

PROTOKÓŁ

z dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice, która odbyła się w dniu 26 marca 2018 r.

Protokół sporządzono w dniu 30 marca 2018 r. w Urzędzie Gminy Stare Babice przez mgr. inż. Damiana Siembidę, podinspektora ds. planowania przestrzennego, pracownika Referatu Planowania Przestrzennego tut. Urzędu Gminy.

Na podstawie art. 17 pkt. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), w dniu 26 marca 2018 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice.

Obecni na posiedzeniu:

- Kazimierz Steć – Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego,
- Monika Sotomska – inspektor ds. planowania przestrzennego,
- Damian Siembida – podinspektor ds. planowania przestrzennego,

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

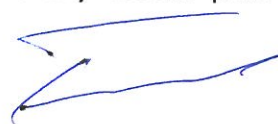
II. W dyskusji głos zabrali:

K. Steć – Przywitał zgromadzonych na spotkaniu uczestników i objaśnił co jest tematem dyskusji publicznej pokazując na mapie studium obszary objęte zmianami – wymieniając i opisując w przestrzeni geograficznej Gminy położenie obszarów oznakowanych 2a, 2b, 2c i 2d. Wyjaśnił cel zmian każdego z poszczególnych obszarów wymieniając m. in. cel realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego na terenie 2a, rezygnację z powiększenia cmentarza na obszarze 2b z uwagi na zmiany planów Kurii Warszawskiej wobec jego rozbudowy, umożliwienie rozbudowy zakładu przetwórstwa rolno-spożywczego na terenie 2c oraz umożliwienie budowy urządzeń sportowych na obszarze 2d. Przypomniał, że pozostałe tereny studium nie są objęte zmianami i zostaną one objęte kompleksową procedurą zmiany studium w przyszłości. Przechodząc do właściwego tematu zebrania wyjaśnił przebieg procedury planistycznej, aby przybliżyć genezę zmian i poszczególnych etapów procedury planistycznej, m. in. stwierdzając, że prowadzone zmiany prowadzone są w wyniku pozytywnego rozpatrzenia wniosków z którymi zwróciła się do Urzędu Gminy Stare Babice grupa właścicieli działek obszarów objętych zmianami.

Uczestnik dyskusji – Zapytał kto dokładnie zwrócił się z wnioskiem o zmianę studium w obszarze wsi Blizne Łaszczyńskiego i czy przy rozpatrywaniu jego wniosku był brany pod uwagę interes pozostałych mieszkańców terenu.

K. Steć - Odpowiedział, że wniosek o zmianę studium wpłynął od inwestora AB Inwestycje działającego we współpracy z właścicielami gruntów oraz zapewnił, że głos mieszkańców jest brany pod uwagę, czemu służy tocząca się dyskusja oraz możliwość składania uwag.

Uczestnik dyskusji – Zapytał dlaczego w studium, w okolicy ul. Gościnniej i ul. Św. Mikołaja wprowadza się same usługi, skoro w roku 2017 uchwalony został plan



miejscowy przewidujący w tym rejonie zabudowę mieszkaniową jako podstawową funkcję terenu występującą w pierwszeństwie przed funkcją usługową. Wyraził wątpliwość związaną z sensem zmian studium na obszarze, gdzie od niedawna obowiązuje nowy plan miejscowy.

K. Steć – Pokazał uczestnikowi wyrażającemu swoje wątpliwości, że dotychczasowe ustalenia studium w obszarze ul. Gościnnej i ul. Św. Mikołaja również zawierały obszar pod zabudowę usługową i nie stanowi to istotnej różnicy między tym co obowiązuje, a tym co jest proponowane do zmian. Wyjaśnił, że niezależnie od ustaleń graficznych, tekst studium może dopuszczać na danym terenie inne sposoby zagospodarowania i na takiej właśnie zasadzie we wsi Blizne Łaszczyńskiego zlokalizowano tereny zabudowy mieszkaniowej.

Uczestnik dyskusji - Wyraził wątpliwość wobec słów K. Stecia i powiedział, że jego zdaniem studium wprowadza na obszar jego nieruchomości mieszkaniowej pierwszeństwo realizowania funkcji usługowej, a nie mieszkalnej. Stwierdził, że ogranicza to jego możliwości korzystania z nieruchomości i stoi to w sprzeczności z obowiązującym obecnie planem miejscowym.

K. Steć – Zapewnił, że wszystkie funkcje, które obecnie są realizowane przez mieszkańców ul. Gościnnej i ul. Św. Mikołaja będą mogły być dalej realizowane po zmianie dokumentów planistycznych, a planowane zmiany nie zmuszą do rezygnacji z realizacji funkcji mieszkaniowej.

