześnie uporządkować sytuację własnościową. <p>Moja uwaga nie dotyczy sprzeciwu wobec powstania osiedla, lecz sposobu potraktowania mieszkańców budynku komunalnego. Uważam, że rozwój tej części miasta można i należy połączyć z zapewnieniem stabilności mieszkaniowej osób, które od wielu lat są z nią związane.</p> <p>Uwzględnienie niniejszej uwagi pozwoli zrealizować cele planu miejscowego dla rejonu ul. Podleśnej w sposób uwzględniający dobro i bezpieczeństwo mieszkaniowe dotychczasowych mieszkańców budynku komunalnego.</p>
27	16468	19.11.2025	QTANKTERMINAL Sp. z o.o.	Cały obszar mpzp		x	<p>Uwaga dotyczy zmiany zapisu § 5 ust. 6 pkt 2 lit. a w zakresie liczby miejsc postojowych z 1,5 na 1 miejsce; połączenia kwartałów, przesunięcia terenu komunikacji; wprowadzenie jednego centralnego placu, zamiast dwóch oddzielnych.</p> <p>Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p> <p>Wnoszę o wprowadzanie poniższych zmian, dotyczących Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej, który obejmuje działki ewidencyjne nr. 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8, obręb 0020, nazwa obrębu 5-10-01.</p> <p>Wnoszę o zmianę zapisu § 5 ust. 6 pkt 2 lit. a w zakresie liczby miejsc postojowych z:</p> <p>„1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej większej niż 60 m²” na: „1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 60 m²”</p> <p>Uzasadnienie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zrównoważony rozwój przestrzenny i transportowy — planowany obszar znajduje się w rejonie dobrze obsługiwanym komunikacją publiczną (bliskość stacji kolejowej Zielonka, przystanków autobusowych oraz głównych ciągów komunikacyjnych). Wysoki wskaźnik miejsc parkingowych nie jest uzasadniony rzeczywistymi potrzebami mieszkańców. 2. Efektywne wykorzystanie terenu — zmniejszenie liczby miejsc postojowych pozwoli na racjonalniejsze zagospodarowanie przestrzeni, zwiększenie udziału terenów zieleni, przestrzeni publicznych oraz odległości między budynkami, co poprawi walory urbanistyczne i mikroklimat. 3. Kierunki polityki transportowej — zgodnie z Krajową Polityką Miejską oraz zasadami zrównoważonej mobilności, gminy powinny dążyć do ograniczania liczby miejsc parkingowych na rzecz transportu zbiorowego, pieszych i rowerzystów. 4. Ekonomiczne i ekologiczne uzasadnienie — redukcja miejsc parkingowych ograniczy koszty inwestycyjne, a jednocześnie zmniejszy powierzchnie utwardzone i odpływ wód opadowych, co korzystnie wpłynie na środowisko. <p>Proponowany zapis po zmianie:</p> <p>„1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 60 m².“</p> <p>Wnoszę o dokonanie zmiany w projekcie planu poprzez:</p>

							<p>1. połączenie terenów oznaczonych symbolami 10MW, SMW i 6MW w jeden wspólny obszar funkcjonalny MW,</p> <p>2. przesunięcie terenu komunikacji wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KR w kierunku zachodnim, tak aby zapewnić spójny i bardziej elastyczny układ zabudowy mieszkaniowej. Uzasadnienie:</p> <p>1. Lepsze wykorzystanie potencjału inwestycyjnego terenu — połączenie trzech sąsiadujących obszarów MW umożliwi zaprojektowanie większych, lepiej rozplanowanych kwartałów zabudowy z większymi odległościami między budynkami, co poprawi dostęp światła dziennego, wentylację przestrzeni i komfort mieszkańców.</p> <p>2. Elastyczność projektowa — obecny podział na mniejsze jednostki planistyczne ogranicza możliwość kształtowania nowoczesnej, etapowej zabudowy o zróżnicowanej wysokości i funkcjach towarzyszących. Zintegrowany teren MW umożliwi bardziej racjonalne rozmieszczenie budynków, zieleni i ciągów pieszo-jezdnych.</p> <p>3. Usprawnienie układu komunikacyjnego — przesunięcie terenu 1KR na zachód poprawi dostępność komunikacyjną połączonego obszaru MW oraz umożliwi bardziej logiczne powiązanie z istniejącym układem drogowym (w tym z terenem 1KDL i sąsiednimi obszarami zabudowy).</p> <p>4. Zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej i estetyki urbanistycznej — redukcja wewnętrznych granic planistycznych i lepsze rozmieszczenie zabudowy pozwolą na uzyskanie większych powierzchni wspólnych terenów zielonych, placów i rekreacji.</p> <p>Proponowana zmiana rysunku planu:</p> <p>- scalenie granic terenów SMW, 6MW i 10MW w jeden obszar oznaczony symbolem MW,</p> <p>- przesunięcie terenu 1KR w kierunku zachodnim (ok. 15-20 m) w celu zachowania odpowiedniego dojazdu i obsługi komunikacyjnej nowego obszaru MW.</p> <p>Wnoszę o dokonanie zmiany w projekcie planu poprzez:</p> <p>1. połączenie terenów oznaczonych symbolami 1MW i 2MW w jeden wspólną obszar funkcjonalny MW,</p> <p>2. usunięcie z rysunku planu projektowanego szpaleru drzew pomiędzy tymi terenami, z uwagi na zbyt małą powierzchnię obszaru 2MW, która uniemożliwia efektywne zaprojektowanie na nim budynku.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>1. Niewystarczająca powierzchnia terenu 2MW — teren 2MW ma ograniczoną szerokość i powierzchnię, które uniemożliwiają spełnienie wymogów planu dotyczących m.in. minimalnych odległości od granic działki, wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej i liczby miejsc postojowych. W efekcie obszar ten nie może być samodzielnie zagospodarowany w sposób racjonalny.</p> <p>2. Zwiększenie spójności funkcjonalnej — połączenie 1MW i 2MW w jeden obszar MW pozwoli na opracowanie spójnego układu zabudowy z lepszym rozplanowaniem budynków, zieleni i komunikacji wewnętrznej.</p> <p>Poprawa ładu przestrzennego — likwidacja wąskiego pasa zieleni w postaci szpaleru drzew między tymi terenami umożliwi bardziej logiczne i estetyczne pdłączenie dwóch sąsiednich części zabudowy, bez utraty walorów krajobrazowych — zieleń może zostać wprowadzona w inny sposób, np. w formie skwerów lub zieleni przyulicznej.</p> <p>3. Efektywne wykorzystanie terenu — scalenie umożliwi realizację inwestycji mieszkaniowej zgodnej z parametrami planu, a jednocześnie zapewni większe odległości między budynkami w skali całego zespołu zabudowy.</p> <p>Wnoszę o połączenie terenów oznaczonych symbolami 3MW, 11MW i 12MW w jeden wspólny obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>1. Obszary 3MW, 11MW i 12MW stanowią funkcjonalnie spójną całość, bez wyraźnych barier przestrzennych, co sprzyja ich zintegrowanemu zagospodarowaniu.</p> <p>2. Połączenie terenów umożliwi bardziej elastyczne podejście do kształtowania zabudowy oraz efektywniejsze rozmieszczenie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.</p> <p>3. Takie rozwiązanie ułatwi etapowanie inwestycji oraz zapewni spójny charakter architektoniczny i urbanistyczny całego południowego fragmentu planu.</p> <p>Wnoszę o uzupełnienie zapisów planu miejscowego poprzez dopuszczenie możliwości projektowania i realizacji dróg wewnętrznych na terenach MW.</p> <p>Proponowany zapis:</p> <p>„Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, objętych planem dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, służących obsłudze komunikacyjnej działek budowlanych, o parametrach dostosowanych do charakteru i intensywności zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.“</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>1. Elastyczność planistyczna — dopuszczenie możliwości realizacji dróg wewnętrznych pozwala na bardziej racjonalne i elastyczne kształtowanie układu komunikacyjnego w obrębie terenów mieszkaniowych, zwłaszcza w przypadku inwestycji realizowanych etapowo.</p> <p>2. Ograniczenie kosztów publicznych — realizacja dróg wewnętrznych przez inwestorów prywatnych zmniejsza konieczność ponoszenia kosztów przez gminę związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>3. Zachowanie ładu przestrzennego — właściwie zaprojektowane drogi wewnętrzne pozwalają na uporządkowanie układu zabudowy i zieleni, sprzyjając tworzeniu spójnych, kameralnych osiedli mieszkaniowych.</p> <p>Wnoszę o wprowadzenie w planie miejscowym jednego, centralnego placu, zamiast dwóch osobnych,</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>1. Układ przestrzenny - W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Podleśnej wyznaczono dwa tereny przeznaczone pod place publiczne, oznaczone symbolami 1KOR i 2KOR. Obszar objęty planem ma niewielką powierzchnię — ok. 8-9 ha — i stanowi zwarty zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wyznaczenie dwóch placów o zbliżonych funkcjach w tak ograniczonym obszarze prowadzi do nadmiernego rozproszenia przestrzeni publicznych. Jeden plac centralny w pełni wystarczy do obsługi całego układu osiedla i stanowi bardziej czytelny punkt odniesienia w strukturze przestrzennej.</p> <p>2. Spójność kompozycyjna -jeden centralny plac poprawi czytelność i hierarchię układu urbanistycznego, koncentrując funkcje społeczne i usługowe w jednym, centralnym punkcie. Centralnie położony plac sprzyja organizacji ruchu kołowego, stanowiąc naturalny węzeł, łączący otaczające przestrzenie i funkcje.</p> <p>3. Efektywność funkcjonalna - na obszarze planu wyznaczono także dwa tereny zieleni urządzonej (1ZP, 2ZP) oraz szpalery drzew. Występuje zatem nadmiar przestrzeni wspólnych w stosunku do skali zabudowy i liczby mieszkańców. Zamiast dwóch niewielkich placów, bardziej funkcjonalne będzie utworzenie jednego, dobrze wyposażonego i intensywnie użytkowanego placu centralnego.</p> <p>4. Racjonalność ekonomiczna - realizacja dwóch placów oznacza podwojenie kosztów inwestycyjnych i utrzymania infrastruktury publicznej (nawierzchnie, oświetlenie, mata architektura, pielęgnacja zieleni). Skoncentrowanie środków finansowych na jednym placu pozwoli uzyskać lepszy efekt jakościowy i zapewni wyższą trwałość przestrzeni publicznej.</p> <p>5. Względy społeczne - jeden, centralnie położony plac sprzyja integracji społecznej mieszkańców i kształtowaniu lokalnej tożsamości osiedla. Dwa odrębne place mogłyby rozproszyć aktywność mieszkańców i osłabić potencjał społeczny przestrzeni</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								publicznej.
