

PROTOKÓŁ

z dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych w gminie Stare Babice, obręb Blizne Łaszczyńskiego, która odbyła się w dniu 21 października 2020 r.

Na podstawie art. 17 pkt. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r, poz. 293 ze zm.) w dniu 21 października 2020 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad zmianami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych w gminie Stare Babice, obręb Blizne Łaszczyńskiego.

Ze względu na stan epidemii i wprowadzenie obostrzeń dotyczących zgromadzeń publicznych (maksymalnie 25 osób), dyskusja publiczna odbyła się w formie online (zgodnie z art. 8d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) na platformie ZOOM.

W dyskusji udział wzięli:

- Damian Siembida – kierownik Referatu Planowania Przestrzennego, moderator dyskusji,
- Sławomir Sumka – Wójt Gminy,
- Sylwia Jambrożek, Judyta Hess – projektantki planu,
- Sylwia Kajdan – protokolantka,
- przedstawiciele Rady Gminy Stare Babice, właściciele gruntów, przedstawiciele Stowarzyszenia Babice dla Przyrody, przedstawiciele inwestora - Dekada S.A..

Podczas dyskusji zalogowanych było 58 uczestników.

I. W dyskusji głos zabrali:

Wójt Gminy – przywitał uczestników spotkania, krótko omówił plan i zaprosił do dyskusji.

D. Siembida – przywitał zgromadzonych, poinformował, że spotkanie jest rejestrowane, przedstawił zasady obowiązujące podczas spotkania. Poinformował o zakresie dyskusji, przypomniał o sposobie składania uwag do projektu planu.

S. Jambrożek – przedstawiła omawiany projekt planu (obszar objęty planem, przeznaczenie terenu).

D. Siembida – zaprosił uczestników dyskusji do zabierania głosu.

D. S. – odniósł się do wcześniejszego projektu planu, zapytał o drogę łączącą tunel z ul. Batalionów Chłopskich – dlaczego została usunięta z projektu planu.

D. Siembida – odpowiedział, że droga nie była planowana w planie miejscowym, inwestor posiada drogę w projekcie inwestycji. Przebieg drogi nie jest wpisany w plan miejscowy. Podczas uzgodnień podjęto decyzję, aby droga funkcjonowała jako ciąg wewnętrzny.

S. Jambrożek – odpowiedziała, że wprowadzenie drogi mocno ograniczałoby możliwości inwestycyjne. Obecnie nie jest znane szczegółowe umiejscowienie obiektów usługowych, w momencie wprowadzenia drogi w planie miejscowym nie będzie możliwości jej ewentualnego przesunięcia i dostosowania do planowanej inwestycji, dlatego zasadne jest pozostawienie przeznaczenia tego obszaru jako jednego terenu.

D. S. – wyraził zaniepokojenie, że droga może powstać lub nie, w zależności od woli inwestora. Podał przykład szczegółowego planu miejscowego dla Wilanowa, wyraził oczekiwanie, aby również ten plan szczegółowo określał przeznaczenie terenu.

S. Jambrożek – poinformowała, że ta koncepcja planu wykładana jest w takim kształcie, jeżeli są inne oczekiwania, należy składać uwagi do planu.

D. S. – zadał pytanie odnośnie umowy między inwestorem a gminą, zapytał o możliwość zapoznania się z nią.

D. Siembida – odpowiedział, że umowa jest negocjowana. Przypomniął, że dyskusja dotyczy zapisów planu, odnośnie umowy prosił o poruszenie kwestii umowy podczas innych spotkań.

D. S. – zapytał czy planowane jest uszczegółowienie zapisów planu, po złożeniu uwag.

D. Siembida – potwierdził, że propozycja planu jest dość ogólna, odnośnie uszczegółowienia planu poinformował, że nie jest w stanie określić jaka będzie wola organów gminy względem tego planu, jednak zapewnił, że wszystkie uwagi do planu zostaną przeanalizowane.

D. S. – podziękował za udzielone odpowiedzi.

P. L. – poinformował, że jest przedstawicielem Stowarzyszenia Babice dla przyrody, przedstawił zarzuty do zapisów w Prognozie oddziaływania na środowisko do omawianego planu m. in. dotyczących zagospodarowania wód opadowych i roztopowych. Wyraził opinię, że niniejsza prognoza mija się z prawdą i nie ma w niej nic sensownego. Odniósł się do opinii wydanej przy sporządzaniu studium, że wzrośnie natężenie komunikacyjne co spowoduje zanieczyszczenie powietrza, natomiast prognoza tego nie zakłada. Zwrócił uwagę na położenie trasy S8 w obniżeniu i konieczności zachowania przewiewu. Odnośnie rozdziału dot. rozwiązań mających na celu zapobieganie lub rekompensatę przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, stwierdził że w rozdziale brakuje analizy celów ustanowionych dla Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Wyraził opinię, że projekt musi być zmieniony, gdyż nie nadaje się do użytku. Poruszył kwestie połączeń komunikacyjnych, problemowych rozwiązań powodujących zakorkowanie wjazdu do Warszawy. Odniósł się do określenia, że jest to plan kompromisu, zapytał czego dotyczył ten kompromis – z czego zrezygnowano. Zarzucił, że uwagi nie są rozpatrywane, a głos mieszkańców jest bagatelizowany. Wyraził opinię odnośnie zapisów związanych z wysokością budynków, układu komunikacyjnego, odprowadzania wody, zapewnienia miejsc w placówkach oświatowych. Podsumował wypowiedź stwierdzeniem, że należy wstrzymać projekt, poczekać na rozwój infrastruktury i dostosować warunki zabudowy do realiów panujących w otoczeniu.

D. Siembida – podziękował za wypowiedź, odniósł się do poruszonych tematów i zachęcił do złożenia uwag na piśmie. Sprostował, że teren nie znajduje się w WOCHK. Omówił przedstawiony układ komunikacyjny.

