

**Protokół z posiedzenia
doraźnej Komisji Rady Miasta Podkowa Leśna ds. Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Miasta Podkowa Leśna w dniu 10 listopada 2022 r.**

Miejsce: Szkoła Podstawowa w Podkowie Leśnej, ul. Jana Pawła II 20

Obecni członkowie Komisji:

- Małgorzata Łaskarzewska - przewodnicząca Komisji,
- Paweł Dziekański,
- Magdalena Eckhoff,
- Małgorzata Janus,
- Alicja Rotfeld-Paczkowska,
- Wojciech Sancewicz.

Radni Sławomir Lasota i Wojciech Żółtowski dołączyli do obrad w trakcie posiedzenia.

Pozostali uczestnicy posiedzenia:

- Burmistrz Miasta Artur Tusiński,
- Kierownik Ref. Planowania i Rozwoju Miasta Urzędu Miasta Joanna Oracka,
- pracownik UM Beata Krupa (protokolantka).

PORZĄDEK POSIEDZENIA:

1. *Otwarcie posiedzenia i stwierdzenie kworum.*
2. *Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Komisji.*
3. *Omówienie i głosowania w obrębie II Grupy uwag - uwagi dotyczące wskaźników zagospodarowania terenu i ograniczeń w zagospodarowaniu - cd.*
4. *Zamknięcie posiedzenia.*

1. Otwarcie posiedzenia i stwierdzenie kworum

Przewodnicząca Komisji otworzyła posiedzenie o godz. 18.06, przywitała zebranych, stwierdziła kworum (obecnych 6 z 8 członków Komisji, j.w.) i przypomniała o ochronie danych osobowych (informacja dot. RODO umieszczona była na sali obrad).

2. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Komisji

Przewodnicząca Komisji podała pod głosowanie projekt protokołu z posiedzenia Komisji przeprowadzonego 27 października 2022 r. Radni przyjęli protokół głosami: 6 za, 0 przeciw i 0 wstrzymujących.

3. Omówienie i głosowania w obrębie II Grupy uwag - uwagi dotyczące wskaźników zagospodarowania terenu i ograniczeń w zagospodarowaniu - cd.

Przewodnicząca Komisji przypomniała, że uczestnikami poprzedniego posiedzenia Komisji byli członkowie MKUA, którzy wyjaśnili zagadnienia związane z II grupą uwag.

Komisja przystąpiła do omawiania i głosowania uwag z II grupy. Przewodnicząca Komisji lub radna M. Eckhoff odczytywały pełną treść lub skrót opisu każdej uwagi podając lp. z numerem uwagi (np. 1.2, 2.4, 7.11 - numeracja nadana zgodnie z tabelą z roboczym podziałem uwag na grupy). Odczytywano także uzasadnienia nieuwzględnienia uwag (kolumna 11 „Uwagi” tabeli).

Uwaga nr 1.1

Wniosek o ustalenie jednego wspólnego dla całego miasta wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy dla wartości w granicach 0,3 – 0,4

Przewodnicząca Komisji przypomniała zebrany, że najpierw będzie udzielać głosu radnym, a potem pozostałym uczestnikom posiedzenia.

O godz. 18.15 do obrad dołączył radny S. Lasota.

Kierownik PiRM J. Oracka wyjaśniła, że autor uwagi chciałby, aby na terenie całego miasta ustalić wskaźnik intensywności zabudowy na jednolitej wysokości. W trakcie analiz poprzedzających sporządzanie projektu studium okazało się, że wskaźnik ten w Podkowie jest na tyle zróżnicowany (nawet dla działek sąsiadujących w jednym kwartale), że nie jesteśmy w stanie ustalić jednej wartości, która będzie odpowiadała wszystkim i jednocześnie będzie chroniła zabytkowy charakter miasta i przyrodę. Dlatego też projektanci ustalili, że wskaźnika tego nie można ustalić na poziomie wyższym niż 0,4 i dopiero w planach miejscowych, gdy będziemy schodzić do poziomu poszczególnych kwartałów czy działek, będzie można go określać bardziej szczegółowo i schodzić do poziomu 0,3 czy 0,2. Należy jednak pamiętać, że deficyt wskaźnika intensywności zabudowy zawarta w obowiązującym MPZP różni się od definicji legalnej (kwestia wliczania kondygnacji podziemnych).

Przewodnicząca Komisji podkreśliła, że wskaźniki te będą dotyczyły nowych budynków lub przebudów budynków.

Odpowiadając na pytanie radnego S. Lasoty Kierownik PiRM J. Oracka potwierdziła, że kwestia kondygnacji podziemnej to jedyna różnica w obu wspomnianych definicjach wskaźnika intensywności zabudowy.

Przewodnicząca Komisji przeprowadziła głosowanie pytając, kto jest za nieuwzględnieniem uwagi.

- Uwaga nieuwzględniona głosami: 6 za, 0 przeciw, 1 głos wstrzymujący.

Uwaga nr 2.3

Wniosek o ustalenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na 0,3 – 0,4

Radni nie zgłosili pytań do tej uwagi.

Przewodnicząca Komisji przeprowadziła głosowanie pytając, kto jest za nieuwzględnieniem uwagi.