Uczestnik dyskusji (pełnomocnik) - Przedstawił się jako jeden z wnioskodawców działający jako pełnomocnik właścicieli większości gruntów we wsi Blizne Łaszczyńskiego. Zwrócił uwagę, że faktyczna zmiana dokumentów planistycznych dotyczy terenów sąsiednich względem obszaru z którego zgłoszono uwagi o zagrożeniu realizacji funkcji mieszkaniowej. Zapewnił, że jako potencjalny inwestor nie zamierza uniemożliwić obecnym mieszkańcom korzystania z ich nieruchomości.

Uczestnik dyskusji – Powiedział, że jego zdaniem jego sytuacja wobec prowadzonej procedury ulega zasadniczym zmianom. Powiedział, że konsultował to z prawnikiem, którego zdaniem prowadzona zmiana spowoduje wprowadzenie funkcji usługowej jako wiodącej, co ograniczy jego możliwości korzystania z funkcji mieszkalnej, co mu nie odpowiada.

K. Steć – Wobec zgłoszonej wątpliwości zachęcił do zgłoszenia uwagi na piśmie, która zostanie dołączona do dokumentacji procedury i formalnie rozpatrzona.

Uczestnik dyskusji – Zapytał jakimi kryteriami kierowała się Gmina rozpatrując pozytywnie wnioski o zmianę studium zwracając uwagę, że jego zdaniem infrastruktura istniejąca na terenie objętym zmianami nie jest w stanie obsłużyć inwestycji polegającej na budowie centrum handlowego, czy zabudowy wielorodzinnej.

K. Steć – Wy tłumaczył, że większość procedur planistycznych toczona jest na terenach niezagospodarowanych, np. na terenach rolnych, na których rozwój infrastruktury niezbędnej do obsługi nowych terenów budowlanych odbywa się dopiero na mocy nowoprzyjętych planów. Wskazał, że również rozwój infrastruktury adekwatnej do obsługi terenów inwestycji handlowej i mieszkaniowej wielorodzinnej nastąpi dopiero na mocy nowych ustaleń planistycznych, a nie wcześniej.

Uczestnik dyskusji – Powiedział, że kupując działkę we wsi Blizne Łaszczyńskiego przed kilkoma laty sugerował się ówczesnie obowiązującymi dokumentami planistycznymi, wg. których nie było tam planowanych terenów zabudowy wielorodzinnej, czy dużych obiektów handlowych. Powiedział, że gdyby wiedział, że stan ten ulegnie zmianom to podjęcie decyzji o zakupie nieruchomości nie byłoby tak oczywiste.

K. Steć – Powiedział, że wszystkie dokumenty planistyczne ulegają aktualizacji z czasem i zmieniającymi się uwarunkowaniami. Zapewnił, że istnieją możliwości rozwoju infrastruktury mogącej zapewnić sprawną obsługę komunikacyjną terenu.

Uczestnik dyskusji – Zaprzeczył i stwierdził, że procedowana zmiana studium nie przewiduje wdrożenia żadnych konkretnych rozwiązań komunikacyjnych. Zapytał jaki jest powód niewprowadzania rozwiązań komunikacyjnych do studium. Powiedział, że słyszał o koncepcji budowy tunelu umożliwiającego lepsze skomunikowanie z ul. Warszawską w okolicy sklepu Decathlon, jednak wyraził wątpliwość, aby sklep Decathlon się na to zgodził ze względu na konkurencję mogącą pojawić się w planowanym obiekcie handlowym.

K. Steć – Odpowiedział, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest właściwym dokumentem do uregulowania w sposób szczegółowy systemu komunikacyjnego, powiedział, że w studium zawiera się jedynie bardzo ogólne ustalenia i wyznacza kierunki polityki przestrzennej Gminy.

Uczestnik dyskusji – Zapytał jaki jest powód dopuszczenia budowy tak wysokich budynków na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

K. Steć – Powiedział, że zwiększenie wysokości zabudowy do 26 metrów wynika z rozpatrzenia wniosków złożonych do Urzędu Gminy.

Uczestnik dyskusji – Zapytał czym kierowała się Gmina zezwalając na budowanie tzw. punktowca?

K. Steć – Powiedział, że zanim podjęto prace nad zmianami dokumentów planistycznych, trwały spotkania między przedstawicielami Gminy, właścicielami nieruchomości oraz inwestorem. W drodze prowadzonych ustaleń i rozmów uznano, że teren ten jest predysponowany do zmian.

Uczestnik dyskusji – Powiedział, że zabudowa Warszawy wraz z zbliżaniem się do granic z wsią Blizne Łaszczyńskiego staje się coraz niższa, a Gmina Stare Babice planuje umożliwić budowę wyższych obiektów, zamiast utrzymać tendencję obniżania zabudowy.