T. P.- przerwał wypowiedź, zapytał dlaczego pozwala się na taką inwestycję skoro nie ma możliwości obsługi terenu z taką intensywnością zabudowy.

D. Siembida – poinformował że procedura jest na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, kiedy każdy może się zapoznać z projektem i złożyć uwagi. Odnosnie pozwolenia na realizację inwestycji będzie można mówić w momencie uchwalenia planu.

T. P.- zapytał o sens wykładania planu, który otrzymał trzykrotną odmowę uzgodnienia układu komunikacyjnego przez Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich, zakładając paraliż komunikacyjny gminy.

D. Siembida – poinformował, że wyłożenie ma na celu zapoznanie z planem i wyrażenia swojej opinii. Bezasadne byłoby przerwanie procedury bez umożliwienia zapoznania się z założeniami planu.

P. L. – ponownie nawiązał do obszaru chronionego krajobrazu.

D. Siembida – poinformował, że oznaczenie widziane na rysunku jest to granica gminy.

S. Jambrożek – potwierdziła, że omawiany teren znajduje się poza obszarem chronionego krajobrazu, potwierdziła, że czarna linia znajdująca się na rysunku planu to granica gminy.

Uczestnik dyskusji – odniósł się do wcześniejszych wypowiedzi, poinformował, że wie że plan nie wszedł w życie, jednak pomimo wielokrotnych uwag mieszkańców dotyczących wysokości zabudowy, które nie zostały uwzględnione w omawianym projekcie planu, projekt jest dalej procedowany.

D. Siembida – poinformował, że należy odnosić się do wykładanego projektu planu.

G. M. – poinformował, że już na etapie sporządzania studium mówiono o trudnościach w uzyskaniu uzgodnień komunikacyjnych dla tego terenu.

Uczestnik dyskusji – odniósł się do problemów komunikacyjnych w tym terenie.

D. Siembida – poinformował, że procedura wymaga uzgodnienia z zarządcami dróg.

F. Ł. – wyraził zdanie, że omawiany plan jest zbyt ogólny. Nawiązał do planu miejscowego Chrzanowa, postulował, aby omawiany plan został uszczegółowiony.

D. Siembida – podziękował za zabranie głosu, zaprosił do składania uwag również w formie graficznej.

K. A. K. – zapytała Wójta o prawa własności na terenach przewidzianych pod inwestycję, czy firma Dekada jest właścicielem wszystkich działek, czy brane jest pod uwagę prawo własności osób prywatnych. Poinformowała, że odnosi wrażenie, że w planie są brane pod uwagę jedynie interesy spółki Dekada, a ograniczane są możliwości osób prywatnych. Zapytała o projektowaną drogę znajdującą się na omawianym terenie (przesunięcie względem poprzedniego planu).

A. K. – stwierdziła, że miały być poszerzane możliwości, a zostały zawężone do powierzchni handlowej powyżej 2500m², w uchwale nie ma informacji o możliwości poszerzenia przeznaczenia terenu.

K. K. – zgodziła się z wypowiedzią P. L., że powstanie tam betonowy moloch, nie mający nic wspólnego z wpisywaniem się w ład przestrzenny gminy.

Wójt Gminy – poinformował, że w kwestii własności dokładniej odpowie D. Siembida, inwestor odkupił część gruntów, a na część ma przyrzeczenia właścicieli na wykup gruntów.

K. i A. K. – zdementowały chęć sprzedaży gruntów inwestorowi.

Wójt Gminy – poinformował, że było kilka spotkań w Urzędzie Gminy z radnymi, a także dyskusja z inwestorem i mieszkańcami, gdzie słyszany był głos poparcia dla inwestycji. Odnośnie drogi, poinformował że znajdowała się ona w poprzednim planie i obecnie jest na etapie zmiany i konsultacji z właścicielami. Potwierdził wcześniejsze wypowiedzi, że wszystkie złożone uwagi będą analizowane i rozpatrywane, a finalnie zostaną przedstawione Radnym, którzy podejmą ostateczną decyzję.

D. Siembida – poinformował, że przy sporządzaniu planu opiera się na danych dot. własności z Ewidencji Gruntów i Budynków, gdzie nie ma informacji o zawartych umowach przedwstępnych. W kwestii przesunięć dróg poinformował, że poza wykupem istnieje także możliwość zamiany, za co odpowiedzialny jest Referat Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.

W. M. – zapytał pytanie dot. projektowanych różnic w wysokości zabudowy pomiędzy omawianym planem a sąsiadującą częścią Warszawy, zauważył dominację terenów wiejskich nad miastem.

S. Jambrożek – poinformowała, że zaproponowane w planie parametry są wynikową zapisów studium, a także wniosków dot. dostosowania do istniejącej zabudowy mieszkaniowej (poszerzenie drogi, dwie linie zabudowy), efekt spotkań, wypracowanych koncepcji.

Uczestnik dyskusji – zapytał, z kim ze strony mieszkańców były prowadzone uzgodnienia.

S. Jambrożek – poinformowała, że wnioski mogą być składane na początku procedury – na etapie przystąpienia do sporządzania planu, co jest wskazówką przy projektowaniu.

Uczestnik dyskusji – zarzucił projektantce mijanie się z prawdą. Wyraził opinię, że projektantka powołuje się na dawne ustalenia.

S. Jambrożek – poinformowała, że nie wszystkie wnioski muszą być uwzględnione, wnioski są rozpatrywane, wiele wniosków jest sprzecznych ze sobą. Kolejnym etapem jest dyskusja publiczna, kiedy zachęca się do składania uwag.

Wójt Gminy – przypomniał, że firma Dekada nie jest jedynym inwestorem na tym terenie, a prace nad zmianą dokumentów (studium i planu) trwają od wielu lat, na wniosek właścicieli.