- Uwaga nieuwzględniona głosami: 6 za, 0 przeciw, 1 głos wstrzymujący.

Uwaga nr 6.8

Wniosek o zmniejszenie wymaganej powierzchni biologicznie czynnej z 70 do 60%, z powodu konieczności zapewnienia miejsc postojowych dla usług nieuciążliwych dopuszczonych na terenie O-MN

Odpowiadając na pytanie radnego S. Lasoty Kierownik PiRM J. Oracka wyjaśniła, o który kwartał działek chodzi. Dodała, że projektanci stwierdzili, że nie ma zasadności, aby wyróżniać te cztery działki.

Mieszkaniec zauważył, że to tereny leżące na granicy Podkowy i Brwinowa - Podkowa mogłaby z tych terenów czerpać zyski, tzn. prowadzić usługi tam, zamiast w centrum miasta. Byłoby to z korzyścią dla budżetu miasta, a jednocześnie nie byłoby tak uciążliwe dla mieszkańców. W trakcie dyskusji mieszkaniec zarzucił Komisji, że sposób dyskusji nad studium prowadzony jest w sposób patologiczny.

Komisja zwróciła uwagę mieszkańcowi, że mieszkaniec zachowuje się bardzo nieelegancko.

Przewodnicząca Komisji zgłosiła wniosek o wykluczenie mieszkańca z obrad Komisji. W wyniku burzliwej dyskusji, ww. wniosek nie został jednak poddany pod głosowanie.

Przewodnicząca Komisji przypominała przy okazji o ustalonych zasadach pracy Komisji - najpierw są wypowiedzi radnych, potem pytania z sali.

Mieszkaniec stwierdził, że mieszkańcy nie zostali poinformowani, w jaki sposób składać wnioski do projektu studium.

Radni przypomnieli, że przeprowadzone konsultacje były ogłaszane, wpłynęło ponad 300 uwag do projektu studium. Kierownik PiRM J. Oracka dodała, że więcej form konsultacji w tym procesie nie można było wymyślić.

Wracając do tematu uwag, Przewodnicząca Komisji przypominała, że projektanci i architekci podkreślili, że zależało im, aby chronić biologiczny aspekt Podkowy Leśnej i zachować pierścienie biologicznie czynnej roślinności. Jeśli wprowadzilibyśmy wskaźniki na poziomie 60%, to wiele roślinności by nie zostało.

W wyniku kolejnych prób zabrania głosu przez jednego z mieszkańców, radny S. Lasota zgłosił wniosek, aby przejść do meritum i zakończyć dyskusje poboczne.

Na pytanie radnego S. Lasoty, czy gdybyśmy chcieli na tych działkach wprowadzić jakieś zmiany, to czy trzeba by było wprowadzić inny symbol dla nowej kategorii, Kierownik PiRM J. Oracka stwierdziła, że tak.

Radna M. Eckhoff zwróciła uwagę, że gdybyśmy zmielili wskaźnik dla tych działek, to mieszkańcy pozostałych działek mogliby mieć pretensje.

Przewodnicząca Komisji podkreśliła, że chciano tam zachować ciągłość enklawy roślinnej.

Odpowiadając na pytania z sali Kierownik PiRM J. Oracka przypomniała, że na działce przy drodze dopuszczone są usługi sportu i turystyki.

Mieszkaniec zapytał, czy jest możliwość wprowadzenia innych zapisów tylko dla jednej działki.

Kierownik PiRM J. Oracka odpowiedziała, że do tej pory tego nie praktykowaliśmy (zapisy dot. konkretnych działek będą ustalane dopiero na etapie planu miejscowego), aczkolwiek jest to możliwe.

Przewodnicząca Komisji przeprowadziła głosowanie pytając, kto jest za nieuwzględnieniem uwagi.

- Uwaga nieuwzględniona głosami: 6 za, 0 przeciw, 1 głos wstrzymujący.

Uwaga nr 8.12

Wniosek o możliwość podziału działki na dwie części (jedną działkę z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny objętym ochroną konserwatorską oraz drugą z możliwością budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego)

Radni nie zgłosili pytań do tej uwagi.

Przewodnicząca Komisji przeprowadziła głosowanie pytając, kto jest za nieuwzględnieniem uwagi.

- Uwaga nieuwzględniona głosami: 7 za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących.

Uwaga nr 11.18

Wniosek o zmianę wskaźników dla Ś-MNr – pbc: 65%, pow. zabudowy: 30%

Radni nie zgłosili pytań do tej uwagi.

Przewodnicząca Komisji przeprowadziła głosowanie pytając, kto jest za nieuwzględnieniem uwagi.

- Uwaga nieuwzględniona głosami: 7 za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących.

Na pytanie mieszkanki, jaki jest ten wskaźnik w projekcie studium, Kierownik PiRM J. Oracka odpowiedziała, że 80%.

Uwaga nr 11.19

Wniosek o zmianę wskaźników dla Ś-MN – pbc: 60%, pow. zabudowy: 35%

Radni nie zgłosili pytań do tej uwagi.

Przewodnicząca Komisji przeprowadziła głosowanie pytając, kto jest za nieuwzględnieniem uwagi.

- Uwaga nieuwzględniona głosami: 7 za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących.