Uczestnik dyskusji (uzupełniając przedmówcę) – Dodał, że przyjęta w projekcie zmiany studium powierzchnia biologicznie czynna na poziomie 10% jest za niska. Zwrócił uwagę, że jest to wskaźnik typowy dla centrum dużego miasta i podał przykład Bemowa, na którym wskaźnik ten ustalono na poziomie ok 20-25%.

Uczestnik dyskusji (dodając swoje spostrzeżenie do przedmówców) – Powiedział, że w wydawanych w Warszawie decyzjach o warunkach zabudowy, tereny pogranicza Warszawy i Gminy Stare Babice określa się jako „tereny otwarte”. Zapytał jak określenie to ma się do realizowanej zmiany studium.



Uczestnik dyskusji (dołączając się do przedmówców) – Zapytał jaki jest wpływ prowadzonych zmian studium na obniżenie wartości sąsiednich nieruchomości. Zapytał również, czy Gmina liczy się z możliwością wystąpienia o wielomilionowe odszkodowania przez właścicieli poszkodowanych w wyniku zmian dokumentów planistycznych.

K. Steć – Odpowiedział, że zgłaszanie uwag do procedury planistycznej, a także dochodzenie swoich roszczeń jest prawem właścicieli nieruchomości i jeżeli taka jest ich wola, mogą to zrobić.

Uczestniczka dyskusji – zwróciła uwagę, że kupowała działkę uwzględniając obecne ustalenia planów. Gdyby widziała, że rzeczywistość z którą miała do czynienia kupując nieruchomość ulegnie zmianom, to nie kupiłaby tej nieruchomości.

Uczestnik dyskusji (uzupełniając przedmówczynię) – Zapytał, czy Gmina brała pod uwagę możliwość wytoczenia procesów sądowych przez właścicieli nieruchomości z uwagi na obniżenie wartości ich nieruchomości i pozbawienie ich możliwości czerpania korzyści ze swoich nieruchomości.

K. Steć – Poprosił osoby wyrażające swoje wątpliwości o złożenie uwag do procedury planistycznej.

Uczestnik dyskusji – Zapytał, czy zmianom studium towarzyszy opracowywanie planów na zapewnienie lepszej komunikacji.

K. Steć – Zapewnił, że jeżeli analizy zmiany przeznaczenia wykażą niemożność zrealizowania nowych funkcji, od takich zmian Gmina odstąpi lub zmodyfikuje je.

Uczestnik dyskusji – Zapytał, czy studium nie przewiduje żadnych rozwiązań komunikacyjnych?

K. Steć – Odpowiedział że studium zawiera jedynie główne ciągi komunikacyjne.

Uczestnik dyskusji – Powiedział, że studium powinno rozwiązać problem komunikacji kołowej. Stwierdził, że w przeciwnym razie mieszkańcy ul. Gościnniej i ul. Św. Mikołaja zostaną poszkodowani.

K. Steć – Powiedział, że jeżeli usprawnienie systemu komunikacji nie będzie możliwe, to będzie to istotną przeszkodą w realizacji planowanych zamierzeń.

Uczestnik dyskusji – Zapytał dlaczego Gmina ryzykuje prowadząc zmiany studium, przy jednoczesnym istnieniu ryzyka, że odstąpi od późniejszej zmiany planu miejscowego. Zwrócił uwagę, że wycofanie się Gminy z procedury spowoduje roszczenia inwestorów, a Gmina na tym straci.

Uczestnik dyskusji (uzupełniając przedmówcę) – Zapytał co będzie, jeżeli nie uda się wprowadzić zmian planistycznych. Powiedział, że dotychczasowy plan miejscowy nie dawał możliwości realizacji usług, a obecnie procedowane zmiany doprowadzą do zmiany tego faktu.

K. Steć – Odpowiedział, że obowiązujący plan miejscowy również daje możliwość realizacji usług, ale w mniejszym stopniu.

Uczestnik dyskusji – Wskazał, że w proponowanym projekcie zaszły drastyczne zmiany dot. m. in. wskaźnika intensywności zabudowy.

K. Steć – Stwierdził, że procedowane zmiany nie są drastyczne. Powiedział, że nawet jeżeli Rada Gminy uchwali zmianę studium, a potem plan miejscowy, to żaden z właścicieli nieruchomości lub inwestorów nie ma obowiązku realizacji nowych funkcji – można korzystać z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub stosować przy nowych inwestycjach niższe wskaźniki, niż te określone jako maksymalne.