28	16469	19.11.2025	QTANKTERMINAL Sp. z o.o.	Cały obszar mpzp			<p>Uwaga dotyczy zmiany zapisu § 5 ust. 6 pkt 2 lit. a w zakresie liczby miejsc postojowych z 1,5 na 1 miejsce; połączenia kwartałów, przesunięcia terenu komunikacji; likwidację jednego z placów publicznych. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Wnoszę o wprowadzanie poniższych zmian, dotyczących Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podlesnej, który obejmuje działki ewidencyjne nr. 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8, obręb 0020, nazwa obrębu 5-10-01.</p> <p>Wnoszę o zmianę zapisu § 5 ust. 6 pkt 2 lit. a w zakresie liczby miejsc postojowych z:</p> <p>„1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej większej niż 60 m²ⁿ”</p> <p>na: „1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 60 m²ⁿ”.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zrównoważony rozwój przestrzenny i transportowy - planowany obszar znajduje się w rejonie dobrze obsługiwanym komunikacją publiczną (bliskość stacji kolejowej Zielonka, przystanków autobusowych oraz głównych ciągów komunikacyjnych). Wysoki wskaźnik miejsc parkingowych nie jest uzasadniony rzeczywistymi potrzebami mieszkańców. 2. Efektywne wykorzystanie terenu - zmniejszenie liczby miejsc postojowych pozwoli na racjonalniejsze zagospodarowanie przestrzeni, zwiększenie udziału terenów zieleni, przestrzeni publicznych oraz odległości między budynkami, co poprawi walory urbanistyczne i mikroklimat. 3. Kierunki polityki transportowej - zgodnie z Krajową Polityką Miejską oraz zasadami zrównoważonej mobilności, gminy powinny dążyć do ograniczania liczby miejsc parkingowych na rzecz transportu zbiorowego, pieszych i rowerzystów. 4. Ekonomiczne i ekologiczne uzasadnienie - redukcja miejsc parkingowych ograniczy koszty inwestycyjne, a jednocześnie zmniejszy powierzchnie utwardzone i odpływ wód opadowych, co korzystnie wpłynie na środowisko. <p>Proponowany zapis po zmianie:</p> <p>„1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 60 m².”</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wnoszę o dokonanie zmiany w projekcie planu poprzez: <ol style="list-style-type: none"> 1. połączenie terenów oznaczonych symbolami 10MW, 5MW i 6MW w jeden wspólny obszar funkcjonalny MW, 2. przesunięcie terenu komunikacji wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KR w kierunku zachodnim, tak aby zapewnić spójny i bardziej elastyczny układ zabudowy mieszkaniowej. <p>Uzasadnienie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lepsze wykorzystanie potencjału inwestycyjnego terenu - połączenie trzech sąsiadujących obszarów MW umożliwi zaprojektowanie większych, lepiej rozplanowanych kwartałów zabudowy z większymi odległościami między budynkami, co poprawi dostęp światła dziennego, wentylację przestrzeni i komfort mieszkańców. 2. Elastyczność projektowa - obecny podział na mniejsze jednostki planistyczne ogranicza możliwość kształtowania nowoczesnej, etapowej zabudowy o zróżnicowanej wysokości i funkcjach towarzyszących. Zintegrowany teren MW umożliwi bardziej racjonalne rozmieszczenie budynków, zieleni i ciągów pieszo-jezdnych. 3. Usprawnienie układu komunikacyjnego - przesunięcie terenu 1KR na zachód poprawi dostępność komunikacyjną połączonych obszarów MW oraz umożliwi bardziej logiczne powiązanie z istniejącym układem drogowym (w tym z terenem 1KOL i sąsiednimi obszarami zabudowy). 4. Zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej i estetyki urbanistycznej - redukcja wewnętrznych granic planistycznych i lepsze rozmieszczenie zabudowy pozwolą na uzyskanie większych powierzchni wspólnych terenów zielonych, placów i rekreacji. <p>Proponowana zmiana rysunku planu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - scalenie granic terenów 5MW, 6MW i 10MW w jeden obszar oznaczony symbolem MW, - przesunięcie terenu 1KR w kierunku zachodnim (ok. 15-20 m) w celu zachowania odpowiedniego dojazdu i obsługi komunikacyjnej nowego obszaru MW <ul style="list-style-type: none"> • Wnoszę o dokonanie zmiany w projekcie planu poprzez: <ol style="list-style-type: none"> 1. połączenie terenów oznaczonych symbolami 1MW i 2MW w jeden wspólny obszar funkcjonalny MW, 2. usunięcie z rysunku planu projektowanego szpaleru drzew pomiędzy tymi terenami, z uwagi na zbyt małą powierzchnię obszaru 2MW, która uniemożliwia efektywne zaprojektowanie na nim budynku. <p>Uzasadnienie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Niewystarczająca powierzchnia terenu 2MW - teren 2MW ma ograniczoną szerokość i powierzchnię, które uniemożliwiają spełnienie wymogów planu dotyczących m.in. minimalnych odległości od granic działki, wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej i liczby miejsc postojowych. W efekcie obszar ten nie może być samodzielnie zagospodarowany w sposób racjonalny. 2. Zwiększenie spójności funkcjonalnej - połączenie 1MW i 2MW w jeden obszar MW pozwoli na opracowanie spójnego układu zabudowy z lepszym rozplanowaniem budynków, zieleni i komunikacji wewnętrznej. <p>Poprawa ładu przestrzennego - likwidacja wąskiego pasa zieleni w postaci szpaleru drzew między tymi terenami umożliwi bardziej logiczne i estetyczne połączenie dwóch sąsiednich części zabudowy, bez utraty walorów krajobrazowych - zieleń może zostać wprowadzona w inny sposób, np. w formie skwerów lub zieleni przyulicznej.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Efektywne wykorzystanie terenu - scalenie umożliwi realizację inwestycji mieszkaniowej zgodnej z parametrami planu, a jednocześnie zapewni większe odległości między budynkami w skali całego zespołu zabudowy. <ul style="list-style-type: none"> • Wnoszę o połączenie terenów oznaczonych symbolami 3MW, 11MW i 12MW w jeden wspólny obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW. <p>Uzasadnienie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Obszary 3MW, 11MW i 12MW stanowią funkcjonalnie spójną całość, bez wyraźnych barier przestrzennych, co sprzyja ich zintegrowanemu zagospodarowaniu. 2. Połączenie terenów umożliwi bardziej elastyczne podejście do kształtowania zabudowy oraz efektywniejsze rozmieszczenie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. 3. Takie rozwiązanie ułatwi etapowanie inwestycji oraz zapewni spójny charakter architektoniczny i urbanistyczny całego południowego fragmentu planu. <ul style="list-style-type: none"> • Wnoszę o uzupełnienie zapisów planu miejscowego poprzez dopuszczenie możliwości projektowania i realizacji dróg wewnętrznych na terenach MW <p>Proponowany zapis:</p> <p>„Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, objętych planem dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, stuzgcych obstudze komunikacyjnej działek budowlanych, o parametrach dostosowanych do charakteru i intensywności zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.”</p> <p>Uzasadnienie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Elastyczność planistyczna - dopuszczenie możliwości realizacji dróg wewnętrznych pozwala na bardziej racjonalne

								<p>i elastyczne kształtowanie układu komunikacyjnego w obrębie terenów mieszkaniowych, zwłaszcza w przypadku inwestycji realizowanych etapowo.</p> <p>2. Ograniczenie kosztów publicznych - realizacja dróg wewnętrznych przez inwestorów prywatnych zmniejsza konieczność ponoszenia kosztów przez gminę związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>3. Zachowanie ładu przestrzennego - właściwie zaprojektowane drogi wewnętrzne pozwalają na uporządkowanie układu zabudowy i zieleni, sprzyjając tworzeniu spójnych, kameralnych osiedli mieszkaniowych.</p> <ul style="list-style-type: none">Wnoszę o likwidację jednego z placów publicznych - placu 2KOR. <p>Uzasadnienie:</p> <p>1. Racjonalizacja układu przestrzennego - W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Podleśnej wyznaczono dwa tereny przeznaczone pod place publiczne, oznaczone symbolami 1KOR i 2KOR. Obszar objęty planem ma niewielką powierzchnię - ok. 8-9 ha - i stanowi zwarty zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wyznaczenie dwóch placów o zbliżonych funkcjach w tak ograniczonym obszarze i zlokalizowanych w relatywnie bliskiej odległości od siebie prowadzi do nadmiernego rozproszenia przestrzeni publicznych. Jeden plac w pełni wystarczy do obsługi całego układu osiedla i stanowi bardziej czytelny punkt odniesienia w strukturze przestrzennej.</p> <p>2. Spójność kompozycyjna - plac 2KOR, potoczony peryferyjnie, nie posiada walorów kompozycyjnych ani funkcji integrującej przestrzeń. Jego likwidacja poprawi czytelność i hierarchię układu urbanistycznego, koncentrując funkcje społeczne i usługowe w jednym punkcie.</p> <p>3. Racjonalność ekonomiczna - realizacja dwóch placów oznacza podwojenie kosztów inwestycyjnych i utrzymania infrastruktury publicznej (nawierzchnie, oświetlenie, mała architektura, pielęgnacja zieleni). Skoncentrowanie środków finansowych na jednym placu pozwoli uzyskać lepszy efekt jakościowy i zapewni wyższą trwałość przestrzeni publicznej.</p> <p>4. Względy społeczne - jeden plac sprzyja integracji społecznej mieszkańców i kształtowaniu lokalnej tożsamości osiedla. Dwa odrębne place mogłyby rozproszyć aktywność mieszkańców i osłabić potencjał przestrzeni publicznej, tworząc dwie słabiej odwiedzane przestrzenie. Jedna, rozpoznawalna przestrzeń sprzyja tworzeniu bezpieczniejszego, lepiej widocznego miejsca.</p>
29	16472	19.11.2025	Kinga Grzelak	Cały obszar mpzp		x	<p>Uwaga dotyczy sprzeciwu wobec budowy osiedla i propozycji stworzenia przestrzeni z kawiarniami, małymi knajpami oraz strefą na wydarzenia.</p> <p>Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Zwracam się z sprzeciwem wobec planowanej budowy osiedla. Ma ona negatywny wpływ na środowisko, zdrowie i jakość życia mieszkańców.</p> <p>1. Degradacja unikalnego środowiska i terenów zielonych Glinianek poprzez zwiększenie liczby mieszkańców.</p> <p>2. Dalsze zanieczyszczenie powietrza. Zwiększenie ruchu samochodowego o ileś tysięcy aut pogorszy te warunki i negatywnie wpłynie na nasze zdrowie. Wielokondygnacyjne budynki zaburzają naturalny korytarz powietrzny, który wspomaga poprawę jakości powietrza w okresie grzewczym.</p> <p>3. Opieka Zdrowotna – już przeciążona. Zwiększenie liczby mieszkańców tylko to pogłębi.</p> <p>4. Propozycja alternatywna – stworzenie przestrzeni z kawiarniami, małymi knajpami oraz strefą na wydarzenia.</p>
30	16473	18.11.2025	Krzysztof Borkowski	Cały obszar mpzp		x	<p>Uwaga dotyczy wprowadzenia zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, maksymalnie bliźniaczej z dużą powierzchnią biologicznie czynną.</p> <p>Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Wnoszę o zabudowę jednorodzinną wolnostojącą, maksymalnie bliźniaczą z dużą powierzchnią biologicznie czynną. Taki jest bowiem charakter tej części Zielonki i należy go ze względów estetycznych utrzymać. Nie zgadzam się na zmianę naszego miasta w coś, co będzie przypominać jedną z dzielnic Warszawy, w której nad domami górują wysokie bloki – wygląda to na naprawę mało przyjemnie. Postawienie bloków w tej okolicy całkowicie zmieni charakter z sympatycznego, zielonego miasteczka w zurbanizowany mołoch.</p>
31	16474	18.11.2025	Iga Borkowska	Cały obszar mpzp		x	<p>Uwaga dotyczy wprowadzenia zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, maksymalnie bliźniaczej z dużą powierzchnią biologicznie czynną.</p> <p>Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Wnoszę o zabudowę jednorodzinną wolnostojącą, maksymalnie bliźniaczą z dużą powierzchnią biologicznie czynną. Taki jest bowiem charakter tej części Zielonki i należy go ze względów estetycznych utrzymać. Nie zgadzam się na zmianę naszego miasta w coś, co będzie przypominać jedną z dzielnic Warszawy, w której nad domami górują wysokie bloki – wygląda to na naprawę mało przyjemnie. Postawienie bloków w tej okolicy całkowicie zmieni charakter z sympatycznego, zielonego miasteczka w zurbanizowany mołoch.</p>
32	16475	19.11.2025	Piotr Brzyski	Cały obszar mpzp		x	<p>Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP.</p> <p>Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Wnoszę o niepodejmowanie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01 działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8), wg proponowanego projektu w konsultacjach od 22.10.2025 r. Projektowana w planie zabudowa narusza stosunki wodne w tym obszarze, brak jest aktualnej analizy oraz badań hydrogeologicznych i geotechnicznych na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka zabudowa na wzniesieniu powoduje deformacje sylwetki miasta, jest niezgodna z charakterem okolicy i sprzeczna z ładem przestrzennym. Proponowana zmiana wielokrotnie zmniejsza wpływy do budżetu miasta, nie przedstawiono żadnych analiz budżetowych wskazujących zasadność zmiany.</p>
33	16478	19.11.2025	Marta Zubowicz			x	<p>Uwaga dotyczy negatywnej oceny zabezpieczenia mieszkańców przed inwestycją oraz braku partycypacji developera w budowie infrastruktury.</p> <p>Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Negatywnie oceniam zabezpieczenie mieszkańców Zielonki przed negatywnymi skutkami zwiększenia ilości ludzi i samochodów oraz braku partycypacji developera w budowie infrastruktury.</p>
34	16479	19.11.2025	Sławomir Wiśniewski	Cały obszar mpzp		x	<p>Uwaga dotyczy uzupełnienia projektu mpzp o stosowne zapisy zabezpieczające mieszkańców przed utratą płynności dostaw wody i jej jakości oraz o zapisy nakładające na inwestora obowiązek współfinansowania lub realizacji elementów infrastruktury technicznej.</p> <p>Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>System komunikacyjny do obsługi terenu objętego zmianą planu jest niewystarczający. Jedna droga dojazdowa, nieprzystosowana do obsługi zwiększonego natężenia ruchu, które powstanie w wyniku realizacji planowanej inwestycji. Brak rozbudowy układu drogowego może prowadzić do przeciążenia istniejącej infrastruktury, pogorszenia bezpieczeństwa oraz ograniczenia płynności ruchu zarówno w trakcie realizacji inwestycji jak i po jej zakończeniu.</p> <p>Ponadto istnieją uzasadnione obawy dotyczące wydolności sieci wodociągowej, która może zostać znacząco obciążona i niewydolna przez nową inwestycję;</p> <p>Dodatkowe obciążenie może skutkować spadkami ciśnienia a nawet okresowym brakiem dostępu do wody dla mieszkańców całego miasta. Stwarza to ryzyko zagrożenia bezpieczeństwa publicznego oraz jakości życia mieszkańców.</p> <p>W związku z powyższym wnoszę o uzupełnienie projektu mpzp o stosowne zapisy zabezpieczające przede wszystkim obecnych mieszkańców przed ewentualną utratą płynności dostaw wody i jej jakości oraz o zapisy nakładające na inwestora obowiązek współfinansowania lub realizacji niezbędnych elementów infrastruktury technicznej, które zagwarantuje prawidłowe funkcjonowanie układu drogowego i sieci wodnokanalizacyjnej w trakcie trwania inwestycji oraz po jej zakończeniu.</p>
35	16480	19.11.2025	Gabriela Wiśniewska	Cały obszar mpzp		x	<p>Uwaga dotyczy zobowiązania inwestora do sfinansowania i wybudowania lokalnej oczyszczalni ścieków.</p>	<p>WNOSZĘ O NAŁOŻENIE NA INWESTORA OBOWIĄZKU SFINANSOWANIA I WYBUDOWANIA LOKALNEJ OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW OBSŁUGUJĄCEJ PLANOWANĄ INWESTYCJĘ, WRAZ Z OPISEM TEGO ELEMENTU INWESTYCJI WRAZ Z WARUNKAMI JEJ REALIZACJI W PROJEKCIE PLANU.</p> <p>UZASADNIENIE:</p>

							Nieuwzględniona z uwagi na brak możliwości wprowadzenia takich zapisów w projekcie mzpzp.	<p>1. OCZYSZCZALNIA „CZAJKA” MOŻE BYĆ JUŻ NIEWYDOLNA JAK RÓWNIEŻ ISTNIEJĄCA SIĘĆ KANALIZACYJNA ODPROWADZAJĄCA OBECNIE NIECZYSTOŚCI PŁYNNE Z TERENU CAŁEGO MIASTA MOŻE WYMAGAĆ RADYKALNEGO REMONTU. DALSZE ZWIĘKSZANIE DOPŁYWU ŚCIEKÓW MOŻE DOPROWADZIĆ DO PRZECIĄŻENIA SYSTEMU (w projekcie planu brak stosownej analizy z opisem możliwości usługi i wydolności systemu kanalizacji ściekowej)</p> <p>2. INWESTYCJA WYGENERUJE ZNACZNY DODATKOWY STRUMIEŃ ŚCIEKÓW, WYMADAJACY NIEZALEŻNEJ INFRASTRUKTURY</p> <p>3. GMINA NIE POWINNA POKRYWAC KOSZTÓW INFRASTRUKTURY POTRZEBNEJ WYŁĄCZNIE DLA PRYWATNEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA – ZGODNIE Z ZASADĄ „ZANIECZYSZCZAJĄCY PŁACI”</p> <p>4. LOKALNA OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW JEST TECHNICZNIE MOŻLIWA (NP. MODUŁOWA, KONTENEROWA) CO POZWOLI NA WYELIMINOWANIE RYZYKA PRZECIĄŻENIA ISTNIEJĄCEGO SYSTEMU MIEJSKIEGO.</p>
36	16481	19.11.2025	Gabriela Wiśniewska	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wniosek za przywróceniem funkcji przemysłowo/produkcyjno-usługowej (PN) zamiast projektowanej w dokumencie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o dużej intensywności, gdyż gmina ma obecnie możliwość wstrzymania procedury MPZP i rozstrzygnięcia przeznaczenia terenu przy ul. Podleśnej w przygotowywanym planie ogólnym, czyli wstrzymania procedowania zmiany MPZP na podstawie obecnego studium, które za chwilę straci swoją moc.