Uwaga nr 13.42

Skorelowanie wszystkich wskaźników prowadziłoby do ujednolicenia zabudowy, co nie jest pożądane

Radni nie zgłosili pytań do tej uwagi.

Przewodnicząca Komisji przeprowadziła głosowanie pytając, kto jest za nieuwzględnieniem uwagi.

- Uwaga nieuwzględniona głosami: 7 za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących.

Uwaga nr 13.47

Wniosek o zmianę wskaźników dot. wysokości: 10 m i 2,5 kondygnacji

Kierownik PiRM J. Oracka powiedziała, że w pierwszym projekcie studium zaproponowano maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 9 m, przychyłono się jednak do uwag mieszkańców i poniesiono ją do 10 m - dlatego uwaga jest częściowo uwzględniona.

Radni nie zgłosili pytań do tej uwagi.

Mieszkaniec zapytał, czy w związku z tą zmianą zmieniły się inne współczynniki.

Kierownik PiRM J. Oracka odpowiedziała, że nie - mówimy tu tylko o tym jednym parametrze.

Przewodnicząca Komisji przeprowadziła głosowanie pytając, kto jest za częściowym uwzględnieniem i za częściowym nieuwzględnieniem uwagi.

- Uwaga częściowo uwzględniona i częściowo nieuwzględniona głosami: 7 za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących.

Uwaga nr 15.58

Wniosek o zmianę wskaźników pbc: 80%, pow. zabudowy: 15%

Kierownik PiRM J. Oracka powiedziała, że obowiązujący plan miejscowy na podstawie wskaźników zabudowy daje mieszkańcom pewne prawa. Gdyby radni teraz zdecydowali się mieszkańcom te prawa w jakiejś części odebrać i potem na podstawie studium byłby wprowadzony nowy plan miejscowy, w którym wskaźniki te byłyby bardziej rygorystyczne, to istnieje ryzyko, że mieszkańcy będą chcieli występować o odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

Odpowiadając na pytanie radnego S. Lasoty Kierownik PiRM J. Oracka powiedziała, że chodzi tu o cztery obszary przyległe do stacji Podkowa Leśna Wschodnia. Obecny MPZP przewiduje dla jednego z tych kwartałów wskaźniki takie same, a dla pozostałych mamy przewidzianą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach leśnych.

Radny S. Lasota powiedział, że nie wyobraża sobie na tym terenie żadnych usług. Złagodzenie tych paramentów nie jest dobrym pomysłem.

Przewodnicząca Komisji wyjaśniła, że jest to mieszkaniówka z dopuszczeniem usług.

Burmistrz zwrócił uwagę, że parametry generalnie dotyczą kwestii zabudowy, a nie dopuszczalności usług. Z przeprowadzonej przez projektantów analizy stanu faktycznego wyszło, że większość istniejącej zabudowy była przekroczona pod względem wskaźników. Ustalanie wskaźników nierealnych nie ma sensu, bo mieszkańcy i tak to omijają. Podkowa Leśna stanie się nieatrakcyjnym miastem, bo nie można tu wybudować domu. Nasz MPZP jest bardzo restrykcyjny i chcielibyśmy ujednolicić to do tego, co mamy w terenie.

Radny S. Lasota powiedział, że nie chodzi mu o usługi. Radny nie rozumie dlaczego na tym terenie (przy stacji) ma być złagodzenie parametrów. Obecnie wskaźniki są tam takie same jak na okolicznych działkach. To, że niektórzy mieszkańcy przekroczyli dane wskaźniki łamiąc prawo, nie jest wystarczającym powodem do tego, aby przyszłe prawo do tego dostosowywać. Powinna być pewna wizja urbanistyczna miasta. Radny nie jest przekonany, dlaczego ma tam być 70%-30%, a nie 80%-15%.

Burmistrz wyjaśnił, że w intencji projektantów było to, aby mieszkańcy w sposób bardziej racjonalny mogli zagospodarować istniejące działki mieszkaniowe, a nie potem łamać plan.

Przewodnicząca Komisji zwróciła uwagę, że mieszkańcy Podkowy Wschodniej muszą przebyć długi odcinek drogi, aby dotrzeć do usług zlokalizowanych w centrum miasta, na tym więc terenie należy dopuścić jakieś nieuciążliwe usługi. Ponadto trzeba dać impuls do rozwoju tej miejscowości, aby Podkowa nie była tylko sypialnią.

Mieszkanka stwierdziła, że usługi powinny być wszędzie tam, gdzie są mieszkańcy.

Burmistrz przypomniał, że studium określa górne wskaźniki, plan może jednak je ograniczać. Jednak jeśli nowy plan ograniczy wskaźniki bardziej niż jest w obecnym, to może to wywołać skutki finansowe i regres dla miasta.

Radny S. Lasota zapytał, dlaczego więc – skoro zaostrzenie paramentów oznacza regres dla miasta - w tych akurat obszarach wskaźniki liberalizujemy. Idąc tym tokiem myślenia, miasto - zaostrzając te wskaźniki w przyszłości - narazi się potem na koszty.

Burmistrz odpowiedział, że będzie można wskaźniki zaostrzyć, oceniając, czy takie ryzyko można będzie podjąć. Z doświadczenia wiemy jednak, że jest to pusty zapis.