Uczestnik dyskusji – Zapytał dlaczego nie ma zgodności między dotychczasowym studium, a procedowanymi zmianami – uargumentował, że zmiana wskaźników i przeznaczeń jest drastyczna, jeżeli usługi produkcji zostały zmienione na tereny handlu o pow. powyżej 2000mkw oraz na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapytał czemu ma służyć ta zmiana.

K. Steć – Powiedział, że po uchwaleniu studium nastąpi zmiana planu miejscowego. Na podstawie obecnie obowiązującego studium wprowadzenie takich zmian byłoby niemożliwe.

Uczestnik dyskusji – Zapytał gdzie jest uzasadnienie prowadzonych zmian.

K. Steć – Odpowiedział, że w uchwale Rady Gminy o przystąpieniu do zmiany studium.

Uczestnik dyskusji – Zapytał o to, gdzie jest opis różnic, między stanem zakładanym w obecnie obowiązujących dokumentach planistycznych, a stanem do którego dąży się poprzez prowadzenie obecnie procedowanych zmian.

Uczestnik dyskusji (uzupełniając przedmówcę) – Powiedział, że jeżeli Gmina zmieni studium, to inwestor będzie mógł zmusić ją do zmiany planu miejscowego.

Uczestnik dyskusji – Zapytał, czy planista pracujący nad zmianami odbył wizytę w terenie opracowania. Zapytał również czy na podstawie ewentualnej wizji terenowej przeanalizowano wszystkie uwarunkowania. Wyraził niezadowolenie, że studium reguluje niewiele kwestii i zapytał czy rzeczywiście mieszkańcy mają przyjąć argumentację, że podnoszone uwagi ureguje dopiero plan miejscowy – skoro wówczas może być za późno na reakcję.

K. Steć – Powiedział, że wiele z poruszanych na dyskusji kwestii należy do obszaru regulacji planu miejscowego – są to zbyt szczegółowe zagadnienia, aby uwzględnić je w studium, chociażby z powodu skali rysunku kierunków rozwoju 1 : 10 000.

Uczestnik dyskusji – Zapytał dlaczego wobec tego tworzony jest dokument, którego zakres obowiązywania jest tak ograniczony i pozwala na późniejsze tworzenie planu miejscowego idącego w swoich ustaleniach o wiele dalej. Wyraził oczekiwanie, że zostanie przedstawiony zarys rozwiązań komunikacyjnych. Zapytał jaki sens ma tworzenie takiego studium, które nie reguluje kwestii podnoszonych na dyskusji.

K. Steć – Odpowiedział, że sensem studium jest przedstawienie ogólnych kierunków rozwoju Gminy, które następnie są uszczegóławiane w planie miejscowym, co jest istotą planowania dwuetapowego funkcjonującego w polskim porządku prawnym. Przyjęcie dobrych, bezkolizyjnych powiązań komunikacyjnych będzie podstawowym



celem nowego planu miejscowego, jaki zostanie sporządzony na podstawie zmienianego obecnie studium.

Uczestnik dyskusji – Zapytał, dlaczego Gmina wydaje środki finansowe na tego typu procedury, a nie inwestuje w polepszenie infrastruktury – np. w polepszenie naszej ulicy.

Uczestniczka dyskusji (Radna, uzupełniając przedmówcę) – Powiedziała, że radni głosowali za przyjęciem uchwały rozpoczynającej zmiany w studium mając na uwadze wprowadzenie jedynie terenu handlu wielkopowierzchniowego. Stwierdziła, że nie wiedziała nic o zamiarze wprowadzenia również możliwości realizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Uczestnik dyskusji (przedsiębiorca, odpowiadając przedmówcom) – Powiedział, że jako przedsiębiorca prowadzi firmę na terenie wsi Blizne Łaszczyńskiego od lat i stwierdził, że tego typu procedura planistyczna jest dla niego szansą na rozwój. Wskazał, że tereny te zmieniają się dynamicznie, podając za przykład, że przed laty nie było tam również trasy S8. Powiedział, że niektóre osoby gospodarujące na gruntach wsi Blizne Łaszczyńskiego potrzebują zmian w dokumentach planistycznych, aby móc się rozwijać. Powiedział, że on wniósł już swoje uwagi do planu i zachęcił innych uczestników dyskusji, aby zrobili to samo, gdyż każdy ma inne potrzeby i oczekiwania.

Uczestnik dyskusji (odpowiadając) – Powiedział, że nie chodzi o to, aby przeprowadzić jakiegokolwiek zmiany, ale takie, które usatysfakcjonują wszystkich.

Uczestnik dyskusji (zwracając się do przedsiębiorcy) – Zapytał, czy przedsiębiorca z wsi Blizne Łaszczyńskiego jest również mieszkańcem tej wsi. Stwierdził, że jego ton wypowiedzi świadczy o tym, że jest on biznesmenem, a nie mieszkańcem, a na terenie objętym zmianami miały być jedynie domy jednorodzinne.