D. Siembida – zaznaczył, że plan jest robiony dla gminy i uwzględnia aspekty ekonomiczne, ze względu na położenie tego terenu przewiduje się intensywniejszą zabudowę.

M. K. – zadał pytanie dotyczące kwestii ekonomicznych, czy znane są koszty budowy infrastruktury i czy gmina ma zagwarantowany udział inwestora pokryciu części tych kosztów. Zapytał o rozwiązania dotyczące ul. Gościnnej. Wyraził opinię, że plan sporządzany jest pod dewelopera.

Wójt Gminy – poinformował, że trwają rozmowy z inwestorem dotyczące budowy dróg, w tym celu będą spisane porozumienia zabezpieczające interesy gminy. Zapewnił o możliwości zapoznania się z dokumentem. Poinformował, że inwestor pokryje koszty budowy sieci wodno-kanalizacyjnej dla osiedla, trwają rozmowy pomiędzy spółkami.

Uczestnik dyskusji – dopytał o zabezpieczenia ujęte w porozumieniu między gminą a Inwestorem, w sytuacji gdyby inwestor zmienił formę prawną swojej działalności, a gmina musiała zrealizować samodzielnie inwestycje, do których był zobowiązany inwestor (mowa o zabezpieczeniu środków- w postaci gwarancji bankowej).

Wójt Gminy – odpowiedział, że takie zabezpieczenie powinno zostać ujęte w porozumieniu, które umożliwi gminie samodzielną realizację inwestycji, których podjął się inwestor, w sytuacji jego wycofania się.

Przedstawiciel firmy DEKADA S.A. – poinformował, że inwestycja jest planowana na terenie o powierzchni 15 ha, z czego 7 ha jest zostało zakupione, kolejne 5 ha zostało zabezpieczone umowami przedwstępnymi, zaś 3 ha pozostałego gruntu nie zostało jeszcze wykupione i zaplanowano rozmowy z właścicielami. W kwestii układu drogowego poinformował także, że forma zapisu drogi wewnętrznej wynika z uzgodnienia z Mazowieckim Zarządem Dróg Wojewódzkich i będzie tam funkcjonował lewoskręt z Warszawy w postaci tunelu, następnie drogi wewnętrzne. Pozostałe drogi również będą finansowane i realizowane przez firmę w poszczególnych etapach inwestycji. Poinformował także, że planowane jest poprowadzenie kanalizacji tłocznej od oczyszczalni do terenu inwestycji, która będzie zbierała wody opadowe i ścieki z tego obszaru i wielu innych, przez które kanalizacja będzie przebiegała. Nadmienił, że wykonano analizę komunikacyjną dla obszaru inwestycji, z której wprost wynika, że inwestycja w żaden sposób nie pogorszy sytuacji drogowej tego rejonu. Poinformował, że zabudowa wielorodzinna będzie oddalona ok. 20 metrów od istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zaś charakter planowanej zabudowy wielorodzinnej niewiele odbiega od projektów realizowanych na Bemowie.

Przedstawiciel firmy DEKADA S.A. – poinformował, że przytoczony plan miejscowy zrealizowany dla Wilanowa nie był dobrym przykładem, ponieważ zawiera on zbyt wiele szczegółowych ustaleń, które bardzo utrudniły dalsze prace projektowe zarówno miastu, jak i inwestorom. Wskazał, że procedura w Blizne jest realizowana w kolejności najpierw wizja i do wizji powstaje plan miejscowy. Dodał, że w planie wytyczono ramy planowanych działań, zaś na etapie podziału nieruchomości i pozwoleń na budowę będą uzgadniane pozostałe szczegóły, na mocy innych przepisów.

D. Siembida – poprosił o krótsze formułowanie pytań oraz aby nie odbiegały one od tematu projektu planu miejscowego. Dodał także, że procedura planu miejscowego jest ostatnim etapem, w którym gmina może cokolwiek uzgadniać i ustalać. Kolejne etapy odbywają się przy udziale innych organów np. Starostwa Powiatowego. Podkreślił wagę prowadzonej dyskusji oraz dalej

zbieranych uwag w całej procedurze, argumentując, iż zapisy planu będą stanowiły podstawę do działania wszelkich podmiotów na tym terenie.

P. B. – poinformował, że podtrzymuje zdanie przedmówców, iż ustalenia planu są zbyt ogólne. Zapytał o planowane szkoły na obszarze planu. Dodał także, że za kompromis uznano obniżenie parametrów względem studium, zaś powinno się zawrzeć kompromis pomiędzy ustaleniami obecnie obowiązującego planu miejscowego, a projektowanego planu, gdzie różnice pomiędzy ustaleniami dla zabudowy jednorodzinnej, a wielorodzinnej są stanowczo zbyt duże. Zadał pytanie do spółki Dekada S.A. dotyczące stanu własności gruntów, na których planowana jest ich inwestycja. Zadał dwa pytania projektantom pierwsze: jak ma wyglądać obsługa komunikacyjna terenów 2MNU i 3MNU, która na ten moment zakłada dojazd wyłącznie drogą o szerokości 7 m, drugie: na czyj wniosek powstał zapis zezwalający na sytuowanie w odległości 1,5 m od granicy lub w granicy ścian bez otworów okiennych i drzwiowych, których wysokość może być nawet do 12 m.

Przedstawiciel firmy DEKADA S.A. – odpowiedział, iż na terenie inwestycji wskazano miejsca do realizacji usług oświaty tj. żłobki i przedszkola. Wskazał, że zgodnie ze studium nie planuje się lokalizacji szkół, dodał też, że już powstała jedna szkoła przy trasie S8, która również się wpisuje w wizję inwestycji wielofunkcyjnej mieszkaniowo – biurowo - handlowej. Odpowiedział także, że inwestycja wielorodzinna stanowi ok. 30% całości inwestycji, czyli ok. 5 ha.