Mieszkancka podkreśliła, że studium nie wywołuje regresu finansowego, tylko plan miejscowy, a wskaźniki w planie można (ale nie trzeba) zmniejszyć.

Przewodnicząca Komisji dodała, że mniej restrykcyjny wskaźnik będzie furtką dla mieszkańców, aby byli bardziej kreatywni w zakresie świadczonych usług.

Radny stwierdził, że nie rozumie jednak, dlaczego akurat właśnie w tych czterech obszarach wskaźniki mają być mniej restrykcyjne.

Burmistrz odpowiedział, że wyrównujemy do reszty, aby nie było efektu pokrzywdzenia.

Mieszkaniec zapytał, czy zmiana zapisów planu jest wiążąca dla już istniejącej zabudowy oraz - jeśli zatwierdzimy łagodniejsze współczynniki – to kto da gwarancję, że w przyszłości nie pojawią się kolejne oczekiwania mieszkańców z tego tytułu.

Burmistrz odpowiedział, że nikt nie da takiej gwarancji. Wyjaśnił także, że nie ma regresu w stosunku do tego, co zostało już wybudowane. Wskaźniki te mówią tylko o tym, co można wybudować w przyszłości. Dopiero remont czy rozbudowa narzucą obowiązek uwzględniania obowiązujących zapisów. Burmistrz zwrócił też uwagę na strukturę dochodów miasta - z osób bezrobotnych miasto się nie utrzyma. Opracowując studium trzeba myśleć długofalowo. W wielu kwestiach są plusy i minusy, pewne decyzje jednak być może wpłyną na to, że dotychczasowi mieszkańcy nadal będą chcieli tu mieszkać, a osoby z zewnątrz być może podejmą decyzję o sprowadzeniu się do Podkowy.

Przewodnicząca Komisji przeprowadziła głosowanie pytając, kto jest za nieuwzględnieniem uwagi.

- Uwaga nieuwzględniona głosami: 6 za, 1 przeciw, 0 wstrzymujących.

Uwaga nr 15.61

Wniosek o zmianę wskaźników pbc: 90%, pow. zabudowy: 5% wysokość: 6 m

Radny S. Lasota zwrócił uwagę, że uwaga ta dotyczy tylko jednego obszaru, ale także przy stacji Podkowa Leśna Wschodnia. Należy się zastanowić, czego oczekujemy od tej stacji.

Kierownik PiRM J. Oracka wyjaśniła, że w projekcie studium zaproponowano, aby dla tej działki wprowadzić tereny zabudowy usługowej – może się okazać, że przy stacji taka funkcja będzie przydatna. Nie wiadomo, czy usługi tam się kiedyś pojawią - najpierw trzeba by było zmienić plan, ale nawet po jego zmianie nie wiadomo, czy ktoś z takiej opcji skorzysta. Niewiele jest nieruchomości w Podkowie, na których taką funkcję można wpisać i które w przyszłości mogłyby przynieść wymierne korzyści dla budżetu miasta. Nadal jednak wskaźniki są tam bardzo restrykcyjne (80% - jak przy zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej).

Przewodnicząca Komisji przeprowadziła głosowanie pytając, kto jest za nieuwzględnieniem uwagi.

- Uwaga nieuwzględniona głosami: 6 za, 1 przeciw, 0 wstrzymujących.

Uwaga nr 15.62

Wniosek o zmianę wskaźników pbc: 40%, pow. zabudowy: 30%

Na pytanie o to, jakie są obecne wskaźniki na tym terenie, Kierownik PiRM J. Oracka odpowiedziała, że wydaje się jej, że 50% i 12 m zabudowa. Nie chcieliśmy odnosić się do pojedynczych działek. W planie miejscowym – jeśli dla tych terenów będzie plan uchwalany - będziemy patrzeć, jaka jest istniejąca funkcja dla danej działki. Wtedy, dla tej ostatniej działki – przy figurce - będzie ustalona funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium to nie ten poziom szczegółowości, aby dalej dzielić poszczególne tereny i dodawać kolejne symbole.

Radny S. Lasota zapytał, dlaczego połączono dwa obszary w jeden.

Burmistrz wyjaśnił, że kilka lat temu miasto myślało nad przejęciem tej ostatniej działki na cele oświatowe, teraz jednak działka została zabudowana.

Mieszkaniec zapytał, na jakiej podstawie w drugim wyłożeniu zostały zmienione oznaczenia tego terenu.

Kierownik PiRM J. Oracka wyjaśniła, że część zmian w projekcie studium wynika z uwzględnienia wniesionych uwag, a drugi rodzaj wprowadzonych zmian to decyzje planistyczne organu. Wszystkie zmiany zostały wprowadzone zgodnie z trybami, które określa ustawa.

Przewodnicząca Komisji przeprowadziła głosowanie pytając, kto jest za nieuwzględnieniem uwagi.

- Uwaga nieuwzględniona głosami: 7 za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących.

Na pytanie mieszkanki, czy teraz rozpatrywane uwagi, mają wpływ na obecne studium, Burmistrz odpowiedział, że nie mają.