Uczestnik dyskusji (uzupełniając przedmówcę) – Stwierdził, że procedowana zmiana dokumentów planistycznych jest drastyczna, nie zabezpiecza dojazdu do działek mieszkaniowych i jest niekorzystna dla ich właścicieli. Powiedział, że urzędnicy nie reprezentują i nie bronią jego interesów.

Uczestnik dyskusji (przedsiębiorca) – Zwrócił uwagę, że uczestnicy dyskusji przytaczają te same argumenty od jakiegoś czasu. Zachęcił ich do złożenia uwag na piśmie. Stwierdził, że inne są interesy właścicieli gruntów położonych bezpośrednio przy trasie S8, a inne osób władających gruntami dalej od trasy.

Uczestnik dyskusji (zwracając się do przedsiębiorcy) – Zapytał w jaki sposób mieszkańcy ul. Gościnniej i ul. Św. Mikołaja ograniczają rozwój lokalnego biznesu.

Uczestnik dyskusji (pełnomocnik) – Powiedział właścicielom nieruchomości mieszkaniowych, że prezentował koncepcję zainwestowania procedowanej w studium części obszaru wsi Blizne Łaszczyńskiego na forum Rady Gminy. W odpowiedzi na niezadowolenie mieszkańców spowodowane niewystarczającym stanem technicznym infrastruktury komunikacyjnej w ciągu ul. Gościnniej, zapytał jej mieszkańców czy aby poprawić jej stan zainwestują w jej naprawę własne środki – wyjaśnił, że on ma zamiar to zrobić i urządzić tam infrastrukturę wyższej jakości, która będzie służyła również mieszkańcom.

Uczestniczka dyskusji (zwracając się do mieszkańców ul. Gościnniej i ul. Św. Mikołaja) – Przedstawiła się jako właścicielka nieruchomości przy ul. Gościnniej. Powiedziała, że jej nieruchomość jest jedyną niezabudowaną nieruchomością przy ul. Warszawskiej. Wyjaśniła, że aby mieszkańcy ul. Gościnniej i ul. Św. Mikołaja mogli dojeżdżać do swoich nieruchomości, z jej działki wydzielono pas drogowy szerokości 7m wzdłuż całej jej działki, przez co łącznie z innymi drogami musi przeznaczyć pod infrastrukturę drogową ok 8000mkw ziemi. Wyjaśniła, że Gmina jest w stanie zapłacić za wykup gruntu pod drogi ok 80zł/mkw co jej zdaniem znacząco odbiega od ceny rynkowej, przez co czuje się ona poszkodowana. Powiedziała, że inwestor chcący objąć swoją inwestycją wiele nieruchomości (w tym jej nieruchomość), jest w stanie zapłacić jej godziwą cenę rynkową za grunt, czego nigdy nie zrobiłaby Gmina. Przypomniała również, że jeżeli mieszkańcy chcą wykonać kanalizację przy ul. Gościnniej i ul. Świętego Mikołaja, będą musieli zbudować infrastrukturę przez jej teren.

Uczestnik dyskusji – Zapytał, czy urzędnicy uwzględnili w swoich działaniach interes mieszkańców ul. Gościnniej i ul. Św. Mikołaja. Zapytał jakie są dla nich korzyści płynące z proponowanych zmian.

Uczestnik dyskusji (kontynuując po przedmówcy) – Zapytał dlaczego Gmina Stare Babice nie postarała się o budowę ekranów dźwiękochłonnych wzdłuż trasy S8. Powiedział, że na Bemowie jest problem nadmiaru ludności w związku z intensywnym rozwojem mieszkalnictwa, stwierdził, że we wsi Blizne Łaszczyńskiego również pojawi się ten sam problem, jeżeli zostaną tam wybudowane bloki mieszkalne. Będzie brakowało szkół i przedszkoli.

Uczestnik dyskusji (pełnomocnik) – Odpowiedział, że studium nie rozwiązuje tego typu problemów. Poleciał zgłębienie przepisów prawa, aby przekonać się, że bardziej szczegółowe kwestie może uregulować plan miejscowy.

Uczestnik dyskusji (Radny) – Powiedział, że Rada Gminy głosowała za podjęciem zmian jedynie z myślą o budowie obiektów handlowych. Stwierdził, że w przedstawianej koncepcji nie było wzmianki o zabudowie wielorodzinnej i z tego powodu jako radny czuje się wprowadzony w błąd. Zapytał skąd w procedowanych zmianach pojawił się pomysł wprowadzenia zabudowy wielorodzinnej.