D. Siembida – poinformował, że zapis dotyczący odległości 1,5 m budynku od granicy, jest zapisem, który funkcjonował w planie z 2011 roku oraz obowiązuje w obecnym planie z 2017 roku. Wskazał, że jest to ułatwienie dla inwestorów, którzy mają większy wachlarz możliwości do sytuowania zabudowań w obrębie całej gminy. Poinformował, że może przedstawić wspomniane zapisy obowiązujące również w innych planach.

P. B. – odpowiedział, że nie zapoznawał się z planami dla całej gminy, dlatego nie ma pewności na ten temat

S. Jambrożek – odpowiedziała, że ustalenia w projekcie nowego planu są ustaleniami, które stanowią obecnie obowiązujący plan miejscowy, nie zostały tam wprowadzone większe zmiany. Wskazała, że zmianą jest brak połączenia ul. św. Mikołaja z ul. Gościnną w północnej części obszaru, zmianę taką wprowadzono na wniosek właścicieli gruntu, na którym dotychczas była planowana droga.

J. G. – odpowiedział, czy dokładnie przeanalizowaną omawianą wcześniej analizę komunikacyjną dla tego obszaru i jakie są wnioski z analizy?

S. Jambrożek – odpowiedziała, że pracownia nie uczestniczy w rozmowach z zarządcami dróg, jak również nie ma wglądu do wszelkich zawieranych umów. Wskazała jednak, że podczas długich negocjacji udało się wypracować kompromis z MZDW i plan otrzymał pozytywne uzgodnienie dot. rozwiązań komunikacyjnych.

J. G. – zapytał, czy w kwestii uzgodnień mowa o fragmencie ulicy Warszawskiej, czy też innej drogi? Zapytał także, czy drogi wewnętrzne są drogami gminnymi?

S. Jambrozek – odpowiedziała twierdząco wskazując, że te drogi są przeznaczone jako drogi gminne. Poinformowała, że w projekcie planu nie nastąpiły duże zmiany, polegały one jedynie na umożliwieniu mieszkańcom dobudowy drobnych obiektów usługowych. Wskazała, że w obecnym planie funkcja mieszana już jest, natomiast w projekcie została poszerzona na resztę działek. Dodała także, że niewielkie powiększenie obszaru o mieszanej funkcji nie powinno spowodować paraliżu komunikacyjnego, ani większych niedogodności.

J. G. – zapytał, czy podczas zmiany studium i na początku obecnej procedury pojawiały się jakieś inne pomysły i rozwiązania komunikacyjne dla tego obszaru?

D. Siembida – poinformował, że warianty pojawiły się jedynie podczas rozmów z MZDW. Wskazał również, że problematyczny był styk drogi Warszawskiej z drogą, która obecnie jest drogą wewnętrzną- zjazd niepubliczny. Odnosił się także do analizy komunikacyjnej, która przedstawiła inwestycje mieszkaniowo - usługową jako największy generator ruchu drogowego. Dodał, że obiekty znajdujące się przy ul. św. Mikołaja oraz te, które na mocy nowego planu będą mogły powstać, nie będą w stanie wygenerować porównywalnego natężenia ruchu, zatem nie przewiduje się problemu komunikacyjnego w tej części obszaru planu.

Wójt Gminy – poinformował, że w kwestii oświaty zakupiono budynek przy ul. Granicznej, który pozwoli na zapewnienie dzieciom możliwości chodzenia do szkoły bliżej miejsca zamieszkania i w mniej licznej szkole. Wskazał, że planowana jest także rozbudowa szkoły w Zielonkach-Parceli o 500 miejsc. Dodał, że w gminie Ożarów Mazowiecki planowana jest budowa nowej szkoły i będą podejmowane starania, aby część dzieci również z gminy Stare Babice mogła tam uczęszczać do szkoły.

T. P. – zadał pytanie o kryteria, które warunkują, że niektóre wnioski zostały przyjęte, a inne odrzucone np. przyjęto wniosek dot. zabudowy o wysokości 25 m, natomiast odrzucono wnioski na niższą zabudowę. Zapytał także, czy byłoby możliwe, aby gmina przyjęła wniosek, który dotyczy gruntu, którego nie posiada jeszcze spółka Dekada, na którym właściciel chciałby postawić garbarnię. Dopytał czy gmina przyjąłaby taki wniosek, nie patrząc na interes sąsiada, dla którego byłaby to uciążliwa działalność, zaś dla gminy z punktu widzenia podatków byłaby korzystna.

D. Siembida – odpowiedział, iż zarówno Wójt, jak i Referat Planowania Przestrzennego przejęli rozpoczętą już procedurę zmiany planu i podjęli wszelkie starania, aby okiełznać zapędy inwestycyjne na tym terenie. Dodał, iż obniżono wskaźniki w planie względem tych, które uchwalono w studium, co również może potwierdzić inwestor.

T. P. – dopytał o sprawę planowanych żłobków i przedszkoli na tym terenie.

D. Siembida – odpowiedział, iż nie wyznaczono na tym terenie publicznych obiektów oświaty, zatem obiekty, o których wspominał inwestor będą prywatne.

T. P. – dopytał, czy gmina może zapewnić, że na tym obszarze powstaną obiekty oświaty oraz usług zdrowia.

D. Siembida – odpowiedział, że nie są planowane tam publiczne obiekty oświaty i usług zdrowia ze względu na brak takich ustaleń w studium, natomiast projekt planu umożliwia lokalizację takich

prywatnych obiektów. Wskazał, że projekt planu nie może zawierać zapisów sprzecznych ze studium, ponieważ jest to podstawa do uchylecia całości lub części planu przez organ nadzoru. Dodał, że gmina nie ma możliwości egzekwować od prywatnego właściciela, aby realizował on na swojej nieruchomości daną działalność usługową. Wskazał zaś, że gmina ma możliwość egzekwować od inwestora wyłącznie realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, na podstawie poszczególnych umów.