Na pytanie mieszkanki, co się stanie, jeśli Komisja stwierdzi, że odrzucona uwaga została niesłusznie odrzucona, Burmistrz wyjaśnił, że to Rada Miasta podejmie ostateczną decyzję. Komisja daje radzie rekomendację. Burmistrz dodał, że jeśli Komisja postanowi dać Radzie Miasta rekomendację za uwzględnieniem jakiejś odrzuconej przez Burmistrza uwagi, to Rada na sesję dostanie konkretną informację, czy przyjęcie tej uwagi będzie skutkowało cofnięciem się w procedurze i koniecznością ponownego wyłożenia projektu studium.

Mieszkaniec zapytał, czy na podstawie zapisów projektów studium, radni zamierzają zburzyć szkołę i wybudować tam coś innego.

Kierownik PiRM J. Oracka wyjaśniła, że teren ten faktycznie jest oznaczony Ś-2U (teren zabudowy usługowej), jednak na tym terenie są wyznaczone dwa kierunki przeznaczenia.

Kierunek podstawowy, który wynika z samego symbolu, czyli że są to usługi szczególnie z zakresu kultury, edukacji i oświaty. Natomiast uwzględniając zapisy obecnego MPZP i to, że teren jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, mamy również dopuszczalny kierunek przeznaczenia – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Czyli nie trzeba zmieniać tego przeznaczenia, który jest w tym momencie i ograniczać, że dla dwóch działek mamy teren mieszkaniowy, a dla pozostałej części (szkoła) teren usługowy, tylko na etapie planu miejscowego ten zapis, który mamy o dopuszczeniu kierunku przeznaczenia, pozwoli na utrzymanie obecnych funkcji.

Mieszkaniec zwrócił uwagę, że z obecnego zapisu projektu studium wynika, że będzie mógł być tam prowadzony każdy rodzaj usług, bo zwrot „a zawłaszcza” nie wyklucza innych usług niż kultura, edukacja czy oświata.

Kierownik PiRM J. Oracka odpowiedziała, że raczej nikt sobie nie wyobraża, że ktoś kiedyś będzie chciał zburzyć szkołę. Przypomniała także, że szczegóły określa dopiero plan miejscowy.

O godz. 19.34 Przewodnicząca Komisji zakończyła dyskusję w kwestii tej uwagi, poprosiła o chwilę przerwy i opuściła salę obrad. Obrady wznowiono o godz. 19.40.

Uwaga nr 15.63

Wniosek o zmianę wskaźnika pbc: 100%

Kierownik PiRM J. Oracka pokazała na mapie, o który teren chodzi. Dodała, że zaproponowano pbc 95%, aby np. można było tam zrobić ścieżkę rowerową (pbc 100% uniemożliwiłoby budowę ścieżki).

Radni nie zgłosili pytań do tej uwagi.

Przewodnicząca Komisji przeprowadziła głosowanie pytając, kto jest za nieuwzględnieniem uwagi.

- Uwaga nieuwzględniona głosami: 7 za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących.

Uwaga nr 15.64

Wniosek o zmianę wskaźników pbc: 80%, pow. zabudowy: 15%

Radny S. Lasota poprosił o wyjaśnienie, dlaczego jest taki podział na tym obszarze i dlaczego jedne wskaźniki są bardziej, a inne mniej liberalne.

Kierownik PiRM J. Oracka wyjaśniła, że wszystkie działki z oznaczeniem MN mają takie same wskaźniki, niezależnie od enklawy, w jakiej się znajdują (enklawa to pierwsza litera oznaczenia, np. O-MN, Ś-MN) i jest to 70% i 20%. W większości są to wskaźniki zgodne z planem miejscowym. Patrząc na istniejącą zabudowę stwierdzono, że charakter tej zabudowy bardziej odpowiada działkom ogrodowym niż działkom o charakterze leśnym. Biorąc pod uwagę

istniejące wskaźniki i obecny charakter zabudowy zdecydowano, że należy zmienić strefę, do której działki te są zakwalifikowane.

Mieszkanka zapytała, kto decyduje o tym, aby zmienić charakter działki np. z leśnej na ogrodową - od działki leśnej jest inny podatek niż od działki ogrodowej.

Kierownik PiRM J. Oracka przekazała, że to tylko nazewnictwo w zakresie planu miejscowego, które nie ma przełożenia na ewidencję gruntów, użytki ani na podatki.

Burmistrz dodał, że użytki (działka budowlana, rolna, nieużytek, las itp.) to co innego niż nazewnictwo użyte w studium.

Radny S. Lasota dostrzega, że pewne obszary były kiedyś leśne, a teraz są ogrodowe i współczynniki dla nich zostały zliberalizowane. Jasny jest argument, że są tam działki małe, które potrzebują innych wskaźników. Ale działki małe są na terenie całego miasta, w innych enklawach i też potrzebują tego typu zmian. Radny więc nie rozumie, dlaczego jeden sektor został podniesiony do rangi ogrodowego, a sąsiedni nie.

Burmistrz odpowiedział, że jest pewna umowna granica, w której czujemy, że wchodzimy do lasu. Studium nie może być jak patchwork – musi dotyczyć pewnych obszarów. Nie ma sensu np. w środku enklawy leśnej, utrzymywanie statusu ogrodowego dla jakiejś jednej działki. Dopiero plan określa szczegóły.