K. Steć – Odpowiedział, że wszystkie rozwiązania zawarte w projekcie zmian pochodzą z pozytywnego rozpatrzenia wniosków złożonych do Urzędu Gminy.

Uczestnik dyskusji – Zacytował wstęp do studium, w którym nie zawarto informacji o budowie bloków mieszkalnych.

K. Steć – Odpowiedział, że podczas rozpoczynania procedury planistycznej każdy mógł złożyć wniosek i można było wówczas uwzględnić dodatkowe przesłanki do projektowanych zmian. Potwierdził informację, że na samym początku zmiany były motywowane jedynie chęcią realizacji obiektów handlowych, jednak potem wpłynęły dodatkowe postulaty.

Uczestnik dyskusji – Powiedział, że Gmina powinna wy badać nastawienie do zmian oraz potrzeby i zamiary mieszkańców, którzy obecnie gospodarują gruntami we wsi Blizne Łaszczyńskiego. Zapytał dlaczego pozwala się na lokalizowanie tam zabudowy wielorodzinnej.



Uczestnik dyskusji (kontynuując po przedmówcy) – Zapytał dlaczego Urząd Gminy przyjął do realizacji wnioski, które wprowadzają niekorzystne zmiany.

Uczestnik dyskusji (uzupełniając przedmówcę) – Stwierdził, że studium powinno dać mieszkańcom zarys korzyści płynących z nowych regulacji lub ich braku. Powiedział, że on nie widzi żadnych korzyści.

Uczestnik dyskusji (dołączając do przedmówców) – Zapytał, czy rozpatrzono problem miejsc parkingowych, który już pojawił się tuż obok – po stronie Bemowa, a także miejsc w szkołach. Zwrócił uwagę na problem z przejazdem istniejący na ul. Batalionów Chłopskich i istniejące tam zatłoczenie.

Uczestnik dyskusji – Powiedział, że przed kupnem swojej nieruchomości sprawdzał zapisy planu miejscowego i wyraził dezaprobatę wobec prowadzonej zmiany.

Uczestnik dyskusji (uzupełniając przedmówców) – Powiedział, że Urząd Gminy go zbywał w sprawie prośb o ulepszenie dróg gminnych. Stwierdził, że Gmina stosuje przy utwardzaniu dróg kruszywa niskiej jakości, które podczas eksploatacji powodują przemieszczanie się powstającego pyłu w kierunku nieruchomości mieszkaniowych pokrywając elewacje budynków oraz powodując alergie. Powiedział także, że Gmina prowadziła wykup gruntów pod drogi również z jego nieruchomości i wyliczyła niską kwotę wykupu. Stwierdził, że takie problemy powinno się rozwiązywać z pomocą prawnika. Powiedział, że w procesie planowania grunty powinno się scalać i dzielić.

Uczestnik dyskusji (zwracając się do posiadaczki niezabudowanej nieruchomości sięgającej do ul. Warszawskiej, na której zaplanowano drogi) – Powiedział uczestniczce dyskusji, że niegdyś to ona blokowała rozwój terenu objętego zmianami dokumentów planistycznych. Zapytał ją, czy teraz uległa ona inwestorowi.

Uczestnik dyskusji (uzupełniając przedmówcę) – Powiedział, że niegdyś mieszkańcy ul. Gościnniej i ul. Św. Mikołaja nie mogli podłączyć się do kanalizacji, a za realizację dróg zapłacili Gminie dwukrotnie.

Uczestnik dyskusji (kontynuując po przedmówcy) – Powiedział, że rozumie zamiary inwestora, ale wskazał, że nie należy przyjmować jego wniosków bez refleksji.

Uczestnik dyskusji (pełnomocnik, odpowiadając przedmówcom) – Powiedział, że należy złożyć uwagi na piśmie. Przypomniał, że jako pełnomocnik właścicieli wielu nieruchomości we wsi Blizne Łaszczyńskiego oraz inwestor, będzie prowadził inwestycję służącą również mieszkańcom ul. Gościnniej i ul. Św. Mikołaja. Powiedział, że nie rozumie w czym tkwi problem.

Uczestnik dyskusji (odpowiadając pełnomocnikowi) – Powiedział, że problem jest w planowanej wysokości budynków mieszkalnych, które mogą sięgać jego zdaniem nawet 9 kondygnacji.

Uczestnik dyskusji (uzupełniając przedmówcę, zwracając się do pełnomocnika) – Powiedział, że odnosi wrażenie, że pełnomocnik właścicieli gruntów we wsi Blizne Łaszczyńskiego prowadzi debatę publiczną, a nie przedstawiciele Urzędu Gminy.