T. P. – odpowiedział, że wnioski do studium na ten temat nie zostały w żaden sposób uwzględnione. Zapytał ponownie o kryteria uznawania niektórych wniosków i przygotowywania na ich podstawie koncepcji, a odrzucenia innych wniosków, czy to są kryteria merytoryczne, finansowe, czy brany jest jedynie pod uwagę interes poszczególnych stron. Powtórzył pytanie dotyczące kryteriów uznania wniosków kierując je do projektantów.

D. Siembida – odpowiedział, że nie ma jednego kryterium, które decyduje, czy dany wniosek zostaje uwzględniony lub nie. Wskazał, że podczas rozpatrywania wniosków brany jest pod uwagę aspekt zgodności wniosku z ustaleniami studium, z przepisami zewnętrznymi, zdarza się, że jest to arbitralna decyzja poparta dalszymi konsultacjami i głosowaniami.

T. P. – wtrącił dopowiadając, że uwzględnianie wniosków jest uznaniowe.

D. Siembida – nie zgodził się z tą wypowiedzią. Dodał, że niektóre kwestie mogą być rozpatrywane na zasadzie propozycji, czy koncepcji, nad którą następnie Rada Gminy się pochyla i kolegialnie decyduje, czy się na nią zgadza lub nie. Dodał, że polityka przestrzenna gminy została przyjęta na drodze uchwały, za którą głosowała większość radnych. Ta polityka jest stopniowo wdrażana, natomiast na etapie planu miejscowego dobiera się najlepsze rozwiązania i szczegółowo reguluje poszczególne wskaźniki, weryfikując na ile zasadnym jest wykorzystanie ich maksimum ustalone w studium, a na ile należy je ograniczyć. Wskazał, że na ten moment nie jest znany wynik prowadzonej procedury planistycznej, dyskusja publiczna oraz zebrane wnioski pozwolą ocenić dalsze kroki.

T. P. – zapytał, czy w umowie zawieranej ze spółką Dekada ujęta jest ulica św. Mikołaja?

D. Siembida – odpowiedział, że na pewno w części ta ulica jest ujęta w umowie drogowej, wskazał także, że nie jest osobą odpowiedzialną za negocjacje i sporządzenie umowy, zatem nie może udzielić pełnej odpowiedzi. Poprosił o pozostanie przy temacie projektu planu i nie odbieganie od niego.

T. P. – poprosił o udzielenie odpowiedzi przez Wójta.

Wójt Gminy – odpowiedział, że dotychczasowe rozmowy z inwestorem dotyczyły również wykonania ulicy św. Mikołaja, zaś w kwestii kanalizacji cały ten obszar planowany jest do skanalizowania.

D. Siembida – poinformował, iż minęła druga godzina dyskusji i poprosił o syntetyczne formułowanie pytań.

M. G. – przedstawiła się jako przewodnicząca komisji inwestycji w sąsiedniej gminie Bemowo. Poinformowała, iż w odniesieniu do wypowiedzi inwestora dementuje słowa dotyczące wysokiej zabudowy Bemowa, ponieważ plan miejscowy Chrzanów II uwzględnia parametr maksymalnej

wysokości zabudowy na poziomie 12-15 m, czyli od 4-5 kondygnacji. Wskazała także, że plan miejscowy Chrzanów uwzględnia zabudowę na średnim poziomie 17 m, w jednym miejscu wysokość sięga do 20 m. Wskazała, że proponowana wizja tego terenu zaburzy kształt całego otoczenia, ponieważ w Warszawie zabudowa się obniża, po czym w Blizne znowu powstanie wyniesienie zabudowy.

D. Siembida – podziękował za głos i potwierdził, że plan Chrzanowa, który niedawno uchwalono intensyfikuje zabudowę, ale nie na pograniczu Bemowa i gminy Stare Babice, zaś w innym miejscu. Poinformował, że na czacie pojawiły się różne komentarze, dodał, że uczestnicy mogą się samodzielnie zapoznać z poszczególnymi głosami w komentarzach.

M. M. – zadał pytanie do Wójta: czy gmina dotychczas nie podpisała żadnej umowy z inwestorem?

Wójt Gminy – odpowiedział, że to prawda. Dotychczas nie podpisano żadnej umowy ani z inwestorem, ani z innym właścicielem działek ujętych w projekcie planu.

M. M. – kontynuował pytanie: co stanowi kwestię sporną, że dotychczas takich umów nie podpisano?

Wójt Gminy – odpowiedział, że kwestią sporną są sprawy finansowe m. in. budowa tunelu, co spowodowało przeciągnięcie w czasie. Przypomniął, że uchwalone w takiej formie studium oraz rozpoczętą procedurę zmiany planu zastał obejmując stanowisko, zaś po rozmowach z komisją urbanistyczną uznano, że nie można tego planu w takiej formie pozostawić. Podkreślił, że spornymi kwestiami były aspekt finansowy oraz rozwiązania komunikacyjne. Przytoczył sytuację osiedla zlokalizowanego na Bemowie, gdzie jedyną możliwością dojazdu było zawrócenie na trasie S8 lub łamiąc przepisy drogowe na drogach lokalnych.

M. M. – kontynuował wskazując, że procedura zmiany planu miejscowego rozpoczęła się w 2017 roku, przed uchwaleniem studium. Zasugerował, że studium zostało zmienione wyłącznie pod dyktando inwestora, tak samo jak jest zmieniany plan miejscowy. Zadał pytanie: czy skoro od trzech lat gmina nie może się porozumieć z inwestorem, to czy Wójt się nie boi, że inwestor zrezygnuje, tym samym gmina poniesie wysokie koszty za prace planistyczne, a Wójt zostanie posądzony o niegospodarność.