Przewodnicząca Komisji przeprowadziła głosowanie pytając, kto jest za nieuwzględnieniem uwagi.

- Uwaga nieuwzględniona głosami: 6 za, 1 przeciw, 0 wstrzymujących.

Uwaga nr 15.65

Wniosek o zmianę wskaźników pbc: 90%, pow. zabudowy: 6%

Kierownik PiRM J. Oracka wyjaśniła, że chodzi o stajnię przy ul. Głogów. To jedyna działka oznaczona tym symbolem.

Przewodnicząca Komisji przeprowadziła głosowanie pytając, kto jest za nieuwzględnieniem uwagi.

- Uwaga nieuwzględniona głosami: 6 za, 0 przeciw, 1 wstrzymujący.

Uwaga nr 15.66

Wniosek o zmianę wskaźników pbc: 80%, pow. zabudowy: 15%

Kierownik PiRM J. Oracka wyjaśniła, że zapisy mogły się zmienić pomiędzy pierwszym a drugim wyłożeniem, po uwagach mieszkańców. W pierwszym wyłożeniu projektu studium na terenach na południe, przy granicy miasta wzdłuż ul. Jana Pawła i Głogów, projektanci

zaproponowali usługi, a po uwagach mieszkańców przywrócone zostało przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej.

Radni nie zgłosili pytań do tej uwagi.

Przewodnicząca Komisji przeprowadziła głosowanie pytając, kto jest za nieuwzględnieniem uwagi.

- Uwaga nieuwzględniona głosami: 6 za, 0 przeciw, 1 głos wstrzymujący.

Uwaga nr 15.67

Wniosek o zmianę wskaźników pbc: 80%, pow. zabudowy: 15%

Kierownik PiRM J. Oracka wyjaśniła, o który teren chodzi. W projekcie jest pbc 65%, a zabudowa 25%. Obecnie jest to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenach ogrodowych z dopuszczeniem usług – 70% i 20% na większości terenu (w planie jest to bardziej rozdrobione).

Mieszkanka uważa, że uwaga jest zasadna. Teren tam jest prawie całkowicie zabudowany. Zmiana wskaźników może spowodować, że nowy właściciel wyburzy istniejący budynek i postawi coś większego.

Burmistrz odwołał się do analizy przekroczeń obowiązujących wskaźników zabudowy na tym terenie.

Mieszkanka odpowiedziała, że prawo dostosowujemy do obecnego przekroczenia, ale nie gwarantuje to tego, że nowe wskaźniki także nie będą przekraczane.

Radni nie zgłosili pytań.

Przewodnicząca Komisji przeprowadziła głosowanie pytając, kto jest za nieuwzględnieniem uwagi.

- Uwaga nieuwzględniona głosami: 5 za, 0 przeciw, 2 wstrzymujące.

Uwaga nr 15.69

Wniosek o zmianę wskaźników pbc: 70%, pow. zabudowy: 20%

Kierownik PiRM J. Oracka wyjaśniła, o który teren chodzi. Dodała, że teraz na tych dwóch kwartałach będą jednolite wskaźniki 50% i 30%.

Radni nie zgłosili pytań do tej uwagi.

Przewodnicząca Komisji przeprowadziła głosowanie pytając, kto jest za nieuwzględnieniem uwagi.

- Uwaga nieuwzględniona głosami: 6 za, 0 przeciw, 1 wstrzymujący.

Uwaga nr 20.99

Wniosek o zmianę wskaźników pbc: 80%, pow. zabudowy: 15%

Radny S. Lasota stwierdził, że do tej pory obszar ten był jednolicie traktowany, a teraz się to zmienia. Powinno być sprawiedliwie. Radny jest przeciwny takim planom.

Radny W. Sancewicz o godz. 20.05 opuścił na chwilę salę obrad.

Kierownik PiRM J. Oracka wspomniała o analizie wskaźników przeprowadzonej przez projektantów studium, która pokazała, gdzie są największe przekroczenia wskaźników. I to był pierwszy czynnik, który był brany pod uwagę przy zmianie kwalifikacji tych terenów. Druga kwestia była taka, że nie chciano rozdzielać tych kwartałów wewnątrz (jedno oznaczenie dla całego kwartału). Dzięki temu jest też łatwość interpretacji zapisów.

Przewodnicząca Komisji przeprowadziła głosowanie pytając, kto jest za nieuwzględnieniem uwagi.

- Uwaga nieuwzględniona głosami: 5 za, 1 przeciw, 0 wstrzymujących.

Radny W. Sancewicz wrócił na salę obrad o godz. 20.08.

Uwaga nr 20.100

Wniosek o zmianę wskaźników pbc: 80%, pow. zabudowy: 15%

Kierownik PiRM J. Oracka wyjaśniła, o który teren chodzi.

Radni nie zgłosili pytań do tej uwagi.

Przewodnicząca Komisji przeprowadziła głosowanie pytając, kto jest za nieuwzględnieniem uwagi.

- Uwaga nieuwzględniona głosami: 6 za, 1 przeciw, 0 wstrzymujących.

