



## RAPORT ZE SPOTKANIA OTWARTEGO

19.01.2017 r.

**KONSULTACJE SPOŁECZNE W SPRAWIE ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU JANKÓW NOWY**

*Radzymin, styczeń 2017 r.*



UNIA EUROPEJSKA  
EUROPEJSKI  
FUNDUSZ SPOŁECZNY



## **Geneza i uwarunkowania konsultacji**

Konsultacje społeczne w sprawie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części obrębu Nowy Janków realizowane są w ramach projektu grantowego „Nowa jakość konsultacji społecznych w planowaniu przestrzennym”, realizowanego przez gminę Radzymin w partnerstwie z Fundacją Rozwoju Demokracji Lokalnej. Projekt obejmuje szereg technik konsultacyjnych, wspomagających proces planowania na różnych etapach formalnych opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Spotkanie otwarte zaplanowano na etapie sporządzania projektu planu przez wybranego przez gminę projektanta, tak by jeszcze przed etapem uzgodnień urzędowych, poprzedzających publiczne wyłożenie projektu planu, poznać opinię mieszkańców, oraz zebrać dodatkowe wnioski i informacje dotyczące obszaru objętego zmianą mpzp, angażując wcześniej lokalną społeczność. Spotkanie otwarte poprzedziło badanie ankietowe w terenie, termin spotkania zbiegł się również z uruchomieniem internetowej platformy konsultacyjnej i ankiety online.

Spotkanie odbyło się 19 stycznia 2017 roku, w sali gimnastycznej szkoły podstawowej w Ciemnem, najbliższym od Jankowa Nowego obiekcie gminnym umożliwiającym organizację spotkania. Godzinę rozpoczęcia ustalono na 17:30, tak aby możliwie każdy mógł po godzinach pracy uczestniczyć w konsultacjach. Informacje o terminie i miejscu konsultacji umieszczone były na tablicach informacyjnych w Nowym Jankowie, na ulotkach, plakatach, oraz zaproszeniach dostarczanych do skrzynek pocztowych, a także w Internecie. W spotkaniu uczestniczyło ponad 40 osób, głównie mieszkańców Nowego Jankowa z sołtysiem. Gości przywitał burmistrz Radzymina, oraz obecny przewodniczący Rady Miejskiej w Radzyminie.

### **Spotkanie otwarte - przebieg**

Konsultacje w ramach spotkania otwartego składało się z dwóch części. W pierwszej części zaprezentowano i omówiono zróżnicowane uwarunkowania planistyczne i formalne związane ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Kierownik Referatu Rozwoju i Zagospodarowania Przestrzennego, pan Bogdan Chaber, przybliżył aktualny stan formalny procedury planistycznej dotyczącej Jankowa, oraz opowiedział

o ustawowych etapach procedury planistycznej. W czasie poprzedzającym spotkanie otwarte, po ogłoszeniu, w ustawowym terminie zebrano wnioski do planu, wybrano też projektanta który przygotował wstępny projekt planu miejscowego. W kolejnej prezentacji, moderujący spotkanie podsumował wszelkie uwarunkowania planistyczne, które należy wziąć pod uwagę przygotowując miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: kwestie własnościowe, dostępu komunikacyjnego, warunki demograficzne, infrastrukturę techniczną, ramy planistyczne wynikające z obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, oraz obligatoryjnego zachowania zgodności planu ze studium. Szczegółowo omówiono dostępne rysunki dotyczące realizowanych i planowanych rozwiązań drogowych – budowanego węzła trasy S8, oraz planowanego odcinka nowej trasy drogi wojewódzkiej nr 635, przecinającej tereny otwarte wsi. Omówiono szczegółowo dopuszczalne funkcje (mieszkaniowe, usługowe), oraz kwestie infrastrukturalne zawarte już w suikzp. Podsumowano też wyniki badania ankietowego (w zakresie potrzeb mieszkańców). Jako ciekawostkę poinformowano mieszkańców o fakcie pewnej ogólnej w naszym kraju nadpodaży gruntów budowlanych, wynikającej z faktu szacowanej przez ekspertów (m. in. PAN) chłonności już uchwalonych w Polsce MPZP na ponad 70 milionów mieszkańców. W ramach pytań z sali, w sesji Q&A, padło pytanie z sali dotyczące rozwiązań funkcjonalnych budowanego węzła, a zwłaszcza rozwiązań tymczasowych, tj połączenia drogi serwisowej z jezdnią wyprowadzonej jako początek nowego szlaku drogi nr 635. Mieszkańcy wskazywali na znaczną różnicę rzędnych pomiędzy drogami. Temat ten będzie miał dla mieszkańców kluczowe znaczenie i wpływ na Nowy Janków do czasu budowy drogi nr 635, z uwagi na zagrożenie wpuszczenia ruchu z Wołomina do węzła, w przypadku otwarcia węzła przed budową drogi nr 635, co nie jest całkowicie wykluczone. Temat ten jednak ma charakter przejściowy i nie będzie miał ostatecznie wpływu na rozwiązania docelowe, określone w koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