Wójt Gminy – odpowiedział, że gdyby się człowiek wszystkiego bał to by nie wychodził z domu, a jako człowiek dorosły i odpowiedzialny, jest świadom swoich decyzji i ich konsekwencji. Oznajmił, że jest także świadom swojej odpowiedzialności, jako osoba kierująca urzędem gminy oraz gminą. Powiedział, że stwierdzenie radcy jest bardzo niesprawiedliwe. Wskazał, że będąc jeszcze radnym, a obecnie wójtem spotkał się zarówno z mieszkańcami tego terenu, jak i samym inwestorem, i zna zdanie obydwu stron. Dodał, że nie rozpoczął tej procedury, zaś próbuje ją pozytywnie zakończyć. Przypomniął, że na spotkaniach mieszkańcy artykułowali chęć rozwoju tego obszaru, wskazywali choćby „brak lokali gastronomicznych, gdzie można zjeść obiad”, wykazywali chęć polepszenia swoich warunków finansowych, co ten plan mógłby im umożliwić. Wskazał także, że pojawiały się głosy opozycji, czyli mieszkańców ul. Gościnnej i ul. św. Mikołaja, którzy obawiali się wysokiej zabudowy w sąsiedztwie. Przypomniął także, że celem spotkania jest właśnie wypracowanie

porozumienia pomiędzy wszystkimi stronami tej procedury. Dodał także, że ostatecznie to radni podejmą decyzję, w jakim kształcie ma funkcjonować ten teren.

M. M. – zadał pytanie: czy nie należałoby przemyśleć możliwości kolejnej zmiany studium, wprowadzając w tym obszarze terenów usług publicznych? Pytanie uzasadnił wadliwością obecnego studium oraz brakiem uwzględnienia zasad praworządności. Zasugerował, że plan może zostać zaskarżony, zaś wtedy i tak gmina będzie musiała zmienić studium, zapytał czy nie warto przemyśleć zmiany studium teraz, tym samym zawieszając procedurę zmiany planu do czasu uchwalenia nowego studium. Złożył wniosek o zawieszenie prac planistycznych do czasu zmiany studium. Wskazał ponownie, że studium powinno zostać zmienione. Dodał, że w jego ocenie na terenie planowanym pod inwestycję powinna się tam znaleźć zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Wójt Gminy – odpowiedział, żeby przedmówca złożył formalny wniosek na piśmie. Odpowiedział także, że teren o którym mowa jest już terenem budowlanym, wskazał, że tam już funkcjonuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zatem nie ma możliwości na kompromis w takiej sytuacji.

M. M. – odpowiedział, że zgodnie z jego wiedzą ten teren jest obecnie wykorzystywany jako rolny. Dodał, że nie był w terenie, jednak wskazał, że dyskusja służy wyjaśnieniu wątpliwości. Zadał pytania: jak jest obecnie wykorzystywany ten grunt?

D. Siembida – odpowiedział, że te grunty są co najmniej od 2006 roku przeznaczone pod zabudowę. Wskazał, że w planach z 2011 roku i 2017 roku zachowywana była dla tego terenu funkcja usług produkcji i usług. Dodał także, że w wielu przypadkach grunty te nie zostały skonsumowane w formie, w jakiej zostały przeznaczone w planie, zaś były użytkowane rolniczo. Wskazał, że najwyraźniej właściciele nie chcieli skorzystać z możliwości jakie dawał im obowiązujący plan miejscowy, natomiast podkreślił, że bez względu na wszystko tereny te są gruntami budowlanymi, a nie rolnymi. Podziękował za dotychczasową dyskusję i zachęcił do składania pisemnych uwag do planu.

W. Ś. – zadał pytanie dot. linii zabudowy: dlaczego po jednej stronie ul. Gościnnej linia zabudowy znajduje się w odległości 5 m, zaś po drugiej stronie 3 m?

D. Siembida – odpowiedział, że zabudowa wielorodzinna jest przysunięta do pasa drogi, ponieważ planowane jest znaczne poszerzenie ul. Gościnnej względem obecnego planu. Wskazał, że według projektów ul. Gościnnej po stronie zabudowy wielorodzinnej w projektach dołączonych do umowy znajdują się chodniki, ścieżki rowerowe oraz pasy zieleni i szpalery drzew, co spowoduje znaczne zwiększenie odległości pomiędzy zabudową, tym samym zaproponowano, aby zmniejszyć tą odległość linii zabudowy dla zabudowy wielorodzinnej.

W. Ś. – zadał pytanie dot. ustaleń dla obszaru 2MN/U, odnośnie dopuszczenia sytuowania wolnostojących budynków usługowych, natomiast nie jest wskazane jakie to mogą być usługi.

D. Siembida – odpowiedział, że we wszystkich gminnych planach nie wskazuje się ścisłego katalogu usług możliwych do realizacji. Wskazał, że w planie dopuszcza się sytuowanie szeroko rozumianych usług komercyjnych, natomiast ograniczeniem jest to, czy dany typ usługi nie zalicza się do przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko.

W. Ś. – dopytał, czy można wystąpić do urzędu gminy z wnioskiem o taką interpretację.

D. Siembida – odpowiedział, że na taki wniosek na pewno zostanie udzielona pisemna odpowiedź.

M. L. – poinformowała, że na czacie złożyła wniosek w zakresie ustaleń komunikacyjnych oraz popiera wniosek Pana Radcy Prawnego w sprawie zawieszenia procedury planu miejscowego i zmiany studium dla tego terenu.

D. Siembida – odpowiedział, że dyskusja ma charakter wyłączni opiniotwórczy. Wskazał, że uwagi zbierane są wyłącznie na piśmie tak jak to było wskazane w ogłoszeniu w Biuletynie Informacji Publicznej. Podkreślił, aby chętni składali uwagi w formie pisemnej.