37	16497	19.11.2025	Andrzej Przekopiak	Cały obszar mpzp		x	Uwaga zawiera pytania dotyczące planowanej inwestycji, m.in. wpływ na poziom wody na Gliniankach, organizacji ruchu, odprowadzania ścieków. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Proszę o informację skąd będzie pobierana woda do planowanej inwestycji. Jaki będzie to miało wpływ na poziom wody na Gliniankach i w rezerwacie Horowe Bagno. Gdzie będą odprowadzane ścieki (czyżby do rzeki Długiej, do której już są zrzucane ścieki z osiedla Wolności?). Czy jest planowana zmiana organizacji ruchu w rejonie ul. Podleśnej, Wesolej i Krzywej, które są objęte zakazem ruchu powyżej 3,5 t. Na ul. Podleśnej jest zlokalizowane przedszkole natomiast na ul. Krzywej znajduje się szkoła podstawowa. W związku z tym, że nie jest planowana rozbudowa dróg wokół planowanej inwestycji proszę o informację jak miasto zamierza rozwiązać problem wzmożonego ruchu w tym rejonie. Należy zauważyć, że mieszkańcy tej inwestycji na pewno będą korzystali z transportu własnego, aby dotrzeć do stacji PKP czy szkoły.
38	16498	19.11.2025	Maciej Minczewski	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Na terenie, na którym planowane jest postawienie osiedla, żyje wiele gatunków zwierząt, którym cały czas zmniejsza się miejsce do bytowania. W okolicy i tak jest problem z wychodzeniem dzikich zwierząt na ulice i zbliżaniem do człowieka. Ten teren, mimo że nie jest lasem jest domem dla nich. W dodatku postawienie dużego osiedla w takim miejscu przyczyni się do degradacji okolicznych lasów (spacery z psami, śmiecenie itp.). Teren skarbu państwa powinien pozostać w formie jaka jest.
39	16499	19.11.2025	Janina Minczewska	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Na terenie, na którym planowane jest postawienie osiedla, żyje wiele gatunków zwierząt, którym cały czas zmniejsza się miejsce do bytowania. W okolicy i tak jest problem z wychodzeniem dzikich zwierząt na ulice i zbliżaniem do człowieka. Ten teren, mimo że nie jest lasem jest domem dla nich. W dodatku postawienie dużego osiedla w takim miejscu przyczyni się do degradacji okolicznych lasów (spacery z psami, śmiecenie itp.). Teren skarbu państwa powinien pozostać w formie jaka jest.
40	16509	19.11.2025	Genowefa Liberska	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Zgłaszam uwagi oraz wnioskuję o niepodejmowanie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4,5,6,7/1, 7/2,8). wg proponowanego projektu — załącznik nr1 do uchwały. Projektowana w planie zabudowa 2-3 kondygnacje w dół narusza stosunki wodne w tym obszarze, nie ma aktualnej analizy oraz badań hydrogeologicznych, geotechnicznych na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka na 24m zabudowa na wzniesieniu powoduje deformację sylwetki miasta, a przede wszystkim okolicy z terenami przemysłowymi oraz zabudową jednorodzinną. Proponowana zmiana jest sprzeczna z dotychczasowym łaodem przestrzennym. Nie przedstawiono też żadnych analiz ekonomicznie uzasadniających zmianę planu.
41	16510	19.11.2025	Lidia Kozyra	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Zgłaszam uwagi oraz wnioskuję o niepodejmowanie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4,5,6,7/1, 7/2,8). wg proponowanego projektu — załącznik nr1 do uchwały. Projektowana w planie zabudowa 2-3 kondygnacje w dół narusza stosunki wodne w tym obszarze, nie ma aktualnej analizy oraz badań hydrogeologicznych, geotechnicznych na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka na 24m zabudowa na wzniesieniu powoduje deformację sylwetki miasta, a przede wszystkim okolicy z terenami przemysłowymi oraz zabudową jednorodzinną. Proponowana zmiana jest sprzeczna z dotychczasowym łaodem przestrzennym. Nie przedstawiono też żadnych analiz ekonomicznie uzasadniających zmianę planu.
42	16511	19.11.2025	Michał Laskowski	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Zgłaszam uwagi oraz wnioskuję o niepodejmowanie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4,5,6,7/1, 7/2,8). wg proponowanego projektu — załącznik nr1 do uchwały. Projektowana w planie zabudowa 2-3 kondygnacje w dół narusza stosunki wodne w tym obszarze, nie ma aktualnej analizy oraz badań hydrogeologicznych, geotechnicznych na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka na 24m zabudowa na wzniesieniu powoduje deformację sylwetki miasta, a przede wszystkim okolicy z terenami przemysłowymi oraz zabudową jednorodzinną. Proponowana zmiana jest sprzeczna z dotychczasowym łaodem przestrzennym. Nie przedstawiono też żadnych analiz ekonomicznie uzasadniających zmianę planu.
43	16512	19.11.2025	Piotr Laskowski	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Zgłaszam uwagi oraz wnioskuję o niepodejmowanie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4,5,6,7/1, 7/2,8). wg proponowanego projektu — załącznik nr1 do uchwały. Projektowana w planie zabudowa 2-3 kondygnacje w dół narusza stosunki wodne w tym obszarze, nie ma aktualnej analizy oraz badań hydrogeologicznych, geotechnicznych na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka na 24m zabudowa na wzniesieniu powoduje deformację sylwetki miasta, a przede wszystkim okolicy z terenami przemysłowymi oraz zabudową jednorodzinną. Proponowana zmiana jest sprzeczna z dotychczasowym łaodem przestrzennym. Nie przedstawiono też żadnych analiz ekonomicznie uzasadniających zmianę planu.
44	16513	19.11.2025	Marek Laskowski	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Zgłaszam uwagi oraz wnioskuję o niepodejmowanie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4,5,6,7/1, 7/2,8). wg proponowanego projektu — załącznik nr1 do uchwały. Projektowana w planie zabudowa 2-3 kondygnacje w dół narusza stosunki wodne w tym obszarze, nie ma aktualnej analizy oraz badań hydrogeologicznych, geotechnicznych na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka na 24m zabudowa na wzniesieniu powoduje deformację sylwetki miasta, a przede wszystkim okolicy z terenami przemysłowymi oraz zabudową jednorodzinną. Proponowana zmiana jest sprzeczna z dotychczasowym łaodem przestrzennym. Nie przedstawiono też żadnych analiz ekonomicznie uzasadniających zmianę planu.
45	16514	19.11.2025	Barbara Laskowska	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Zgłaszam uwagi oraz wnioskuję o niepodejmowanie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4,5,6,7/1, 7/2,8). wg proponowanego projektu — załącznik nr1 do uchwały. Projektowana w planie zabudowa 2-3 kondygnacje w dół narusza stosunki wodne w tym obszarze, nie ma aktualnej analizy oraz badań hydrogeologicznych, geotechnicznych na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka na 24m zabudowa na wzniesieniu powoduje deformację sylwetki miasta, a przede wszystkim okolicy z terenami przemysłowymi oraz zabudową jednorodzinną. Proponowana zmiana jest sprzeczna z dotychczasowym łaodem przestrzennym. Nie przedstawiono też żadnych analiz ekonomicznie uzasadniających zmianę planu.

46	16516	19.11.2025	Mateusz Stelmaszczyk	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o zachowanie przeznaczenia terenu wyłącznie pod zabudowę produkcyjną i usługową z parametrami zabudowy i zagospodarowania gwarantujących harmonijny sposób wpisania się zabudowy w otoczenie. W przypadku przyjęcia do realizacji przez inwestora inwestycji o maksymalnych dopuszczalnych parametrach przewidzianych projektem uchwały, tj. 24 m oraz maksymalnej wysokości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej —24 m, dojdzie do bardzo istotne9 zaburzenia krajobrazu miasta. Wpłyne to równie2 negatywnie na naszą markę „Miasta pod dębami” oraz wymiennie poprzez spadek wartości naszych nieruchomości. Zielonka straci walory miasta o kameralnym charakterze.
47	16517	19.11.2025	Mateusz Stelmaszczyk	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o zachowanie przeznaczenia terenu wyłącznie pod zabudowę produkcyjną i usługową. W Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Zielonka na lata 2025-2040, w Wieloletnim Planie Rozwoju i Modernizacji Urzędzeń Wodociągowych i Urzędzeń Kanalizacyjnych MPWiK w Zielonce na lata 2024-2027, brak jest przewidzianych środków na inwestycje ujęte w § 5 pkt 6. i 7 projektu uchwały. Zmiana przeznaczenia wskazanego terenu wymusi zmiany w Prognozie Finansowej Zielonki, gdyż nie może dojść do przekroczenia dopuszczalnego wskaźnika spłaty zobowiązań, o czym wspomniał RIO w grudniu 2024 r. Skutek to wstrzymanie koniecznych inwestycji miejskich oraz podwy2szenie podatków od mieszkańców. Podatki od przedsiębiorstw działających na terenie produkcyjnym oraz nowe miejsca pracy są dla nas i dla budżetu pewniejszym rozwiązaniem. Tak robią ościennie miasta, przyciągają inwestorów.
48	16518	19.11.2025	Mateusz Stelmaszczyk	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuje o zachowanie przeznaczenia terenu wyłącznie pod zabudowę produkcyjną i usługową. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Zielonka z sierpnia 2023 r. wskazuje jednoznacznie na deficyt tego rodzaju terenów w Zielonce. Przeciwno zmianie przeznaczenia terenu przemawia mój interes jako mieszkańca Zielonki, ze względu na: - wyższe wpływy do budżetu miasta z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy - są wiele wyższe niż z zabudowy wielorodzinnej, dając szansę na spłatę zadłu2enia i realizację dochodów budżetu miasta -brak miejsc dla dzieci aktualnych mieszkańców Zielonki w żłobku i przedszkolach publicznych oraz konieczność wprowadzenia zmianowości we wszystkich zielonkowskich szkołach podstawowych przy przyjęciu przez inwestora maksymalnej dopuszczalnej intensywności zabudowy przewidzianej projektem planu.
49	16519	19.11.2025	Mateusz Stelmaszczyk	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1,1/3,115,1/6,2,3/1,3/2,4,5,6,7/1,712,8. Treść uwagi: Wnioskuje o zachowanie przeznaczenia terenu wyłącznie pod zabudowę produkcyjną i Usługową. Z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka i zawartych w nim obliczeń wynika, że tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowa są wystarczające na terenie miasta Zielonka. Natomiast niewystarczająca jest ilość terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową i produkcyjną - aktywizacji gospodarczej. Studium nie zakłada wprowadzania nowych terenów inwestycyjnych, nie zakłada znaczącego wzrostu bądź zmiany w wydatkowaniu gminy.
50	16520	19.11.2025	Mateusz Stelmaszczyk	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr:111,113,115,116,2,3/1,312,4,5,6,711,712,8: Wnioskuje o zachowanie przeznaczenia terenu wyłącznie pod zabudowę produkcyjną i usługową. Wpływy z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy są wielokrotnie wyższe niż z terenów zabudowanych zabudowa wielorodzinna. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka nie przewiduje wkraczania z zabudowa na nowe tereny. Poprawa komfortu i bezpieczeństwa obecnych mieszkańców jest główną formą wydatkowania budżetu gminy. Przeciwno zmianie przeznaczenia terenu przemawia mój interes jako mieszkańca Zielonki, również ze względu na: -brak logistycznych i kadrowych możliwości komisariatu policji dla zapewnienia bezpieczeństwa przy tak ogromnym wzroście populacji miasta -odsunięcie w czasie wcześniej przewidzianych inwestycji ze względu na wymagane projektem uchwały inwestycje
51	16521	19.11.2025	Małgorzata Krzyżewska	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodjęcie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr:1/1,1/3,1/5,1/6,2,3/1,3/2,4,5,6,711,712,8). Wg proponowanego projektu w konsultacjach od 22.10.2025r. Projektowana w planie zabudowa narusza stosunki wodne w tym obszarze, nie ma aktualnej analizy oraz badań hydrogeologicznych, geotechnicznych na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka na 24m zabudowa na wzniesieniu powoduje deformacje okolicy, jest sprzeczna z ładem przestrzennym. Okolica to tereny przemysłowe oraz zabudowa jednorodzinna. Nie przedstawiono żadnych analiz wykazujących zasadność zmiany.
52	16522	19.11.2025	Jakub Krzyżewski	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodjęcie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr:1/1,1/3,1/5,1/6,2,3/1,3/2,4,5,6,711,712,8). Wg proponowanego projektu w konsultacjach od 22.10.2025r. Projektowana w planie zabudowa narusza stosunki wodne w tym obszarze, nie ma aktualnej analizy oraz badań hydrogeologicznych, geotechnicznych na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka na 24m zabudowa na wzniesieniu powoduje deformacje okolicy, jest sprzeczna z ładem przestrzennym. Okolica to tereny przemysłowe oraz zabudowa jednorodzinna. Nie przedstawiono żadnych analiz wykazujących zasadność zmiany.
54	16524	19.11.2025	Mateusz Stelmaszczyk	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2,8. Treść uwagi: Wnioskuje o zachowanie przeznaczenia terenu wyłącznie pod zabudowę produkcyjną i usługową. Z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka i zawartych w nim obliczeń wynika, że tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową są wystarczające na terenie miasta Zielonka. Natomiast niewystarczająca jest ilość terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową i produkcyjną – aktywizacji gospodarczej. Studium nie zakłada wprowadzania nowych terenów inwestycyjnych.
55	16525	19.11.2025	Igor Jakubik	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodjęcie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) wg proponowanego projektu w konsultacjach od 22.10.2025 r. Proponowana w planie zabudowa narusza stosunki wodne w tym obszarze, nie ma aktualnej analizy oraz badań hydrogeologicznych, geotechnicznych na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka na 24m zabudowa na wzniesieniu powoduje deformację okolicy, jest sprzeczna z ładem przestrzennym. Okolica to tereny przemysłowe oraz zabudowa jednorodzinna. Nie przedstawiono żadnych analiz wskazujących zasadność zmiany.