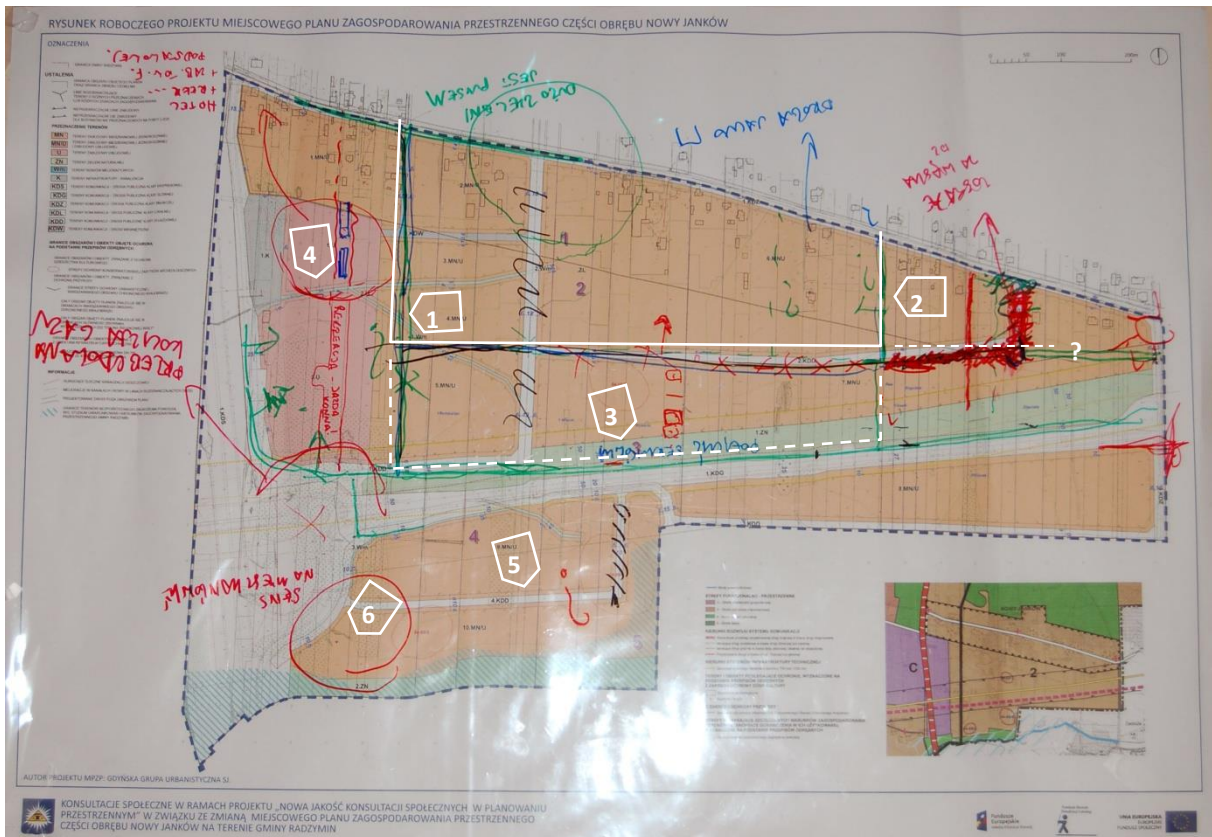
W ramach drugiej części spotkania otwartego, zaprezentowano wstępny projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowego Jankowa. Magdalena Pogorzelska, przedstawicielka Referatu Rozwoju i Zagospodarowania Przestrzennego, omówiła założenia planistyczne projektu, oraz scharakteryzowała poszczególne funkcje wskazane na rysunku projektu. W ramach wprowadzenia do części spotkania otwartego mającej na celu zebranie wniosków i opinii dotyczących zaprezentowanej koncepcji,