P. D. – powiedział, że z uwagą przysłuchiwał się dotychczasowym uwagom. Powiedział, że jako właściciel nieruchomości znajdującej się przy skrzyżowaniu ul. Warszawskiej z trasą S8 zgadza się na ustalenia zawarte w projekcie planu, zaś jest przeciwny ponownej zmianie studium dla tego terenu. Poparł zaproponowane rozwiązania planu, wskazując, że teren tak dobrze skomunikowany musi się rozwijać. Wskazał, że od 2013 roku wnioskuje o zmianę planu na tym terenie. Wyraził zrozumienie dla mieszkańców ul. Gościnniej i ul. św. Mikołaja oraz pozostałych właścicieli tych gruntów, którzy mają swoje uwagi do planu, natomiast koniecznym jest znalezienie porozumienia. Podsumował, że popiera proponowaną zmianę planu.

A. i K. K. – zadała pytanie o przeznaczenie terenu: dlaczego zniknęły zapisy umożliwiające przeznaczenie gruntów pod magazyny i tereny produkcji nieuciążliwej? Dodały również, że zostały zmienione parametry dotyczące wielkości działek, co znacznie ogranicza wykorzystanie terenu. Wskazały, że dla terenu 2UC/UC brakuje informacji o tym, czy parametr wielkości działki dotyczy nowotworzonej czy istniejącej działki oraz jako przeznaczenie wpisano tylko obiekty o pow. powyżej 2000 mkw.

S. Jambrożek – odpowiedziała, że ten teren jest przeznaczony pod obiekty usługowe w tym obiekty wielkopowierzchniowe. Wskazała, że charakter przemysłowy tego terenu został zmieniony już na etapie studium, zatem parametry określone w projekcie planu zostały dostosowane do zapisów obowiązującego studium. Dodała, że po dyskusji można się zgłosić do urzędu w celu zweryfikowania zapisów dla danej działki w obecnym planie i projektowanym. Wskazała także, że ustalenia dot. minimalnej powierzchni działki dotyczą sytuacji, gdy zostaje wszczęta procedura scalenia i podziału na wniosek właścicieli gruntów, nie ma konieczności zmiany powierzchni działek już istniejących.

K. K. – dodała, że jej zdaniem w uchwale znajduje się ustalenie dot. minimalnej powierzchni działki.

S. Jambrożek – potwierdziła, natomiast wskazała, że zapisy w paragrafie 9 ust. 2 dotyczą procedury scalenia i podziału realizowanej na mocy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wskazała, że zapisy te są obligatoryjnymi elementami planu na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dodała także, plan miejscowy nie wszczyna tejże procedury scalenia i podziału, zaś rozpoczyna ją wniosek właścicieli gruntów oraz muszą być spełnione inne wymogi ustalone w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

K. K. – zapytała, dlaczego przy tych konkretnych działkach funkcjonuje taki zapis, a przy innych nie, czy tu tylko chodzi o konieczne scalenie tych terenów pod inwestycje spółki Dekada?

S. Jambrożek – odpowiedziała przecząco, wskazując iż te zapisy dotyczą wszystkich terenów, zarówno zabudowy wielorodzinnej, jak i jednorodzinnej. Dodała, że jest to ustawowy obowiązek formułowania takich zapisów w planie miejscowym. Powtórzyła także, że plan miejscowy nie uruchamia takiej procedury.

D. Siembida – potwierdził słowa projektantki, wskazując, że każdy plan w gminie posiada takie zapisy i jest to narzędzie umożliwiające właścicielom przeprowadzenie takiej procedury.

S. Jambrożek – dodała, że w ustępie 1 zapisano, iż w planie nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalenia i podziału.

A. K. – dodała, że ma nadzieję, że to nie jest wytrych prawny, który je postawi w sytuacji, gdzie właściciel pow. 50% gruntów przystąpi do takiej procedury zgodnie z ustawą, a my w zamian dostaniemy inne grunty w innym miejscu, wbrew naszej woli.

D. Siembida – odpowiedział, że na tym etapie nie można wyrokować kto i kiedy złoży jakiś wniosek, natomiast na pewno plan nie określa obszaru do procedury scalenia i podziału. Podkreślił, że istnienie takiego rozdziału w tekście planu jest obowiązkiem ustawowym.

S. Jambrożek – dodała, że nie należy się w tych ustaleniach doszukiwać ukrytych prób przemycenia czegokolwiek, ponieważ ten zapis faktycznie musi się znaleźć w tekście planu. Zasugerowała, że jeżeli dla Pań wskazane minimalne wielkości są zbyt małe lub zbyt duże mogą złożyć w tej sprawie wnioski. Wskazała, że ta procedura rozpoczyna się na wniosek właściciela działki, zatem nic się nie może wydarzyć bez wiedzy Pań, jako właścicieli.

D. Siembida – podziękował za wypowiedź, przekazał głos inwestorowi i poinformował, że dyskusja dobiega końca.

Przedstawiciel firmy DEKADA S.A. – poinformował, że większość terenu ujętego w planie są to nieużytki, wyboiste ulice. Wskazał, że aby ten teren zagospodarować potrzebne są olbrzymie środki, które również pokryją inwestycje infrastrukturalne na kwotę około 50 milionów złotych. Wskazał, że kwota ta wynika z planowanej budowy dróg gminnych, kanalizacji, jak i tunelu, który skomunikuje teren (około 25 mln zł). Dodał, że proponowane rozdrobnienie planu spowoduje, że gmina będzie musiała ponieść duże koszty na realizację wspomnianych inwestycji we własnym zakresie, na co jej nie stać. Poinformował, że to jest niepowtarzalna okazja, żeby wykonać omówione wydatki inwestycyjne przy realizacji inwestycji według obecnego planu. Poprosił Wójta, Radę Gminy o uchwalenie planu w obecnej wersji i dodał, że jeżeli ta inwestycja nie powstanie to prawdopodobnie ten teren pozostanie w obecnym stanie przez wiele lat. Wskazał, że mieszkańcy i dyskutanci również powinni chcieć, aby ten teren był wizytówką gminy. Poprosił o nie zgłaszanie bezsensownych uwag dotyczących wstrzymania procedury. Poprosił o przedstawienie się Pana M., wskazania dla kogo pracuje i wyjaśnienie składanego przez niego wniosku, ponieważ zgodnie z wiedzą jest lub był reprezentantem konkurencyjnego dewelopera.