57	16527	19.11.2025	Iwona Jakunik	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodjęcie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) wg proponowanego projektu w konsultacjach od 22.10.2025 r. Proponowana w planie zabudowa narusza stosunki wodne w tym obszarze, nie ma aktualnej analizy oraz badań hydrogeologicznych, geotechnicznych na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka na 24m zabudowa na wzniesieniu powoduje deformację okolicy, jest sprzeczna z ładem przestrzennym. Okolica to tereny przemysłowe oraz zabudowa jednorodzinna. Nie przedstawiono żadnych analiz wskazujących zasadność zmiany.

58	16528	19.11.2025	Małgorzata Stelmaszczyk	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2,8. Treść uwagi: Wnioskuje o zachowanie przeznaczenia terenu wyłącznie pod zabudowę produkcyjną i usługową lub wystąpienie do starosty o przekazanie obszaru objętego projektem planu, jako należącego do Skarbu Państwa, na rzecz miasta w celu realizacji zadań publicznych, np. wskazanych w rozdziale 7 Studium. Taka nieruchomość może być przekazywana nieodpłatnie w drodze umowy partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w ustawie o partnerstwie publiczno – prywatnym, na czas realizacji przedsięwzięcia w ramach partnerstwa publiczno- prywatnego, co może stanowić unikalną szansę na ciekawą inwestycję dostępną dla wszystkich mieszkańców Zielonki (np. z wykorzystaniem złoża wód termalnych Wołomin GT-1. Identyfikator złoża:21281).
59	16529	19.11.2025	Małgorzata Stelmaszczyk	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2,8. Treść uwagi: Wnioskuje o zachowanie przeznaczenia terenu wyłącznie pod zabudowę produkcyjną i usługową – przedłożony projekt narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka Z obowiązującego Studium i zawartych w nim obliczeń wynika, że tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową są wystarczające na terenie miasta Zielonka. Natomiast niewystarczająca jest ilość terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową i produkcyjną (aktywizacji gospodarczej) – razem prawie 70 tys. m² deficytu. Studium nie zakłada wprowadzania nowych terenów inwestycyjnych, tym samym w Studium nie zakłada się znaczącego wzrostu bądź zmiany w wydatkowaniu gminy.
60	16530	19.11.2025	Zofia Krzyżewska	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodjęcie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) wg proponowanego projektu w konsultacjach od 22.10.2025 r. Proponowana w planie zabudowa narusza stosunki wodne w tym obszarze, nie ma aktualnej analizy oraz badań hydrogeologicznych, geotechnicznych na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka na 24m zabudowa na wzniesieniu powoduje deformację okolicy, jest sprzeczna z ładem przestrzennym. Okolica to tereny przemysłowe oraz zabudowa jednorodzinna. Nie przedstawiono żadnych analiz wskazujących zasadność zmiany.
61	16531	19.11.2025	Leszek Styś	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodjęcie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) wg proponowanego projektu w konsultacjach od 22.10.2025 r. Proponowana w planie zabudowa narusza stosunki wodne w tym obszarze, nie ma aktualnej analizy oraz badań hydrogeologicznych, geotechnicznych na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka na 24m zabudowa na wzniesieniu powoduje deformację okolicy, jest sprzeczna z ładem przestrzennym. Okolica to tereny przemysłowe oraz zabudowa jednorodzinna. Nie przedstawiono żadnych analiz wskazujących zasadność zmiany.
62	16532	19.11.2025	Katarzyna Styś	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodjęcie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) wg proponowanego projektu w konsultacjach od 22.10.2025 r. Proponowana w planie zabudowa narusza stosunki wodne w tym obszarze, nie ma aktualnej analizy oraz badań hydrogeologicznych, geotechnicznych na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka na 24m zabudowa na wzniesieniu powoduje deformację okolicy, jest sprzeczna z ładem przestrzennym. Okolica to tereny przemysłowe oraz zabudowa jednorodzinna. Nie przedstawiono żadnych analiz wskazujących zasadność zmiany.
63	16533	19.11.2025	Małgorzata Łukasik	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Zgłaszam uwagi ora wnioskuje o niepodjęcie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) wg proponowanego projektu – załącznik nr 1 do uchwały. Projektowana w planie zabudowa 2-3 kondygnacje w dół narusza na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka na 24m zabudowa na wzniesieniu powoduje deformację sylwetki miasta, a przede wszystkim okolicy z terenami przemysłowymi oraz zabudową jednorodziną. Proponowana zmiana jest sprzeczna z dotychczasowym ładem przestrzennym. Nie przedstawiono żadnych analiz uzasadniających zmianę planu.
64	16534	19.11.2025	Beata Miczel	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy braku zgody na zabudowę 5 i 7 kondygnacyjną z 3 kondygnacjami podziemnymi, braku zaangażowania właścicieli terenu w koszty budowy infrastruktury oraz z założeniem, że ul Podleśna ma stanowić główną trasę przejazdową planowanej zabudowy. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wyrażam sprzeciw wobec dopuszczenia w projekcie – kwartały 10MW, 11MW, 12 MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW zabudowy 5 i 7 kondygnacji z 3 kondygnacjami podziemnymi ze względu na zaburzenie charakteru zabudowy okolicznej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej (max 2-3 kondygnacje) oraz obawę o zaburzenie stosunków wodnych w okolicy i możliwość wysychania okolicznej przyrody, w tym wpływ negatywny na obszar Natura 2000. Budynki 7 kondygnacyjne na wzniesionym terenie będą górować nad okolicą i przewyższać wysokość okolicznych drzew. Nie zgadzam się z brakiem zaangażowania właścicieli terenu objętego MPZP dla ul. Podleśnej w koszty konieczne do budowy i przebudowy kanalizacji, wodociągów i infrastruktury drogowej. Nie zgadzam się z założeniem, że ul. Podleśna ma stanowić główną trasę przejazdową dla planowanej zabudowy.
65	16535	19.11.2025	Marta Piskorek	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Zgłaszam uwagi ora wnioskuje o niepodjęcie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) wg proponowanego projektu – załącznik nr 1 do uchwały. Projektowana w planie zabudowa 2-3 kondygnacje w dół narusza na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka na 24m zabudowa na wzniesieniu powoduje deformację sylwetki miasta, a przede wszystkim okolicy z terenami przemysłowymi oraz zabudową jednorodziną. Proponowana zmiana jest sprzeczna z dotychczasowym ładem przestrzennym. Nie przedstawiono żadnych analiz uzasadniających zmianę planu.
66	16536	19.11.2025	Zofia Szymkowska	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Zgłaszam uwagi ora wnioskuje o niepodjęcie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) wg proponowanego projektu – załącznik nr 1 do uchwały. Projektowana w planie zabudowa 2-3 kondygnacje w dół narusza na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka na 24m zabudowa na wzniesieniu powoduje deformację sylwetki miasta, a przede wszystkim okolicy z terenami przemysłowymi oraz zabudową jednorodziną. Proponowana zmiana jest sprzeczna z dotychczasowym ładem przestrzennym. Nie przedstawiono żadnych analiz uzasadniających zmianę planu. Załącznik nr 1 – Uwagi do planu Planowanie zmian dotyczących strategicznego dla miasta terenu powinno zostać włączone w proces planistyczny według nowych przepisów. Rozwój gminy powinien być zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, charakterem miasta i z wolą i interesem jego obecnych mieszkańców. 1. Dynamiczny wzrost mieszkańców gminy oraz budowanie wieloskalowego osiedla z intensywna zabudowa nie jest zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju, wg proponowanego projektu to nadal niespełna 140000m2 powierzchni użytkowej, a więc co najmniej kilka tysięcy mieszkańców. 2. Gmina będzie miała obowiązek stworzyć miejsca w szkołach, przedszkolach dla dzieci osiedlających się nowych rodzin. Kilkadziesiąt miejsc wolnych obecnie nie pokryje zapotrzebowania przy tak dużym osiedlu. Może to powodować problemy z dostępem do opieki medycznej dla wszystkich mieszkańców miasta. Gmina Zielonka może zostać w najbliższej przyszłości obciążona znacznymi kosztami budowy nowych szkół i przedszkoli. Są to milionowe inwestycje. 3. Zmiana przeznaczenia działki z obszaru przemysłowego na obszar zabudowy mieszkaniowej powoduje obniżenie wartości działki z punktu widzenia gminy. Oznacza to zmniejszenia wpływów z podatków od gruntów i nieruchomości. Podatki gruntowe z tytułu wykonywania działalności gospodarczej są około 20-krotnie wyższe niż od gruntów z przeznaczeniem mieszkaniowym.

								<p>W przypadku obszaru objętego zmianami MPZP jest to różnica znacząca kilku milionów wpływu z działalności gospodarczej do kilkuset tysięcy wpływu z terenów mieszkaniowych. Nie przedstawiono mieszkańcom żadnych analiz ani prognoz budżetowych. Zmiana nie ma żadnego uzasadnienia ekonomicznego. Wnoszę o przedstawienie kosztów podstawowej infrastruktury technicznej, którą musi wybudować gmina dla obsługi powstającego osiedla (sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna i drogi oraz ich oświetlenie), również analizę zasadności ekonomicznej proponowanej zmiany dotyczącą wpływów z podatków, subwencji, kosztów wybudowania dróg, szkół i przedszkoli.</p> <p>4. Wg najnowszych danych GUS na 1000 mieszkańców w Polsce przypada 703 samochody. Wzrost ruchu drogowego o kilka tysięcy aut wg proponowanej zmiany oznacza:</p> <ul style="list-style-type: none">- niedrożność ruchu drogowego,- gorsze warunki bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego dla okolicznych mieszkańców i dzieci uczęszczających do przedszkola na ul. Podleśnej oraz do szkoły na ul. Krzywej- podniesie emisję spalin i zanieczyszczenie środowiska,- spowoduje wysokie koszty budowy dróg, <p>6. Plan umożliwi budownictwo 7-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych do 24 metrów wysokości, w tym przypadku dodatkowo na wzniesieniu co spowoduje deformację sylwetki miasta i zniszczy kulturowy charakter miasta. Proponowana zmiana będzie również niezgodna z dotychczasowym ładem przestrzennym i charakterem najbliższej okolicy z zabudową jednorodzinną oraz przyległymi terenami przemysłowymi.</p> <p>7. Teren osiedla przylega też bezpośrednio do Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego. Realizacja planowanego osiedla wpłynie negatywnie na jakość powietrza i warunki akustyczne w okolicznych lasach.</p> <p>8. Prognoza środowiskowa dołączona do projektu zmian potwierdza, że teren objęty planem znajduje się w granicach GZWP 222 oraz w zasięgu GZWP 215. Dla terenów po dawnych zakładach ceramicznych oraz stacji paliw, a więc potencjalnie zanieczyszczonych nie przeprowadzono aktualnej analizy hydrogeologicznej. Z uwagi na strategiczne znaczenie ww. GZWP dla zaopatrzenia w wodę pitną w prognozie powinny być uwzględnione aktualne badania hydrogeologiczne i geotechniczne.</p>
67	16537	19.11.2025	Katarzyna Piotrowska	Cały obszar mpzp		x	<p>Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Zgłaszam uwagi ora wnioszę o niepodjęcie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) wg proponowanego projektu – załącznik nr 1 do uchwały. Projektowana w planie zabudowa 2-3 kondygnacje w dół narusza na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka na 24m zabudowa na wzniesieniu powoduje deformację sylwetki miasta, a przede wszystkim okolicy z terenami przemysłowymi oraz zabudową jednorodzinną. Proponowana zmiana jest sprzeczna z dotychczasowym ładem przestrzennym. Nie przedstawiono żadnych analiz uzasadniających zmianę planu.</p>
68	16538	19.11.2025	Jadwiga Dobrowolska	Cały obszar mpzp		x	<p>Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Zgłaszam uwagi ora wnioszę o niepodjęcie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) wg proponowanego projektu – załącznik nr 1 do uchwały. Projektowana w planie zabudowa 2-3 kondygnacje w dół narusza na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka na 24m zabudowa na wzniesieniu powoduje deformację sylwetki miasta, a przede wszystkim okolicy z terenami przemysłowymi oraz zabudową jednorodzinną. Proponowana zmiana jest sprzeczna z dotychczasowym ładem przestrzennym. Nie przedstawiono żadnych analiz uzasadniających zmianę planu.</p>
69	16539	19.11.2025	Adam Stencki	Cały obszar mpzp		x	<p>Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Wnoszę o niepodjęcie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) wg proponowanego projektu w konsultacjach od 22.10.2025 r. Proponowana w planie zabudowa narusza stosunki wodne w tym obszarze, nie ma aktualnej analizy oraz badań hydrogeologicznych, geotechnicznych na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka na 24m zabudowa na wzniesieniu powoduje deformację okolicy, jest sprzeczna z ładem przestrzennym. Proponowana zmiana wielokrotnie zmniejsza wpływy do budżetu miasta, nie przedstawiono żadnych analiz budżetowych wykazujących zasadność zmiany.</p>
70	16540	19.11.2025	Urszula Mróz	Cały obszar mpzp		x	<p>Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Zgłaszam uwagi ora wnioszę o niepodjęcie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) wg proponowanego projektu – załącznik nr 1 do uchwały. Projektowana w planie zabudowa 2-3 kondygnacje w dół narusza na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka na 24m zabudowa na wzniesieniu powoduje deformację sylwetki miasta, a przede wszystkim okolicy z terenami przemysłowymi oraz zabudową jednorodzinną. Proponowana zmiana jest sprzeczna z dotychczasowym ładem przestrzennym. Nie przedstawiono żadnych analiz uzasadniających zmianę planu.</p>
71	16541	19.11.2025	Małgorzata Stelmaszczyk	Cały obszar mpzp		x	<p>Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Wnoszę o zachowanie przeznaczenia terenu wyłącznie pod zabudowę produkcyjną i usługową. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Zielonka z sierpnia 2023 r. wskazuje jednoznacznie na deficyt tego rodzaju terenów w Zielonce. Przeciwnie zmianie przeznaczenia terenu przemawia mój interes jako mieszkańca Zielonki ze względu na: wyższe wpływy do budżetu miasta z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy- są wiele wyższe niż zabudowy wielorodzinnej, dając szansę na spłatę zadłużenia i realizację dochodów budżetu miasta; -brak miejsc dla dzieci aktualnych mieszkańców Zielonki w żłobku i w przedszkolach publicznych oraz konieczność wprowadzenia zmianowości we wszystkich Zienkowskich szkołach podstawowych przy przyjęciu przez inwestora maksymalnej dopuszczalnej intensywności zabudowy przewidzianej projektem planu</p>