Uwaga nr 21.101

Wniosek o ograniczenie powierzchni zabudowy działek do 400 m²

Na pytanie radnego S. Lasoty, czy w obecnym studium jest takie ograniczenie teraz, Kierownik PiRM J. Oracka odpowiedziała, że w studium nie ma, ale jest w MPZP.

Radny S. Lasota stwierdził, że autor uwagi chce, aby w studium było wprowadzone takie ograniczenie dodatkowe i zapytał, dlaczego tego nie utrzymujemy. Takie ograniczenie byłoby rozsądne.

Kierownik PiRM J. Oracka wyjaśniła, że w studium tego nie można wpisać. Taki zapis mógłby zostać uchylony przez Wojewodę ze względu na przekroczenie uprawnień planistycznych. Jest określony katalog wskaźników, które w planie miejscowym, a przez to w projekcie studium,

można zastosować - takiego ograniczenia tam nie ma. Studium też nie może być bardziej szczegółowe niż plan miejscowy. Sporządzając zmiany obecnego MPZP lub nowy MPZP, będzie można starać się ograniczać zabudowę do 400m² posługując się danym katalogiem wskaźników.

Przewodnicząca Komisji przeprowadziła głosowanie pytając, kto jest za nieuwzględnieniem uwagi.

- Uwaga nieuwzględniona głosami: 6 za, 1 przeciw, 0 wstrzymujących.

O godz. 20.19 do obrad dołączył radny W. Żółtowski. Obecnych 8 radnych.

Uwaga nr 22.117

Wniosek o zapis w pkt 6 pow. zabudowy 1%, wys. zabudowy: 6 m

O godz. 20.20 obrady opuściła radna A. Rotfeld-Paczkowska. Obecnych 7 radnych.

Omawianie i głosowanie tej uwagi przeniesiono na następne posiedzenie (do zweryfikowania numeracja, opisanie i oznaczenie uwagi w dokumentach Komisji).

Uwaga nr 22.118

Wniosek o zmianę przeznaczenia na Ś-MNr i ustalenie wskaźników zgodnych z mpzp- pbc: 80% pow. zabudowy: 15%

Radny S. Lasota powiedział, że wg projektu studium jest to teren usługowy Ś-2U, a wg rzeczywistego stanu jest to mieszkaniówka. Rozpatrywana uwaga dotyczy tego, aby teren ten nadal był mieszkaniówką i jest to wniosek uzasadniony. Bezzasadnie i omyłkowo objęto cały ten obszar strefą Ś-2U.

Kierownik PiRM J. Oracka przypomniała, że na tym terenie mamy dwa kierunki przeznaczenia - podstawowy i dopuszczony. Kierunek podstawowy wpisany jest jako teren usługowy, a jako kierunek dopuszczony mamy wpisaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Przy sporządzaniu nowego MPZP będzie więc można utrzymać zapisy obecnego planu. Jest więc furtka w zapisach projektu studium i nie trzeba zmieniać granic poszczególnych oznaczeń, żeby na bazie zaproponowanych zapisów utrzymać obecne funkcje. Będzie można też to zmienić na podstawie zabudowy istniejącej, bo jedna z tych działek jest już zabudowana.

Mieszkanka zapytała, czy jeśli jest dopuszczona zabudowa mieszkaniowa, to czy będą obowiązywały inne wskaźniki.

Burmistrz odpowiedział, że będą obowiązywały wskaźniki dla mieszkaniówki.

Radny S. Lasota zwrócił uwagę na różnice w parametrach pomiędzy projektem studium a studium obowiązującym (po połączeniu omawianego klina z terenem szkoły). Uwaga jest zasadna, nie można jej odrzucić.

Kierownik PiRM J. Oracka wyjaśniła, że to, że dla całego terenu piszemy takie wskaźniki nie oznacza, że przy pracach nad nowym MPZP radni będą je musieli przepisać w takiej wysokości – określony jest jedynie ich maksymalny pułap. W nowym MPZP można będzie to regulować.

Burmistrz dodał, że w studium, tam gdzie jest analiza wskaźników, projektanci wyraźnie zasygnalizowali różnicowanie względem funkcji.

Przewodnicząca Komisji wspomniała o terenach wielofunkcyjnych, a radna M. Eckhoff powiedziała, że cały ten obszar ma dopuszczone dwie funkcje i szczegółowe parametry będzie już regulował plan miejscowy. Potwierdził to Burmistrz.

Mieszkanka zwróciła uwagę, że w studium mówi się o tym, czego chcemy, bo studium określa kierunki. Wielofunkcyjność oznacza, że w studium chcemy akceptować to, że na tych działkach może być wszystko. Mieszkanka rozumie, że taka jest koncepcja myślenia projektantów.

Burmistrz wyjaśnił, że nie wszystko, tylko to co jest związane z kulturą, edukacją i oświatą lub na dwóch działkach budownictwo mieszkaniowe.

Przewodnicząca Komisji chciała zakończyć dyskusję i przejść do głosowania. Radny S. Lasota poprosił jeszcze o możliwość zabrania głosu, Przewodnicząca Komisji jednak nie zgodziła się na to tłumacząc, że już chyba wszystko w tym temacie zostało powiedziane. Radny S. Lasota chciał opuścić obrady. Przewodnicząca Komisji przeprosiła radnego i poprosiła o pozostanie na sali obrad i ponownie udzieliła mu głosu.