Uczestnik dyskusji (pełnomocnik) – Oznajmił, że reprezentuje właścicieli gruntów o łącznej powierzchni ok 12 ha i wypowiada się w ich imieniu. Podkreślił, że realizacja zamierzonej inwestycji pozwoli również na poszerzenie i urządzenie drogi dojazdowej do nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Gościnniej i ul. Św. Mikołaja.

K. Steć – Powiedział, że podczas pierwszego wyłożenia projektu studium oraz podczas organizowanej wówczas dyskusji nikt nie poruszył nawet tematyki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Poinformował, że jak tylko wpłyną do Urzędu Gminy uwagi na piśmie, to zostaną one przedłożone Wójtowi, aby w porozumieniu z Radą Gminy dokonać ich rozpatrzenia. Powiedział, że nie jest tajemnicą, że w całym kraju inwestorzy planujący realizację wielkoskalowych inwestycji szeroko współpracują z urzędami, gdyż budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia.

Uczestnik dyskusji (pełnomocnik) – Oznajmił, że poszerzenie dróg oraz budowa chodników będą integralną częścią całej inwestycji. Zwrócił uwagę, że tuż za granicą z Bemowem w niedługim czasie powstanie osiedle Firmy Nexity, na którym staną bloki wysokie na 7-8 kondygnacji. Zadeklarował zawarcie wobec Gminy zobowiązania, że zrealizowane zostaną ciągi komunikacyjne. Wyjaśnił, że studium i plan miejscowy różnią się poziomem szczegółowości i że dokładniejsze rozwiązania oraz możliwość dyskusji nad nimi pojawi się dopiero na etapie sporządzania planu miejscowego.

Uczestnik dyskusji – Zadał pytanie, czy Urząd konsultował realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wspólnie z Bemowem, zwłaszcza w zakresie wspólnej realizacji wspólnych placów zabaw czy szkół.

K. Steć – Odpowiedział, że taka konsultacja nastąpi na etapie planu miejscowego.

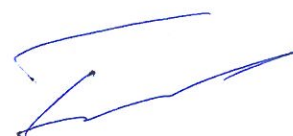
Uczestnik dyskusji (pełnomocnik) – Oznajmił, że jako inwestor przewiduje również realizację pewnych inwestycji odpowiadających potrzebom publicznym, np. realizację ponadprogramowych miejsc postojowych dla samochodów.

Uczestnik dyskusji – Zapytał pełnomocnika czy wie jak na co dzień wygląda parkowanie przy ul. Batalionów Chłopskich. Stwierdził, że każdy parkuje auto gdzie się tylko da. Powiedział, że jego zdaniem budowa nawet 100 ogólnodostępnych miejsc parkingowych przez inwestora nie rozwiąże paraliżu komunikacyjnego.

Uczestnik dyskusji (pełnomocnik) – Zapewnił, że zrealizuje wystarczająco dużo miejsc parkingowych, aby rozwiązać problem tłoku wzdłuż ulic.

K. Steć – Powiedział, że nowy plan miejscowy sporządzany dla obszaru przylegającej do Gminy części Bemowa przewiduje zwiększenie liczby miejsc parkingowych – 2 miejsca postojowe dla mieszkania o powierzchni większej niż 60mkw. Zaplanowano też nowe ulice, tereny zieleni i wypoczynku oraz usługi.

Uczestnik dyskusji – Stwierdził, że nie ma takich faktycznych działań. Podkreślił fakt, że pomimo tego, że deweloperzy zapewniają teoretycznie dostateczną liczbę miejsc parkingowych w dodatkowo płatnych parkingach podziemnych, to nie ma możliwości, aby zmusić nowych lokatorów do wykupu miejsc i korzystania z nich, w związku z czym często auta parkowane są na wąskich ulicach, m. in. na Batalionów Chłopskich.



Uczestnik dyskusji (kontynuując po przedmówcy) – Zapytał kiedy nastąpi rozpatrzenie uwag.

K. Steć – Poinformował, że do 13 kwietnia można składać uwagi, a rozpatrzenie nastąpi w ciągu 21 dni. Wójt w tym czasie przedłoży wszystkie uwagi Radzie Gminy. W przypadku wprowadzenia istotnych zmian, procedura zostanie w tym zakresie ponowiona. Zachęcił do złożenia uwag na piśmie.

Uczestnik dyskusji – Zapytał, czy wnioski z dyskusji zanotowano w protokole i czy zostaną one przyjęte jako formalne.

K. Steć – Odpowiedział, że jest sporządzany protokół z dyskusji, jednakże tylko uwagi złożone na piśmie w wyznaczonym terminie są traktowane jako formalne, wymagające oficjalnego rozpatrzenia postulaty.