72	16542	19.11.2025	Małgorzata Stelmaszczyk	Cały obszar mpzp		x	<p>Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Wnoszę o zachowanie przeznaczenia terenu wyłącznie pod zabudowę produkcyjną i usługową.</p> <p>W wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta na lata 2025-20240, w Wieloletnim Planie Rozwoju i Modernizacji Urzędzeń Wodociągowych i Urzędzeń Kanalizacyjnych MPWiK w Zielonce na lata 2024-2027 brak jest przewidzianych środków na inwestycje ujęte w paragrafie 5 pkt. 6. i 7 projektu uchwały. Zmiana przeznaczenia wskazanego terenu wymusi zmiany w prognozie Zmiany Finansowej Zielonki, gdyż nie może dojść do przekroczenia dopuszczalnego wskaźnika spłaty zobowiązań, o czym wspominał RIO w grudniu 2024 r. Skutkiem tego będzie wstrzymanie koniecznych inwestycji miejskich oraz podwyższenie podatków, co nie leży w interesie mieszkańców. Podatki od przedsiębiorców działających na terenie produkcyjnym oraz nowe miejsca pracy są dla nas i dla naszego budżetu lepszym i pewnym rozwiązaniem.</p>
73	16543	19.11.2025	Małgorzata Stelmaszczyk	Cały obszar mpzp		x	<p>Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Wnoszę o zachowanie przeznaczenia terenu wyłącznie pod zabudowę produkcyjną i usługową z parametrami zabudowy i zagospodarowania gwarantujących harmonijny sposób wpisania się zabudowy w otoczenie.</p> <p>W przypadku przyjęcia do realizacji przez inwestora inwestycji o maksymalnych dopuszczalnych parametrach przewidzianych projektem uchwały, tj., 24 m oraz maksymalnej wysokości obiektów i urzędzeń infrastruktury technicznej- 24 m, dojdzie do bardzo istotnego zaburzenia krajobrazu miasta. Wpłynie to również negatywnie na naszą markę „Miasta pod dębami” oraz wymiennie poprzez spadek wartości naszych nieruchomości. Zielonka straci walory o kameralnym charakterze. Przy tak istotnych zmianach należy wpięrw dokonać audytu krajobrazowego, wyznaczając granice krajobrazów priorytetowych</p>
74	16544	19.11.2025	Małgorzata Stelmaszczyk	Cały obszar mpzp		x	<p>Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Wnoszę o zachowanie przeznaczenia terenu wyłącznie pod zabudowę produkcyjną i usługową z parametrami zabudowy i zagospodarowania gwarantujących harmonijny sposób wpisania się zabudowy w otoczenie.</p> <p>W przypadku przyjęcia do realizacji przez inwestora inwestycji o maksymalnych dopuszczalnych parametrach przewidzianych projektem uchwały, tj., 24 m oraz maksymalnej wysokości obiektów i urzędzeń infrastruktury technicznej- 24 m, dojdzie do bardzo istotnego zaburzenia krajobrazu miasta. Wpłynie to również negatywnie na naszą markę „Miasta pod dębami” oraz wymiennie</p>

								poprzez spadek wartości naszych nieruchomości. Zielonka straci walory o kameralnym charakterze. Przy tak istotnych zmianach należy wpierv dokonać auditu krajobrazowego, wyznaczając granice krajobrazów priorytetowych
75	16545	19.11.2025	Małgorzata Stelmaszczyk	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o zachowanie przeznaczenia terenu wyłącznie pod zabudowę produkcyjną i usługową. Wpływy z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy są wielokrotnie wyższe niż z terenów zabudowanych zabudową wielorodzinną. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka nie przewiduje wkraczania z zabudową na nowe tereny. Poprawa komfortu i bezpieczeństwa obecnych mieszkańców jest główną formą wydatkowania budżetu gminy. Przeciwno zmianie przeznaczenia terenu przemawia mój interes =, jako mieszkańca Zielonki, również ze względu na: -brak logistycznych i kadrowych możliwości komisariatu policji dla zapewnienia bezpieczeństwa przy tak ogromnym wzroście populacji miasta -odsunięcie w czasie wcześniej przewidzianych inwestycji ze względu na wymagane projektem uchwały inwestycje.
76	16546	19.11.2025	Adrian Jabłecki	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Zgłaszam uwagi ora wnioskuje o niepodjęcie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4,5,6,7/1, 7/2,8). wg proponowanego projektu — załącznik nr1 do uchwały. Projektowana w planie zabudowa 2-3 kondygnacje w dół narusza stosunki wodne w tym obszarze, nie ma aktualnej analizy oraz badań hydrogeologicznych, geotechnicznych na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka na 24m zabudowa na wzniesieniu powoduje deformację sylwetki miasta, a przede wszystkim okolicy z terenami przemysłowymi oraz zabudową jednorodzinną. Proponowana zmiana jest sprzeczna z dotychczasowym ładem przestrzennym. Nie przedstawiono żadnych analiz uzasadniających zmianę planu.
77	16547	19.11.2025	Anna Sójka	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodjęcie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4,5,6,7/1, 7/2,8). wg proponowanego projektu w konsultacjach od 22.10.2025r. Projektowana w planie zabudowa narusza stosunki wodne w tym obszarze, brak jest aktualnej analizy oraz badań hydrogeologicznych i geotechnicznych na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka zabudowa na wzniesieniu powoduje deformację sylwetki miasta, jest niezgodna z charakterem okolicy i sprzeczna z ładem przestrzennym. Proponowana zmiana wielokrotnie zmniejsza wpływy do budżetu miasta, nie przedstawiono żadnych analiz budżetowych wykazujących zasadność zmiany.
78	16548	19.11.2025	Zygmunt Sójka	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Zgłaszam uwagi ora wnioskuje o niepodjęcie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4,5,6,7/1, 7/2,8). wg proponowanego projektu — załącznik nr1 do uchwały. Projektowana w planie zabudowa 2-3 kondygnacje w dół narusza stosunki wodne w tym obszarze, nie ma aktualnej analizy oraz badań hydrogeologicznych, geotechnicznych na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka na 24m zabudowa na wzniesieniu powoduje deformację sylwetki miasta, a przede wszystkim okolicy z terenami przemysłowymi oraz zabudową jednorodzinną. Proponowana zmiana jest sprzeczna z dotychczasowym ładem przestrzennym. Nie przedstawiono żadnych analiz uzasadniających zmianę planu.
79	16549	19.11.2025	Marek Stencki	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodjęcie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4,5,6,7/1, 7/2,8). wg proponowanego projektu w konsultacjach od 22.10.2025r. Projektowana w planie zabudowa narusza stosunki wodne w tym obszarze, brak jest aktualnej analizy oraz badań hydrogeologicznych i geotechnicznych na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka zabudowa na wzniesieniu powoduje deformację sylwetki miasta, jest niezgodna z charakterem okolicy i sprzeczna z ładem przestrzennym. Proponowana zmiana wielokrotnie zmniejsza wpływy do budżetu miasta, nie przedstawiono żadnych analiz budżetowych wykazujących zasadność zmiany.
80	16550	19.11.2025	Adam Sójka	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodjęcie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4,5,6,7/1, 7/2,8). wg proponowanego projektu w konsultacjach od 22.10.2025r. Projektowana w planie zabudowa narusza stosunki wodne w tym obszarze, brak jest aktualnej analizy oraz badań hydrogeologicznych i geotechnicznych na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka zabudowa na wzniesieniu powoduje deformację sylwetki miasta, jest niezgodna z charakterem okolicy i sprzeczna z ładem przestrzennym. Proponowana zmiana wielokrotnie zmniejsza wpływy do budżetu miasta, nie przedstawiono żadnych analiz budżetowych wykazujących zasadność zmiany.
81	16551	19.11.2025	Elżbieta Sójka	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodjęcie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4,5,6,7/1, 7/2,8). wg proponowanego projektu w konsultacjach od 22.10.2025r. Projektowana w planie zabudowa narusza stosunki wodne w tym obszarze, brak jest aktualnej analizy oraz badań hydrogeologicznych i geotechnicznych na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka zabudowa na wzniesieniu powoduje deformację sylwetki miasta, jest niezgodna z charakterem okolicy i sprzeczna z ładem przestrzennym. Proponowana zmiana wielokrotnie zmniejsza wpływy do budżetu miasta, nie przedstawiono żadnych analiz budżetowych wykazujących zasadność zmiany.
82	16552	19.11.2025	Grzegorz Gołoś	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Zgłaszam uwagi ora wnioskuje o niepodjęcie uchwały MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4,5,6,7/1, 7/2,8). wg proponowanego projektu – załącznik nr 1 do uchwały. Projektowana w planie zabudowa 2-3 kondygnacje w dół narusza stosunki wodne w tym obszarze, nie ma aktualnej analizy oraz badań hydrogeologicznych, geotechnicznych na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka na 24m zabudowa na wzniesieniu powoduje deformację sylwetki miasta, a przede wszystkim okolicy z terenami przemysłowymi oraz zabudową jednorodzinną. Proponowana zmiana jest sprzeczna z dotychczasowym ładem przestrzennym. Nie przedstawiono żadnych analiz uzasadniających zmianę planu.
83	16553	19.11.2025	Krystyna Sójka	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodjęcie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4,5,6,7/1, 7/2,8). Projektowana w planie zabudowa 2-3 kondygnacje w dół narusza stosunki wodne w tym obszarze, brak jest aktualnej analizy oraz badań hydrogeologicznych i geotechnicznych na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka na 24m zabudowa na wzniesieniu powoduje deformację sylwetki miasta, a przede wszystkim okolicy z terenami przemysłowymi oraz budową jednorodzinną. Proponowana zmiana jest sprzeczna z dotychczasowym ładem przestrzennym. Nie przedstawiono żadnych analiz budżetowych wykazujących zasadność zmiany.
84	16554	19.11.2025	Aleksandra Stencka	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodjęcie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4,5,6,7/1, 7/2,8). wg proponowanego projektu w konsultacjach od 22.10.2025r. Projektowana w planie zabudowa narusza stosunki wodne w tym obszarze, brak jest aktualnej analizy oraz badań hydrogeologicznych i geotechnicznych na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka zabudowa na wzniesieniu powoduje deformację sylwetki miasta, jest niezgodna z charakterem okolicy i sprzeczna z ładem przestrzennym. Proponowana zmiana wielokrotnie zmniejsza wpływy do budżetu miasta, nie przedstawiono żadnych analiz budżetowych wykazujących zasadność zmiany.
85	16555	19.11.2025	Katarzyna Maciążek	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuje o niepodjęcie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4,5,6,7/1, 7/2,8). wg proponowanego projektu w konsultacjach od 22.10.2025r. Projektowana w planie zabudowa narusza stosunki wodne w tym obszarze, brak jest aktualnej analizy oraz badań hydrogeologicznych i geotechnicznych na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka zabudowa na wzniesieniu powoduje deformację sylwetki miasta, jest niezgodna z charakterem okolicy i sprzeczna z ładem przestrzennym. Proponowana zmiana wielokrotnie zmniejsza wpływy do budżetu miasta, nie przedstawiono żadnych analiz budżetowych wykazujących zasadność zmiany.
86	16556	19.11.2025	Grzegorz Maciążek	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP.	Wnioskuje o niepodjęcie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr:1/1,1/3,1/5,1/6,2,3/1,3/2,4,5,6,7/1,7/2,8) wg proponowanego projektu w konsultacjach od 22.10.2025r. Projektowana w planie zabudowa narusza stosunki wodne w tym obszarze, nie ma aktualnej analizy oraz badań hydrogeologicznych,

							Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	geotechnicznych na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka zabudowa na wzniesieniu powoduje deformacje sylwety miasta, jest niezgodna z charakterem okolicy i sprzeczna z ładem przestrzennym. Proponowana zmiana wielokrotnie zmniejsza wpływy do budżetu miasta, nie przedstawiono żadnych analiz wykazujących zasadność zmiany.
87	16557	19.11.2025	Jakub Maciążek	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę o niepodjęcie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr:1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8). Wg proponowanego projektu w konsultacjach od 22.10.2025r. Projektowana w planie zabudowa narusza stosunki wodne w tym obszarze, nie ma aktualnej analizy oraz badań hydrogeologicznych, geotechnicznych na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka na 24m zabudowa na wzniesieniu powoduje deformacje okolicy, jest sprzeczna z ładem przestrzennym. Okolica to tereny przemysłowe oraz zabudowa jednorodzinna. Nie przedstawiono żadnych analiz wykazujących zasadność zmiany.
88	16558	19.11.2025	Małgosia Żeleźnicka	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Zgłaszam uwagi oraz wnioskuję o niepodjęcie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8). wg proponowanego projektu - załącznik nr 1 do uchwały. Projektowana w planie zabudowa 2-3 kondygnacje w dół narusza stosunki wodne w tym obszarze, nie ma aktualnej analizy oraz badań hydrogeologicznych, geotechnicznych na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka na 24m zabudowa na wzniesieniu powoduje deformacje sylwety miasta, a przede wszystkim okolicy z terenami przemysłowymi oraz zabudowa jednorodzinna. Proponowana zmiana jest sprzeczna z dotychczasowym ładem przestrzennym. Nie przedstawiono żadnych analiz uzasadniających zmianę planu.
89	16559	19.11.2025	Marek Chudzik	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Zgłaszam uwagi oraz wnioskuję o niepodjęcie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8). wg proponowanego projektu - załącznik nr 1 do uchwały. Projektowana w planie zabudowa 2-3 kondygnacje w dół narusza stosunki wodne w tym obszarze, nie ma aktualnej analizy oraz badań hydrogeologicznych, geotechnicznych na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka na 24m zabudowa na wzniesieniu powoduje deformacje sylwety miasta, a przede wszystkim okolicy z terenami przemysłowymi oraz zabudowa jednorodzinna. Proponowana zmiana jest sprzeczna z dotychczasowym ładem przestrzennym. Nie przedstawiono żadnych analiz uzasadniających zmianę planu.