Radny S. Lasota powiedział, że w obecnym MPZP mamy dwa obszary – jeden to szkoła, drugi to tereny mieszkaniowe i są zupełnie nowe wskaźniki zabudowy. W projekcie studium, nie wiedząc dlaczego, te dwa tereny zostały połączone i określone jako usługi, a parametry zabudowy są wspólne - takie jak dla szkoły. Radny rozumie, że w czasie ostatniej aktualizacji trzeba już było przywrócić poprzednie wskaźniki zabudowy, jak dla zabudowy mieszkaniowej w tym obszarze, czyli 80% i 15%.

Burmistrz przekazał, że z tego co pamięta, w pierwszym projekcie studium intencją było, aby dla całego terenu ogrodzonego szkoły ustalić usługi oświatowe. Działka ostatnia jest działką prywatną, ale przedostatnia, na której jest wpisany budynek mieszkalny, jest działką miasta. Analizowane było, czy jest sens na działce miasta mieć zapis „działka mieszkaniowa”. Natomiast rozbudowując infrastrukturę i wiedząc, że wskaźniki na terenie szkoły i tak są przekroczone, stwierdzono, że działka powinna zostać włączona do zabudowy związanej z usługami oświatowymi. Jeśli chodzi o działkę prywatną, to w 2016 r. Burmistrz miał pomysł, aby wprowadzić tam funkcję główną oświatową i ewentualnie starać się próbować kupić tę działkę. Przy drugim wyłożeniu sytuacja się zmieniła – pojawili się właściciele tej działki, stan prawny został uregulowany, powstał tam budynek mieszkalny (wg zapisu obecnego planu). Dokonana teraz zmiana całości parametrów mogłaby spowodować konieczność ponownego wyłożenia projektu studium. W studium chcieliśmy mieć jedną funkcję na tym terenie. Nowy

plan musiałby tylko usankcjonować wybudowany teraz budynek mieszkalny. Dopiero nowy plan będzie musiał odpowiadać nowemu studium. Na razie obowiązują zapisy starego planu i buduje się zgodnie z nim. Burmistrz podkreślił, że aby uniknąć nieporozumień, funkcja uzupełniająca, jeżeli odbiega od głównej, musi mieć doprecyzowane w planie miejscowym parametry i wskaźniki.

Radny S. Lasota powtórzył, że cały ten teren powinien mieć parametry, jak dla zabudowy mieszkaniowej.

Radna M. Eckhoff podkreśliła, że na jednej działce (prywatnej) jest już budynek, a druga działka jest działką miasta i jakby jakiś prywatny inwestor chciał tam wybudować mieszkania, to musiałby tę działkę od miasta odkupić (czyli uzyskać zgodę Rady Miasta).

Radny S. Lasota zapytał, dlaczego projekt studium łączy ten teren w jeden, zamiast zostawić tak, jak jest w tej chwili.

Radny W. Żółtowski podkreślił, że teraz są dwie funkcje na tym terenie do wyboru. Gdybyśmy chcieli teraz dokonywać przesunięć w projekcie studium, to trzeba by było jeszcze raz wyklądać projekt.

Radna M. Eckhoff przypomniała, że wskaźnik zabudowy będzie już szczegółowo określony w planie miejscowym (w zależności od funkcji działki).

Radny S. Lasota powiedział, że zapisy projektu studium w omawianej części to błąd, Burmistrz jednak stwierdził, że nie błąd, lecz jedno z kilku możliwych rozwiązań.

Radny W. Żółtowski zgłosił wniosek formalny o zakończenie dyskusji i poddanie uwagi pod głosowanie.

Radny S. Lasota powiedział, że uwaga jest zasadna. Teren ten powinien być podzielony funkcjami i mieć różne współczynniki zabudowy – zgodne z przypisanym rodzajem terenu.

Burmistrz i radny W. Żółtowski przypomnieli, że określi to plan miejscowy, a Kierownik PiRM J. Oracka wyjaśniła, że w studium określane są tylko warunki brzegowe.

Mieszkanka zapytała, co stało naprzeciw temu, aby teren ten miał jedną funkcję.

Przewodnicząca Komisji i radny W. Żółtowski odpowiedzieli, że tak właśnie jest zapisane w projekcie studium – całość to teren usługowy z dopuszczoną funkcją mieszkaniową.

Przewodnicząca Komisji przeprowadziła głosowanie pytając, kto jest za nieuwzględnieniem uwagi.

- Uwaga nieuwzględniona głosami: 6 za, 1 przeciw, 0 wstrzymujących.

4. Zamknięcie posiedzenia

Przewodnicząca Komisji zamknęła posiedzenie Komisji o godz. 21.03.

Skróty:

- RM – Rada Miasta
- UM – Urząd Miasta Podkowa Leśna
- PiRM - Referat Planowania i Rozwoju Miasta Urzędu Miasta Podkowa Leśna
- MPZP – Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
- MKUA – Miejska Komisja Architektoniczno-Urbanistyczna
- pbc - powierzchnia biologicznie czynna

Protokół sporządziła Beata Krupa

*Przewodnicząca Komisji
ds. Studium Miasta Podkowa Leśna
/-/
Małgorzata Łaskarzewska*