moderator omówił i scharakteryzował dwa potencjalne modele rozwoju Nowego Jankowa: 1) w postaci konsumpcji proponowanych zapisów planu zakładając dostosowanie się i wykorzystanie istniejącej struktury porolnej, czego efektem będzie zabudowa o pasmowym charakterze, nie różniąca się niczym od innych podobnych terenów pod Warszawą o znamionach polskich suburbs na wąskich porolnych działkach, przy z znikomym układzie komunikacyjnym; 2) przy założeniu przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości, tak aby osiągnąć optymalną tkankę zabudowy podmiejskiej, o atrakcyjnym układzie parcelacji i przestrzeni publicznych, co choć trudniejsze formalnie, będzie z zyskiem dla wartości gruntów; W drugim wypadku, w mpzp powinna znaleźć się granica terenów przewidzianych do scalenia, co umożliwi zastosowanie procedur w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Po wstępie uczestnicy spotkania przenieśli się wokół przygotowanych stołów z materiałami kartograficznymi (projekt planu, ortofotomapa z podziałem na działki i wskazaniem działek gminnych), przy których w dwóch grupach można było porozmawiać na temat projektu planu, uwagi i doraźnych wniosków mieszkańców wynikających z przedstawionych na spotkaniu danych. Główne wnioski/postulaty z każdej z grup zostały zanotowane na kalkach i opisane poniżej.

### **Rekomendacje planistyczne – wnioski ze spotkania**

Zgłoszone uwagi i propozycje skupiły się głównie wokół korekty przebiegu projektowanych dróg publicznych wskazanych na projekcie planu. Proponowane korekty wynikały bądź z faktu poprowadzenia drogi przez działki zbyt wąskie, gdzie zdaniem właścicieli pozostały po odcięciu drogi pasek jest zbyt wąski dla ich zagospodarowania, bądź z propozycji wykorzystania na drogę terenu ANR oraz gminy. Proponowano też połączenie dwóch serwisówek, dla upłynnienia obsługi terenu, biegnących na północ od istniejącego gazociągu a urywających się w połowie terenu (zobacz lokalizacja na rysunku poniżej). Obecni na spotkaniu właściciele stadniny koni, funkcjonujących na terenach przeznaczonych w suikzp i mpzp pod usługi i obszar produkcyjne, wnioskowali o rozszerzenie funkcji terenu o turystykę i rekreację / funkcje hotelowe, które z jednej strony również mogą mieć rację bytu przy węźle, a z drugiej dadzą szansę na rozszerzenie w przyszłości ochrony akustycznej nieosłoniętych terenów. W ramach wniosków pojawiły się głosy na temat bezsensownej lokalizacji zabudowy mieszkaniowej tuż przy węźle, oraz zachowania zieleni w centrum wsi.

Postulaty zaznaczono cyferkami na poniższych rysunkach, opisanych poniżej:



### **Główne postulaty:**

- 1) Przesunięcie drogi na działkę ANR i gminy;
- 2) Wcześniejsze odgięcie drogi, z uwagi na wąskie działki i interes właścicieli (już wydzielony dostęp na głębokość własności, powstające wąskie niezagospodarowane działki przy wydzieleniu drogi). Propozycja lokalizacja wcześniejszego odgięcia na jednych z najszerszych działek. Kwestia zasadności przedłużenia drogi do ulicy zbiorczej (od odgięcia, znak zapytania na rysunku) – pozostaje do przeanalizowania, z uwagi na brak możliwości podłączenia do ulicy zbiorczej.
- 3) Połączenie serwisówek (od Dk8 i od dw 635) w jeden ciąg. Połączenie usprawni zagospodarowanie działek w pasie od strony drogi wojewódzkiej i uzupełni siatkę ulic
- 4) Wprowadzenie na teren funkcji usług turystyki i rekreacji, hotelu, etc., dla utworzenia alternatywy dla zagospodarowania terenu w pobliżu węzła. Obecnie na terenie prowadzona jest stadnina koni.
- 5) Sensowność przebiegu układu dróg w południowej części wymaga ponownego przemyślenia
- 6) Pytanie o sens wyznaczania zabudowy mieszkalnej w bezpośrednim sąsiedztwie węzła, w dole, przy wykonanym bardzo wysokim nasypie zjazdów węzła.
- 7) Jeden z mieszkańców wnioskował o zachowanie wartościowej zieleni w centrum wsi

Opracował: Daniel Piotrowski, urbanista, moderator spotkania



Relacja zdjęciowa ze spotkania (fot. Anna Kotowska)