90	16560	19.11.2025	Daniel Maciążek	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Zgłaszam uwagi oraz wnioskuję o niepodjęcie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8). wg proponowanego projektu - załącznik nr 1 do uchwały. Projektowana w planie zabudowa 2-3 kondygnacje w dół narusza stosunki wodne w tym obszarze, nie ma aktualnej analizy oraz badań hydrogeologicznych, geotechnicznych na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka na 24m zabudowa na wzniesieniu powoduje deformacje sylwety miasta, a przede wszystkim okolicy z terenami przemysłowymi oraz zabudowa jednorodzinna. Proponowana zmiana jest sprzeczna z dotychczasowym ładem przestrzennym. Nie przedstawiono żadnych analiz uzasadniających zmianę planu.
91	16561	19.11.2025	LUX HOLDING Sp. z o.o.	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy zmiany zapisu § 5 ust. 6 pkt 2 lit. a w zakresie liczby miejsc postojowych z 1,5 na 1 miejsce; połączenia kwartałów, przesunięcia terenu komunikacji; wprowadzenie jednego centralnego placu, zamiast dwóch oddzielnych. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę o wprowadzenie poniższych zmian, dotyczących Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej, który obejmuje działki ewidencyjne nr. 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8, obręb 0020, nazwa obrębu 5-10-01. Wnoszę o zmianę zapisu § 5 ust. 6 pkt 2 lit. a w zakresie liczby miejsc postojowych z: „1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej większej niż 60 m ² na: „1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 60 m ² . Uzasadnienie: 1. Zrównoważony rozwój przestrzenny i transportowy — planowany obszar znajduje się w rejonie dobrze obsługiwanym komunikacją publiczną (bliskość stacji kolejowej Zielonka, przystanków autobusowych oraz głównych ciągów komunikacyjnych). Wysoki wskaźnik miejsc parkingowych nie jest uzasadniony rzeczywistymi potrzebami mieszkańców. 2. Efektywne wykorzystanie terenu — zmniejszenie liczby miejsc postojowych pozwoli na racjonalniejsze zagospodarowanie przestrzeni, zwiększenie udziału terenów zieleni, przestrzeni publicznych oraz odległości między budynkami, co poprawi walory urbanistyczne i mikroklimat. 3. Kierunki polityki transportowej - zgodnie z Krajową Polityką Miejską oraz zasadami zrównoważonej mobilności, gminy powinny dążyć do ograniczenia liczby miejsc parkingowych na rzecz transportu zbiorowego, pieszych i rowerzystów. 4. Ekonomiczne i ekologiczne uzasadnienie — redukcja miejsc parkingowych ograniczy koszty inwestycyjne, a jednocześnie zmniejszy powierzchnie utwardzone i odpływ wód opadowych, co korzystnie wpłynie na środowisko. Proponowany zapis po zmianie: „1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 60 m ²ⁿ Wnoszę o dokonanie zmiany w projekcie planu poprzez: 1. połączenie terenów oznaczonych symbolami 10MW, SMW i 6MW w jeden wspólny obszar funkcjonalny MW, 2. przesunięcie terenu komunikacji wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KR w kierunku zachodnim, tak aby zapewnić spójny i bardziej elastyczny układ zabudowy mieszkaniowej. Uzasadnienie: 1. Lepsze wykorzystanie potencjału inwestycyjnego terenu — połączenie trzech sąsiadujących obszarów MW umożliwi zaprojektowanie większych, lepiej rozplanowanych kwartałów zabudowy z większymi odległościami między budynkami, co poprawi dostęp światła dziennego, wentylację przestrzeni i komfort mieszkańców. 2. Elastyczność projektowa — obecny podział na mniejsze jednostki planistyczne ogranicza możliwość kształtowania nowoczesnej, etapowej zabudowy o zróżnicowanej wysokości i funkcjach towarzyszących. Zintegrowany teren MW umożliwi bardziej racjonalne rozmieszczenie budynków, zieleni i ciągów pieszo-jezdnych. 3. Usprawnienie układu komunikacyjnego — przesunięcie terenu 1KR na zachód poprawi dostępność komunikacyjną połączonego obszaru MW oraz umożliwi bardziej logiczne powiązanie z istniejącym układem drogowym (w tym z terenem 1KDL i sąsiednimi obszarami zabudowy). 4. Zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej i estetyki urbanistycznej — redukcja wewnętrznych granic planistycznych i lepsze rozmieszczenie zabudowy pozwolą na uzyskanie większych powierzchni wspólnych terenów zielonych, placów i rekreacji. Proponowana zmiana rysunku planu: - scalenie granic terenów SMW, 6MW i 10MW w jeden obszar oznaczony symbolem MW, - przesunięcie terenu 1KR w kierunku zachodnim (ok. 15-20 m) w celu zachowania odpowiedniego dojazdu i obsługi komunikacyjnej nowego obszaru MW. Wnoszę o dokonanie zmiany w projekcie planu poprzez: 1. połączenie terenów oznaczonych symbolami 1MW i 2MW w jeden wspólny obszar funkcjonalny MW, 2. usunięcie z rysunku planu projektowanego szpaleru drzew pomiędzy tymi terenami, z uwagi na zbyt małą powierzchnię obszaru 2MW, która uniemożliwia efektywne zaprojektowanie na nim budynku. Uzasadnienie: 1. Niewystarczająca powierzchnia terenu 2MW — teren 2MW ma ograniczoną szerokość i powierzchnię, które uniemożliwiają spełnienie wymogów planu dotyczących m.in. minimalnych odległości od granic działki, wymaganego udziału powierzchni

							<p>biologicznie czynnej i liczby miejsc postojowych. W efekcie obszar ten nie może być samodzielnie zagospodarowany w sposób racjonalny.</p> <p>2. Zwiększenie spójności funkcjonalnej — połączenie 1MW i 2MW w jeden obszar MW pozwoli na opracowanie spójnego układu zabudowy z lepszym rozplanowaniem budynków, zieleni i komunikacji wewnętrznej.</p> <p>3. Poprawa ładu przestrzennego - likwidacja wąskiego pasa zieleni w postaci szpaleru drzew między tymi terenami umożliwi bardziej logiczne i estetyczne połączenie dwóch sąsiednich części zabudowy, bez utraty walorów krajobrazowych — zieleń może zostać wprowadzona w inny sposób, np. w formie skwerów lub zieleni przyulicznej.</p> <p>4. Efektywne wykorzystanie terenu — scalenie umożliwi realizację inwestycji mieszkaniowej zgodnej z parametrami planu, a jednocześnie zapewni większe odległości między budynkami w skali całego zespołu zabudowy.</p> <p>Wnoszę o połączenie terenów oznaczonych symbolami 3MW, 11MW i 12MW w jeden wspólny obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>1. Obszary 3MW, 11MW i 12MW stanowią funkcjonalnie spójną całość, bez wyraźnych barier przestrzennych, co sprzyja ich zintegrowanemu zagospodarowaniu.</p> <p>2. Połączenie terenów umożliwi bardziej elastyczne podejście do kształtowania zabudowy oraz efektywniejsze rozmieszczenie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.</p> <p>3. Takie rozwiązanie ułatwi etapowanie inwestycji oraz zapewni spójny charakter architektoniczny i urbanistyczny całego południowego fragmentu planu.</p> <p>Wnoszę o uzupełnienie zapisów planu miejscowego poprzez dopuszczenie możliwości projektowania i realizacji dróg wewnętrznych na terenach MW</p> <p>Proponowany zapis:</p> <p>„Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, objętych planem dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, służących obsłudze komunikacyjnej działek budowlanych, o parametrach dostosowanych do charakteru i intensywności zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.”</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>1. Elastyczność planistyczna — dopuszczenie możliwości realizacji dróg wewnętrznych pozwala na bardziej racjonalne i elastyczne kształtowanie układu komunikacyjnego w obrębie terenów mieszkaniowych, zwłaszcza w przypadku inwestycji realizowanych etapowo.</p> <p>2. Ograniczenie kosztów publicznych — realizacja dróg wewnętrznych przez inwestorów prywatnych zmniejsza konieczność ponoszenia kosztów przez gminę związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>3. Zachowanie ładu przestrzennego - właściwie zaprojektowane drogi wewnętrzne pozwalają na uporządkowanie układu zabudowy i zieleni, sprzyjając tworzeniu spójnych, kameralnych osiedli mieszkaniowych.</p> <p>Wnoszę o wprowadzenie w planie miejscowym jednego, centralnego placu, zamiast dwóch osobnych,</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>1. Układ przestrzenny - W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul Podleśnej wyznaczono dwa tereny przeznaczone pod place publiczne, oznaczone symbolami 1KOR i 2KOR. Obszar objęty planem ma niewielką powierzchnię — ok. 8—9 ha — i stanowi zwarty zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wyznaczenie dwóch placów o zbliżonych funkcjach w tak ograniczonym obszarze prowadzi do nadmiernego rozproszenia przestrzeni publicznych. Jeden plac centralny w pełni wystarczy do obsługi całego układu osiedla i stanowi bardziej czytelny punkt odniesienia w strukturze przestrzennej.</p> <p>2. Spójność kompozycyjna —jeden centralny plac poprawi czytelność i hierarchię układu urbanistycznego, koncentrując funkcje społeczne i usługowe w jednym, centralnym punkcie. Centralnie położony plac sprzyja organizacji ruchu kołowego, stanowiąc naturalny węzeł, łączący otaczające przestrzenie i funkcje.</p> <p>3. Efektywność funkcjonalna - na obszarze planu wyznaczono także dwa tereny zieleni urządzonej (1ZP, 2ZP) oraz szpalery drzew. Występuje zatem nadmiar przestrzeni wspólnych w stosunku do skali zabudowy i liczby mieszkańców. Zamiast dwóch niewielkich placów, bardziej funkcjonalne będzie utworzenie jednego, dobrze wyposażonego i intensywnie użytkowanego placu centralnego.</p> <p>4. Racjonalność ekonomiczna - realizacja dwóch placów oznacza podwojenie kosztów inwestycyjnych i utrzymania infrastruktury publicznej (nawierzchnie, oświetlenie, mała architektura, pielęgnacja zieleni). Skoncentrowanie środków finansowych na jednym placu pozwoli uzyskać lepszy efekt jakościowy i zapewni wyższą trwałość przestrzeni publicznej.</p> <p>5. Względę społeczne - jeden, centralnie położony plac sprzyja integracji społecznej mieszkańców i kształtowaniu lokalnej tożsamości osiedla. Dwa odrębne place mogłyby rozproszyć aktywność mieszkańców i osłabić potencjał społeczny przestrzeni publicznej.</p>	
92	16562	19.11.2025	LUX HOLDING Sp. z o.o.	Cały obszar mpzp		x	<p>Uwaga dotyczy zmiany zapisu § 5 ust. 6 pkt 2 lit. a w zakresie liczby miejsc postojowych z 1,5 na 1 miejsce; połączenia kwartałów, przesunięcia terenu komunikacji; wprowadzenie jednego centralnego placu, zamiast dwóch oddzielnych.</p> <p>Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium</p>	<p>Wnoszę o wprowadzanie poniższych zmian, dotyczących Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej, który obejmuje działki ewidencyjne nr. 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8, obręb 0020, nazwa obrębu 5-10-01.</p> <p>Wnoszę o zmianę zapisu § 5 ust. 6 pkt 2 lit. a w zakresie liczby miejsc postojowych z:</p> <p>„1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej większej niż 60 m² na: „1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 60 m². Uzasadnienie:</p> <p>1. Zrównoważony rozwój przestrzenny i transportowy — planowany obszar znajduje się w rejonie dobrze obsługiwanym komunikacją publiczną (bliskość stacji kolejowej Zielonka, przystanków autobusowych oraz głównych ciągów komunikacyjnych). Wysoki wskaźnik miejsc parkingowych nie jest uzasadniony rzeczywistymi potrzebami mieszkańców.</p> <p>2. Efektywne wykorzystanie terenu — zmniejszenie liczby miejsc postojowych pozwoli na racjonalniejsze zagospodarowanie przestrzeni, zwiększenie udziału terenów zieleni, przestrzeni publicznych oraz odległości między budynkami, co poprawi walory urbanistyczne i mikroklimat.</p> <p>3. Kierunki polityki transportowej - zgodnie z Krajową Polityką Miejską oraz zasadami zrównoważonej mobilności, gminy powinny dążyć do ograniczenia liczby miejsc parkingowych na rzecz transportu zbiorowego, pieszych i rowerzystów.</p> <p>4. Ekonomiczne i ekologiczne uzasadnienie — redukcja miejsc parkingowych ograniczy koszty inwestycyjne, a jednocześnie zmniejszy powierzchnie utwardzone i odpływ wód opadowych, co korzystnie wpłynie na środowisko.</p> <p>Proponowany zapis po zmianie:</p> <p>„1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 60 m².</p> <p>Wnoszę o dokonanie zmiany w projekcie planu poprzez:</p> <p>1. połączenie terenów oznaczonych symbolami 10MW, SMW i 6MW w jeden wspólny obszar funkcjonalny MW,</p>