Uczestniczka dyskusji (Radna) – Zachęciła uczestników do kontaktu z radnymi. Zaoferowała swoją pomoc mieszkańcom w rozwiązaniu problematycznych kwestii i zadeklarowała, że ona również nie popiera realizacji budownictwa wielorodzinnego we wsi Blizne Łaszczyńskiego. Zaproponowała kontakt z częścią radnych stojących na podobnym stanowisku.

K. Steć – Zapytał zebranych o ich stanowisko wobec alternatywy – pozostawienia zgodnie z obecnie obowiązującym planem miejscowym w sąsiedztwie ul. Gościnniej i ul. Św. Mikołaja terenów usług produkcji, czy przekształcenia ich na zabudowę wielorodzinną.

Uczestnik dyskusji – Powiedział, że tylko zabudowa jednorodzinna jest właściwa dla tego terenu. Uzasadnił, że często spotyka ludzi poszukujących w okolicy działek budowlanych pod budowę domu.

K. Steć – Potwierdził przyjęcie do wiadomości stanowiska uczestnika. Powiedział, że dla niego istotne jest sformułowanie konkluzji, ponieważ nie każdy z obecnych właścicieli gruntów jest zainteresowany realizacją dominującej funkcji tego terenu, czyli usług produkcji. Wyraził wobec tego potrzebę dążenia do kompromisu w zakresie ukształtowania nowego przeznaczenia gruntów. Powiedział, że jak tylko wpłyną do Urzędu Gminy uwagi, to nastąpi ich rozpatrzenie. Podkreślił, że istotne jest to, co zostanie zaproponowane w uwagach, m. in. współczynniki takie jak powierzchnia biologicznie czynna, czy wysokość.

Uczestnik dyskusji - Porównał współczynniki z projektu studium do współczynników występujących w planie miejscowym Chrzanowa na Bemowie podając powierzchnię biologicznie czynną opiewającą na ok 25%-30% oraz współczynnik intensywności zabudowy na poziomie 0,8.

Uczestnik dyskusji (uzupełniając przedmówcę) – Stwierdził, że centrum handlowe spowoduje ogromny ruch, tym bardziej, że ma nastąpić likwidacja sklepu Tesco przy ul. Górczewskiej, w związku z czym wielu konsumentów może skierować się do obiektów handlowych we wsi Blizne Łaszczyńskiego. Wyraził również wątpliwość wobec planów zagospodarowania części terenu w pobliżu sklepu Decathlon na rzecz realizacji tunelu umożliwiającego wjazd do nowego kompleksu handlowego.

K. Steć – Stwierdził, że poruszone kwestie są także dobrym tematem do dyskusji publicznej dotyczącej przyszłego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podziękował zebranych za udział w dyskusji i zaprosił do złożenia uwag.

III. Ustalenia z dyskusji:

Podczas dyskusji pojawiło się kilka wątpliwości i postulatów ze strony zebranych. Wyłoniły się dwie grupy o odmiennych dążeniach – osoby popierające zmianę studium oraz osoby zgłaszające liczne uwagi do projektowanych rozwiązań. Pośród zgłoszonych postulatów i najczęściej poruszanych kwestii były:

- Brak klarownej koncepcji wjazdu do centrum handlowego,
- Brak rozwiązań komunikacyjnych w zakresie wewnętrznego funkcjonowania terenu objętego procedurą (m. in. w zakresie zagrożenia paraliżem komunikacyjnym istniejących nieruchomości mieszkaniowych),
- Dopuszczenie zbyt dużych wskaźników kształtowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – m. in. w zakresie maksymalnej wysokości i powierzchni biologicznie czynnej,
- Brak zapewnienia terenów na potrzeby zwiększonej liczebności mieszkańców – takich jak szkoły, przedszkola, place zabaw,
- Podejmowanie zbyt drastycznych zmian w dotychczas obowiązujących dokumentach planistycznych,
- Brak możliwości wydedukowania na podstawie tekstu studium jakie korzyści lub problemy niosą za sobą zmiany,
- Potrzeba rozwoju terenów położonych przy trasie S8, a w związku z tym aprobata dla projektu,
- Aprobata wobec korzyści jakie odnoszą właściciele niezabudowanych nieruchomości położonych przy trasie S8 przy współpracy z jednym, dużym inwestorem.

Kierownik RPP podziękował za zaangażowanie w dyskusji i zamknął debatę.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

1. dla Wójta Gminy Stare Babice
2. do dokumentacji planistycznej
3. do wglądu publicznego.

WOJT
marcin Krzyżewski Łurek

Protokół zawiera 11 stron.

akceptuję treść- podpis Wójta Gminy

Stare Babice, dnia 30 marca 2018 r.

Protokolant-Damian Siembida

Damian Siembida