							<p>2. przesunięcie terenu komunikacji wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KR w kierunku zachodnim, tak aby zapewnić spójny i bardziej elastyczny układ zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Lepsze wykorzystanie potencjału inwestycyjnego terenu — połączenie trzech sąsiadujących obszarów MW umożliwi zaprojektowanie większych, lepiej rozplanowanych kwartałów zabudowy z większymi odległościami między budynkami, co poprawi dostęp światła dziennego, wentylację przestrzeni i komfort mieszkańców.2. Elastyczność projektowa — obecny podział na mniejsze jednostki planistyczne ogranicza możliwość kształtowania nowoczesnej, etapowej zabudowy o zróżnicowanej wysokości i funkcjach towarzyszących. Zintegrowany teren MW umożliwi bardziej racjonalne rozmieszczenie budynków, zieleni i ciągów pieszo-jezdných.3. Usprawnienie układu komunikacyjnego — przesunięcie terenu 1KR na zachód poprawi dostępność komunikacyjną połączonego obszaru MW oraz umożliwi bardziej logiczne powiązanie z istniejącym układem drogowym (w tym z terenem 1KDL i sąsiednimi obszarami zabudowy).4. Zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej i estetyki urbanistycznej — redukcja wewnętrznych granic planistycznych i lepsze rozmieszczenie zabudowy pozwolą na uzyskanie większych powierzchni wspólnych terenów zielonych, placów i rekreacji. <p>Proponowana zmiana rysunku planu:</p> <ul style="list-style-type: none">- scalenie granic terenów SMW, 6MW i 10MW w jeden obszar oznaczony symbolem MW,- przesunięcie terenu 1KR w kierunku zachodnim (ok. 15-20 m) w celu zachowania odpowiedniego dojazdu i obsługi komunikacyjnej nowego obszaru MW. <p>Wnoszę o dokonanie zmiany w projekcie planu poprzez:</p> <ol style="list-style-type: none">1. połączenie terenów oznaczonych symbolami 1MW i 2MW w jeden wspólny obszar funkcjonalny MW,2. usunięcie z rysunku planu projektowanego szpaleru drzew pomiędzy tymi terenami, z uwagi na zbyt małą powierzchnię obszaru 2MW, która uniemożliwia efektywne zaprojektowanie na nim budynku. <p>Uzasadnienie:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Niewystarczająca powierzchnia terenu 2MW — teren 2MW ma ograniczoną szerokość i powierzchnię, które uniemożliwiają spełnienie wymogów planu dotyczących m.in. minimalnych odległości od granic działki, wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej i liczby miejsc postojowych. W efekcie obszar ten nie może być samodzielnie zagospodarowany w sposób racjonalny.2. Zwiększenie spójności funkcjonalnej — połączenie 1MW i 2MW w jeden obszar MW pozwoli na opracowanie spójnego układu zabudowy z lepszym rozplanowaniem budynków, zieleni i komunikacji wewnętrznej.3. Poprawa ładu przestrzennego - likwidacja wąskiego pasa zieleni w postaci szpaleru drzew między tymi terenami umożliwi bardziej logiczne i estetyczne połączenie dwóch sąsiednich części zabudowy, bez utraty walorów krajobrazowych — zieleń może zostać wprowadzona w inny sposób, np. w formie skwerów lub zieleni przyulicznej.4. Efektywne wykorzystanie terenu — scalenie umożliwi realizację inwestycji mieszkaniowej zgodnej z parametrami planu, a jednocześnie zapewni większe odległości między budynkami w skali całego zespołu zabudowy. <p>Wnoszę o połączenie terenów oznaczonych symbolami 3MW, 11MW i 12MW w jeden wspólny obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Obszary 3MW, 11MW i 12MW stanowią funkcjonalnie spójną całość, bez wyraźnych barier przestrzennych, co sprzyja ich zintegrowanemu zagospodarowaniu.2. Połączenie terenów umożliwi bardziej elastyczne podejście do kształtowania zabudowy oraz efektywniejsze rozmieszczenie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.3. Takie rozwiązanie ułatwi etapowanie inwestycji oraz zapewni spójny charakter architektoniczny i urbanistyczny całego południowego fragmentu planu. <p>Wnoszę o uzupełnienie zapisów planu miejscowego poprzez dopuszczenie możliwości projektowania i realizacji dróg wewnętrznych na terenach MW</p> <p>Proponowany zapis:</p> <p>„Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, objętych planem dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, służących obsłudze komunikacyjnej działek budowlanych, o parametrach dostosowanych do charakteru i intensywności zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.”</p> <p>Uzasadnienie:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Elastyczność planistyczna — dopuszczenie możliwości realizacji dróg wewnętrznych pozwala na bardziej racjonalne i elastyczne kształtowanie układu komunikacyjnego w obrębie terenów mieszkaniowych, zwłaszcza w przypadku inwestycji realizowanych etapowo.2. Ograniczenie kosztów publicznych — realizacja dróg wewnętrznych przez inwestorów prywatnych zmniejsza konieczność ponoszenia kosztów przez gminę związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej.3. Zachowanie ładu przestrzennego - właściwie zaprojektowane drogi wewnętrzne pozwalają na uporządkowanie układu zabudowy i zieleni, sprzyjając tworzeniu spójnych, kameralnych osiedli mieszkaniowych. <p>Wnoszę o wprowadzenie w planie miejscowym jednego, centralnego placu, zamiast dwóch osobnych,</p> <p>Uzasadnienie:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Układ przestrzenny - W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul Podleśnej wyznaczono dwa tereny przeznaczone pod place publiczne, oznaczone symbolami 1KOR i 2KOR. Obszar objęty planem ma niewielką powierzchnię — ok. 8—9 ha — i stanowi zwarty zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wyznaczenie dwóch placów o zbliżonych funkcjach w tak ograniczonym obszarze prowadzi do nadmiernego rozproszenia przestrzeni publicznych. Jeden plac centralny w pełni wystarczy do obsługi całego układu osiedla i stanowi bardziej czytelny punkt odniesienia w strukturze przestrzennej.2. Spójność kompozycyjna — jeden centralny plac poprawi czytelność i hierarchię układu urbanistycznego, koncentrując funkcje społeczne i usługowe w jednym, centralnym punkcie. Centralnie położony plac sprzyja organizacji ruchu kołowego, stanowiąc naturalny węzeł, łączący otaczające przestrzenie i funkcje.3. Efektywność funkcjonalna - na obszarze planu wyznaczono także dwa tereny zieleni urządzonej (1ZP, 2ZP) oraz szpalery drzew. Występuje zatem nadmiar przestrzeni wspólnych w stosunku do skali zabudowy i liczby mieszkańców. Zamiast dwóch niewielkich placów, bardziej funkcjonalne będzie utworzenie jednego, dobrze wyposażonego i intensywnie użytkowanego placu centralnego.4. Racjonalność ekonomiczna - realizacja dwóch placów oznacza podwojenie kosztów inwestycyjnych i utrzymania infrastruktury publicznej (nawierzchnie, oświetlenie, mała architektura, pielęgnacja zieleni). Skoncentrowanie środków finansowych na jednym placu pozwoli uzyskać lepszy efekt jakościowy i zapewni wyższą trwałość przestrzeni publicznej.
--	--	--	--	--	--	--	--

								5. Względy społeczne - jeden, centralnie położony plac sprzyja integracji społecznej mieszkańców i kształtowaniu lokalnej tożsamości osiedla. Dwa odrębne place mogłyby rozproszyć aktywność mieszkańców i osłabić potencjał społeczny przestrzeni publicznej.
93	16569	19.11.2025	Katarzyna Przybyła	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Projekt mija się z potrzebami i charakterem Zielonki. Nie bierze pod uwagę dróg dojazdowych i ich finansowanie, powstałym przebudowaniem (przychodnie, żłobki, przedszkola, szkoły) Usytuowanie najwyższych bloków od strony Zielonki uważam za zły pomysł – u podnóża bloków jest składowisko. Często przy sortowaniu jest po prostu smród. Widok kiepski z okien. Uważam, że lepszym pomysłem byłoby przeznaczenie terenu dla celów przemysłowych (dochód dla miasta).
94	16570	19.11.2025	Magdalena Więch	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodejmowania uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę o niepodejmowanie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8) wg proponowanego projektu w konsultacjach od 22.10.2025 r. Proponowana w planie zabudowa narusza stosunki wodne w tym obszarze, nie ma aktualnej analizy oraz badań hydrogeologicznych, geotechnicznych na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka na 24m zabudowa na wzniesieniu powoduje deformację okolicy, jest sprzeczna z ładem przestrzennym. Proponowana zmiana wielokrotnie zmniejsza wpływy do budżetu miasta, nie przedstawiono żadnych analiz budżetowych wykazujących zasadność zmiany.
95	16571	19.11.2025	Grzegorz Tomaszewski Urszula Wołowicz- Tomaszewska	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Zmiana planu zagospodarowania z przemysłowej na tak dużą zabudowę mieszkaniową wg tego projektu wygeneruje duże wydatki środków gminy na rozbudowę infrastruktury: wodnej, kanalizacyjnej, wykonanie ciągów pieszych, rowerowych i oświetlenia. Zmiana zwiększająca znacznie ilość mieszkańców to paraliż komunikacyjny miasta, brak miejsc parkingowych. Już w obecnej sytuacji przy stacji PKP, Urzędzie Miasta, Ośrodku Zdrowia itp. Ponadto wg. Przedstawionego projektu nie ma informacji skąd Gmina pozyska środki na finansowanie tego przedsięwzięcia. Tym samym jesteśmy przeciwni zmianie zagospodarowania przestrzennego z obecnej na mieszkaniową.
96	16572	19.11.2025	Krzysztof Sitarski	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy braku odniesienia do układu komunikacyjnego dla obsługi inwestycji. Nieuwzględniona z uwagi na brak konieczności takich zapisów w projekcie mpzp. Wykracza poza granicę opracowania mpzp	Wnoszę uwagę w zakresie braku dokładnego określenia w projekcie planu mpzp odniesienia do układu komunikacyjnego dla obsługi tak olbrzymiego (osiedla) inwestycji, a co za tym idzie pojawienia się w krótkim czasie dodatkowych tysięcy samochodów w ruchu. Ulice Podleśna nie jest w żadnej mierze wystarczająca do obsługi takiego ruchu (rozbudowa, budowa ulicy). - wspominana droga wewnętrzna jako połączenie inwestycji z DW631 w żaden sposób nie jest udokumentowana, a na dodatek należy w części do gminy Marki i do lasów Państwowych. W-wym z tym kto pokryje koszty budowy tej drogi i ewentualnego wykupu. -kto pokryje koszty budowy drogi/ulicy oznaczonej 2KR w momencie, gdy projekt mpzp nie wyjaśnia tej kwestii, czyli jakie przyłączenie jest planowane i kto za to zapłaci - kto zapłaci za budowę odcinka ul. Krzywej do Podleśnej wbrew woli mieszkańców.
97	16574	19.11.2025	Gabriela Dybcio	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy obniżenia maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy do wskaźnika 2,5 oraz maksymalnej wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych (15m). Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę uwagę w zakresie braku dokładnego określenia w projekcie mpzp zagadnień dotyczących ochrony środowiska m.in. zakazu prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe i czasowe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych. Budowa parkingów podziemnych z 3 kondygnacjami w głąb będzie wymagała odwodnienia i pompowania olbrzymich ilości wody w związku z opisanym wysokim poziomem wód gruntowych. Gdzie nastąpi zrzut wody? Kto będzie odpowiadał za przebicie warstw wodonośnych podczas prac budowlanych. Jaki to będzie miało wpływ na cały ekosystem.
98	16575	19.11.2025	Paweł Gałązka	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy obniżenia maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z zapisem paragrafu 6 w rozdziale 3: 4 kondygnacji nadziemnych (15m). Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga w zakresie przyjętej „maksymalnej wysokości zabudowy 7 kondygnacji nadziemnych – 24m”- wnoszę o zmianę tego na przyjęcie maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z zapisem paragrafu 6 w rozdziale 3 (ustalenia szczegółowe) na całej powierzchni terenu objętego planem umowy. Uzasadnienie: w Zielonce nie ma takiej wysokiej zabudowy, a w prezentowanym miejscu wysokie bloki będą tworzyły dominantę nad miastem. Dodatkowo przewidziana zabudowa usytuowana ma być na wzniesieniu co jeszcze podkreśli jej dominację. W sąsiedztwie dominuje zabudowa niska – mieszkaniowa jednorodzinna. Dodatkowo wysokie bloki będą dawały zaciemnienie dla okolicznych domów.
99	16576	19.11.2025	Małgorzata Sitarska	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy pominięcia definicji PBC, a także zapisów dotyczących zasad uzbrojenia terenu. Nieuwzględniona, ponieważ definicja ustalona jest w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Wnoszę uwagę w zakresie świadomego pominięcia przez twórców projektu umowy planu w projekcie uchwały zapisów dotyczących definicji powierzchni biologicznie czynnej. w związku braku precyzyjnego określenia w zakresie % tego wskaźnika powstaną miejsca parkingowe na eko-kratach lub dachy zielone a cały teren zostanie utwardzony pod przyszłe parkingi co w łatwy sposób ograniczy tereny zielone. Wnoszę uwagę w zakresie świadomego pominięcia zapisów dotyczących zasad uzbrojenia terenu i rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej tj. przyłączenia całej inwestycji – czyli jakie będą zasady i obowiązki m.in. budowy kanalizacji sanitarnej, budowy wodociągu, rozbudowy dróg dojazdowych bez wskazania kto będzie za to płacił. Pominięcie tych zapisów np. w formie porozumienia z wnioskodawcą umowy planu jest szkodliwe ekonomicznie i społecznie dla całej gminy i jej mieszkańców.
100	16578	19.11.2025	Grażyna Olszowska	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8 Treść uwagi: wnoszę o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Załącznik nr 1 – UWAGI Wnoszę o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Uważam, że: 1. Wpływy z podatków od nieruchomości dla działalności gospodarczej, od gruntów i in. zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż od zabudowy mieszkaniowej. 2. Istniejąca droga wyjazdowa w kierunku s* jest optymalna dla działalności przemysłowej, nie obciążająca dla miasta i przyległych ulic. 3. Planowanie wąskiej lokalnej ulicy Podleśnej (i dalej ulic Wesolej, Prostej, Szczęśliwej), jako głównej do obsługi wielkiego osiedla, jest nieodpowiedzialne, wskazuje na brak wyobraźni, zagraża bezpieczeństwu starym i potencjalnie nowym mieszkańcom miasta (wg GUS ok. 700 samochodów przypada na 1 tys. mieszkańców). Należy myśleć, że co najmniej połowa samochodów będzie jeździć 2x dziennie w kierunku miasta (żłobki, przedszkola, szkoły, przychodnie, zakupy, usługi, stacja kolejowa, itp.) 4. Ponieważ nie przedstawiono mieszkańcom, żadnych analiz i prognoz budżetowych, wnoszę, że to mieszkańcy miasta poniosą koszty budowy i przyłączy sieci technicznej, tj. wodociągowej, ściekowej, gazowej, elektrycznej, retencyjnej, itp. Milionowe koszty spadną na mieszkańców Zielonki. 5. Wśród kilku tysięcy mieszkańców, kilkaset lub więcej to będą dzieci. Miasto będzie zobowiązane wybudować nowe żłobki, przedszkola, szkoły. Koszty spadną na mieszkańców Zielonki. 6. Nowi mieszkańcy wraz z dziećmi będą potrzebować przychodni. Dla paru tysięcy nowych mieszkańców to miasto – mieszkańcy poniosą koszty. 7. Ucierpi nie tylko środowisko miejskie, ale i przyrodnicze. Duża populacja w bezpośredniej odległości od lasu i mieszkającej tam zwierzyna, spowoduje mimowolną degradację środowiska, jakość powietrza i warunki akustyczne.

								8. Planowane wybudowanie 3 kondygnacji w głąb terenu, będą miały negatywny wpływ na warunki hydrologiczne. W wyniku działalności człowieka i zmian klimatycznych w ostatnich latach zanikły okoliczne tereny podmokłe, bagna, postępujące usychanie drzew. Tego rodzaju budowa spowoduje dalsze obniżanie wód gruntowych i degradację lasu.
101	16583	19.11.2025	Tomasz Stojewski	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczyła wprowadzenia zabudowy jednorodzinnej szeregowej lub pozostawienie terenu przemysłowego. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8 Treść uwagi: Z uwagi na brak sieci dojazdowej w okolicy i brak realnych planów odnowienia jej przez władarzy wnioskuję o zabudowę jednorodzinną szeregową z dużą powierzchnią powierzchni biologicznie czynną oraz wydzielonymi obszarami przeznaczonymi na usługi oświatowe i rekreacyjne odpowiadające charakterowi miasta lub o pozostawienie terenu przemysłowego. Duża gęstość zabudowy i wysokość zabudowy spowoduje duże natężenie ruchu w tej okolicy, a do tego nie jest przystosowana infrastruktura w tej okolicy. Dodatkowo tak duży przyrost ilości mieszkańców, który umożliwiłaby duża gęstość i wysokość zabudowy, spowoduje obciążenie miejskich parkingów, na których już teraz brakuje miejsc parkingowych. 7.2.4 Treść: Wnioskuję o zabudowę jednorodzinną szeregową z dużą powierzchnią biologicznie czynną oraz wydzielonymi obszarami przeznaczonymi na usługi oświatowe i rekreacyjne odpowiadające charakterowi miasta lub o pozostawienie terenu przemysłowego.
102	16588	19.11.2025	Jakub Szczerba	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczyła pozostawienia obecnego stanu i możliwości budowy magazynów. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Proponowane zmiany nie wnoszą żadnej wartości dodanej dla obecnych mieszkańców miasta Zielonka. Napływ kilku tysięcy nowych mieszkańców negatywnie wpłynie na jakość usług publicznych takich jak opieka zdrowotna, szkolnictwo i transport. Ponadto wpływy z podatków nie zamortyzują kosztów przystosowania działki (kanalizacja, drogi) Idąc drogą sąsiednich gmin w tym miejscu powinien powstać hub logistyczny dający miejsca pracy obecnym (i przyszłym) mieszkańcom. 7.1. CD Należy wziąć pod uwagę, że gminy ościenne dla Warszawy mają dodatnie saldo migracji, a w związku z tym następuje naturalna zmiana pokoleniowa. Zielonce nie grozi zapaść usług publicznych (tak, jak zostało to przedstawione przez burmistrza). Miasto powinno myśleć, jak zwiększyć wpływy z podatków, aby zapewnić lepszą jakość usług. Tym samym jeszcze raz wnoszę o pozostawienie w planie możliwości zbudowania tam magazynów. Bliskość węzła trasy S8 w połączeniu z drogą dojazdową, czyni to miejsce idealnym pod ten typ działalności. Biorąc pod uwagę fakt przebiegu drogi przez niezabudowany las, nie wpłynie to negatywnie na okolicznych mieszkańców.
103	16589	19.11.2025	Anna Szczerba	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Nie dla planu wpływającego negatywnie na poziom życia obecnych mieszkańców. Przy tak dużym osiedlu potrzebne są zabezpieczenia terenu pod usługi publiczne. Proponuję teren objęty planem pozostawić bez zmian pod przemysł i usługi jak to jest obecnie, a jeśli koniecznie ma być terenem mieszkaniowym to przeznaczyć pod zabudowę jednorodzinną.
104	16590	19.11.2025	Bogumiła Kulikowska	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy zmiany na zabudowę jednorodzinną i rekreacyjną. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnoszę o zmianę planu na zabudowę jednorodzinną i tereny rekreacyjne np. budowę basenu lub innych obiektów sportowych.
105	16592	19.11.2025	Agnieszka Banialis-Jakubowska	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuję o niepodjęcie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01 działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8), wg proponowanego projektu w konsultacjach od 22.10.2025 r. Projektowana w planie zabudowa narusza stosunki wodne w tym obszarze, brak jest aktualnej analizy oraz badań hydrogeologicznych i geotechnicznych na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka zabudowa na wzniesieniu powoduje deformacje sylwetki miasta, jest niezgodna z charakterem okolicy i sprzeczna z ładem przestrzennym. Proponowana zmiana wielokrotnie zmniejsza wpływy do budżetu miasta, nie przedstawiono żadnych analiz budżetowych wskazujących zasadność zmiany.
109	16601	19.11.2025	Anna Beata Durka	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Z uwagi na brak danych szacunkowych dot. korzyści finansowych ww. inwestycji, a co gorsza kosztów poniesionych przez naszą gminę/mieszkańców związanych ze ustawowym obowiązkiem tj. zadaniami własnymi gminy tejże inwestycji, propozycja przekształcenia terenu dawnej Ceramiki staje się nieopracowana. Zakrawa na grę w ciuciubabkę. Domniemane wpływy z opłat lokalnych z terenów, na których ma powstać osiedle mieszkaniowe zawsze będzie mniejsze od wpływów z działalności gospodarczej. Należy wziąć przykład z ościennych gmin i dążyć do przeznaczenia tego terenu pod magazyny. Uciążliwość prowadzenia takiej działalności jest w stopniu minimalnych dla okolicznych mieszkańców oraz ruchu komunikacyjnego. A zatem, np. magazyny wygenerują około 30 zł za metr takiej działalności, a nie jak wychodziłoby z 1 m² lokalu choćby 7 piętrowego bloku (7x1,30 = 9 zł mniej więcej). Są to dużo większe wpływy do kasy miasta i nie ma wymogów typu: szkoła, przedszkole, ośrodek zdrowia, itd. (zadania własne gminy na które należy wyasygnować pieniądze których w kasie zielonkowskiej nie ma patrz zadłużenie).
110	16602	19.11.2025	Magdalena Dembna	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczyła obniżenia maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy do wskaźnika 2,5 oraz maksymalnej wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych (15m).	Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wnoszę o obniżenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy do wskaźnika 2.5 oraz zmianę maksymalnej wysokości zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych (15m). Kieruję się troską o zachowanie istniejącego charakteru miasta oraz ochroną dostępu do infrastruktury obecnych mieszkańców – w mojej opinii zaproponowane przeze mnie wskaźniki są spójne z pozostałymi obszarami Zielonki i sprawiają, że potencjalne inwestycje na terenach objętych treścią MPZP wpłyną negatywnie na dobro jej mieszkańców.
111	16604	19.11.2025	Robert Bochenek	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuję o niepodjęcie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4,5,6,7/1, 7/2,8). wg proponowanego projektu w konsultacjach od 22.10.2025r. Projektowana w planie zabudowa narusza stosunki wodne w tym obszarze, brak jest aktualnej analizy oraz badań hydrogeologicznych i geotechnicznych na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka zabudowa na wzniesieniu powoduje deformację sylwetki miasta, jest niezgodna z charakterem okolicy i sprzeczna z ładem przestrzennym. Proponowana zmiana wielokrotnie zmniejsza wpływy do budżetu miasta, nie przedstawiono żadnych analiz budżetowych wykazujących zasadność zmiany.
112	16605	19.11.2025	Anna Walczuk	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy niepodjęcia uchwały dotyczącej MPZP. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Wnioskuję o niepodjęcie uchwały dotyczącej MPZP rejonu ul. Podleśnej (obręb 5-10-01, działki nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4,5,6,7/1, 7/2,8). wg proponowanego projektu w konsultacjach od 22.10.2025r. Projektowana w planie zabudowa narusza stosunki wodne w tym obszarze, brak jest aktualnej analizy oraz badań hydrogeologicznych i geotechnicznych na terenie po dawnym zakładzie ceramicznym oraz stacji paliw. Wysoka zabudowa na wzniesieniu powoduje deformację sylwetki miasta, jest niezgodna z charakterem okolicy i sprzeczna z ładem przestrzennym. Proponowana zmiana wielokrotnie zmniejsza wpływy do budżetu miasta, nie przedstawiono żadnych analiz budżetowych wykazujących zasadność zmiany.
113	16606	19.11.2025	Tomasz Mączka	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczyła obniżenia maksymalnej wysokości zabudowy do 3 kondygnacji, zwiększenia PBC oraz wydzielienia obszarów pod usługi oświatowe i rekreacyjne lub pozostawienie przeznaczenia pod tereny przemysłowe. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium.	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuję o Zabudowę wielorodzinną, maksymalnie 3 kondygnacyjną, z większą powierzchnią biologicznie czynną oraz wydzielonymi obszarami przeznaczonymi na usługi oświatowe i rekreacyjne odpowiadające charakterowi miasta lub o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Uważam, że wpływy z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż z mieszkaniówki.
114	16607	19.11.2025	Amelia Żyndul-Mączka	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczyła obniżenia maksymalnej wysokości zabudowy do 3 kondygnacji,	Uwaga do projektu planu w obrębie 5-10-01 dla działek o nr: 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8. Treść uwagi: Wnioskuję o Zabudowę wielorodzinną, maksymalnie 3 kondygnacyjną, z większą powierzchnią biologicznie czynną oraz wydzielonymi

							zwiększenia PBC oraz wydzielenia obszarów pod usługi oświatowe i rekreacyjne lub pozostawienie przeznaczenia pod tereny przemysłowe. . Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium.	obszarami przeznaczonymi na usługi oświatowe i rekreacyjne odpowiadające charakterowi miasta lub o zachowanie istniejącego MPZP w postaci zabudowy przemysłowej. Uważam, że wpływy z podatku od nieruchomości dla działalności gospodarczej od gruntu i zabudowy będą wielokrotnie wyższe niż z mieszkaniówki.
115	16608	19.11.2025	Anna Beata Durka	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy zachowania obecnego przeznaczenia terenu. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Z uwagi na brak danych szacunkowych dot. korzyści finansowych ww. inwestycji, a co gorsza kosztów poniesionych przez naszą gminę/mieszkańców związanych ze ustawowym obowiązkiem tj. zadaniami własnymi gminy tejże inwestycji, propozycja przekształcenia terenu dawnej Ceramiki staje się niepoważna. Zakrawa na grę w ciuciubabkę. Domniemane wpływy z opłat lokalnych z terenów, na których ma powstać osiedle mieszkaniowe zawsze będzie mniejsze od wpływów z działalności gospodarczej. Należy wziąć przykład z ościennych gmin i dążyć do przeznaczenia tego terenu pod magazyny. Uciążliwość prowadzenia takiej działalności jest w stopniu minimalnych dla okolicznych mieszkańców oraz ruchu komunikacyjnego. A zatem, np. magazyny wygenerują około 30 zł za metr takiej działalności, a nie jak wychodziłoby z 1 m ² lokalu choćby 7 piętrowego bloku (7x1,30 = 9 zł mniej więcej). Są to dużo większe wpływy do kasy miasta i nie ma wymogów typu: szkoła, przedszkole, ośrodek zdrowia, itd. (zadania własne gminy na które należy wyasygnować pieniądze których w kasie zielonkowskiej nie ma patrz zadłużenie).
116	16609	19.11.2025	Magdalena Zuzanna Wiślańska	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy obniżenia maksymalnej wysokości zabudowy do 4 pięter lub pozostawienie przeznaczenia pod tereny przemysłowe. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Chciałabym zgłosić następujące uwagi dotyczące miejscowego planu zagospodarowania rejonu ul. Podleśnej: - od strony Zielonki bloki mają móc mieć 7 pięter, co jest zdecydowanie wyższą zabudową niż okoliczna i charakterystyczna dla Zielonki (głównie są to domy jednorodzinne i bloki maksymalnie 4 piętrowe jak na Osiedlu Wolności czy Osiedlu Poligon). Uważam, że jeśli miałby plan zakładać zabudowę mieszkalną na tym obszarze to powinna ona mieć maksymalnie 4 piętra. - Obecnie obszar ten jest przeznaczony pod tereny przemysłowe i prowadzą do niego tory, zagospodarowanie go w ten sposób umożliwiłoby mieszkańcom Zielonki znaleźć szeroki wachlarz stanowisk pracy w okolicy miejsca zamieszkania, bez konieczności czasochłonnych dojazdów. - Okoliczna infrastruktura w tym drogi ucierpią w wyniku poruszania się po nich ciężkich maszyn niezbędnych przy budowie dużych osiedli (transport przemysłowy można poprowadzić wspomnianymi już torami) a więc utrudni to poruszanie się osobom, które obecnie mieszkają w okolicy tego terenu. Dodatkowo zniszczone drogi będzie trzeba naprawić, a więc zamknąć na czas remontu, a powszechnie wiadomo, że Zielonka już przeżywa kryzys związany z remontem drogi DW634, a przed nami jeszcze prace nad DW631.
117	16610	19.11.2025	Małgorzata Kowalska	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczy przeznaczenia terenu pod magazyny, działalność gospodarczą. Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium.	Jako mieszkaniec osiedla przy ul. Wolności 2 jestem przeciwna proponowanej inwestycji na terenie dawnej Ceramiki. Motywuję to kosztami gminy/ w tym jej mieszkańców związanymi z ustawowymi obowiązkami wynikającymi z zadań gminy przy tejże inwestycji, wydatków typu szkoła, przedszkole, ośrodek zdrowia na przedmiotowym terenie oraz utrudnieniami w ruchu komunikacyjnym dla okolicznych mieszkańców. Jestem, wzorem ościennych gmin, za przeznaczeniem terenu dawnej Ceramiki pod magazyny, działalność gospodarczą, która wygeneruje wpływy do miasta bez ww. wydatków.
118	16611	19.11.2025	Maksymilian Jusiński	Cały obszar mpzp		x	Uwaga dotyczyła obniżenia maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy do wskaźnika 2,5 oraz maksymalnej wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych (15m). Nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy określoną w Studium	Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wnoszę o obniżenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy do wskaźnika 2.5 oraz zmianę maksymalnej wysokości zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych (15m). Kieruję się troską o zachowanie istniejącego charakteru miasta oraz ochroną dostępu do infrastruktury obecnych mieszkańców - w mojej opinii zaproponowane przeze mnie wskaźniki są spójne z pozostałymi obszarami Zielonki i sprawiają, że potencjalne inwestycje na terenach objętych treścią MPZP wpłyną negatywnie na dobro jej mieszkańców.

Burmistrz Miasta Zielonka