D. Siembida – poprosił, aby nie odnosić się personalnie do innych dyskutantów i przypomniał, aby wypowiedzi dotyczyły rozwiązań planistycznych

M. M. – odpowiedział, że chętnie się odniesie do poprzedniej wypowiedzi, szczególnie że padło zdanie bezsensowna uwaga, dodał że chętnie ją umotywuje.

Przedstawiciel firmy DEKADA S.A. – kontynuował wypowiedź współpracownika i dodał, że prace na ul. św. Mikołaja znajdują się w zakresie uzgodnień drogowych z gminą, jak również kanalizacja, która odprowadzi ścieki zarówno z ul. Gościnniej, jak i św. Mikołaja. Wskazał, że inwestor, jako jeden z wielu będzie finansować w znacznej większości lub całości inwestycje infrastrukturalne, które będą służyły nie tylko ich inwestycji, ale wszystkim mieszkańcom tego terenu. Dodał także, że w kwestii zmiany planu odwołał się do wypowiedzi kierownika referatu, wskazując, że tam już jest plan miejscowy i zwrócił się do Pana M. , aby pojechał na miejsce planowanej inwestycji, bo jak rozumiał dotychczas tego nie zrobił, zobaczył jak obecnie wyglądają te działki i przeczytał dokładnie dokumenty planistyczne obowiązujące dla tego terenu. Wskazał, że rosnąca trawa na działkach nie oznacza, że są to działki rolne, a jedynie, że właściciele mogą realizować inwestycje zgodnie z obecnie obowiązującym planem. Dodał także, że w kwestii garbarni to jest to inwestycja, która mogłaby powstać zgodnie z obecnie obowiązującym planem, zaś nie będzie mogła powstać zgodnie z projektem nowego planu, dlatego, że jest to inwestycja wpisująca się w obecny plan miejscowy, tam zaplanowano budynki zarówno logistyczne, jak i produkcyjne, zaś otoczenie, na które zwróciła uwagę Pani G. ma niedawno uchwalony plan dla Chrzanowa II, który od południa sąsiaduje z naszym planem, który dopuszcza intensywne inwestycje mieszkaniowe. Podkreślił, że niedostosowanie nowego planu do otoczenia, trasy S8, planowanego metra to błąd, nadmienił, że na Chrzanowie planuje się liczbę mieszkańców sięgającą blisko 230 tysięcy. Zadeklarował odnosząc się do wypowiedzi przedstawiciela spółki, że zostanie podpisane porozumienie przed uchwaleniem planu, dotyczące naszego zaangażowania w realizację infrastruktury na tym terenie. Dodał, że wspólne zainteresowanie mieszkańców i inwestorów może spowodować spójne zagospodarowanie i zabudowanie tego terenu. Odniósł się także do wypowiedzi Pana Ł. na temat decyzji WZ, że sytuacje bardzo zbliżonych budynków do granicy działki, martwe ściany bez okien i podobne mają miejsce, gdy nie ma wizji dla terenu podczas realizacji planu miejscowego.

Przedstawiciel firmy DEKADA S.A. – dodał także, że budowana magistrała kanalizacji tłocznej to jest element sieci szkieletowej gminy, a nie firmy Dekada. Wskazał, że będzie ona między drugą stroną S8, a Lidlem w Latchorzewie, ma długość 2,5 km i będzie w całości finansowana przez spółkę. Wskazał, że ten element nie jest potrzebny do realizacji samej inwestycji spółki, ale przede wszystkim ma zaopatrzyć pół gminy w sprawną kanalizację. Dodał, że istotnym podkreślenia jest ten fakt, iż spółka uzbraja teren 32 ha, a nie tylko 15 ha, na których buduje, jak również w całości finansuje inwestycję, która jest związana z kilkunastoletnią przyszłością gminy.

D. Siembida – podsumował, że wskazane kwestie wykraczają poza zakres projektu planu.

M. M. – odpowiedział, w kontekście planowanych inwestycji przez spółkę, że Pan Wójt odpowiedział, iż na obecną chwilę gmina nie podpisała, żadnej umowy z inwestorem, a dzisiejsze wypowiedzi są tylko gołosłownymi zapewnieniami. Zaproponował, aby gmina najpierw podpisała umowę z inwestorem, aby realnie zweryfikować zamierzenia spółki, a następnie robić projekty. Dodał, że na dzień dzisiejszy nie ma sporządzonej prognozy finansowej, o którą się zwracał do gminy, zaś ona jeszcze nie powstała, ponieważ gmina nie ma zawartych żadnych umów

z inwestorem. Dodał, że wszystko jest patykiem po wodzie pisane i że najpierw powinno się uzgodnić i podpisać umowy, a następnie robić plan. Wskazał, że złożona uwaga jest uzasadniona głębokim niepokojem osób, które są obecnie właścicielami tych działek i mieszkają tam w domach jednorodzinnych. Dodał, że należy ważyć interes wszystkich właścicieli, a nie tylko jednego. Wskazał, że niepokój wywołują dysproporcje między zabudową jednorodziną, a zabudową wielorodziną. Uzupełnił, że prowadzi kancelarię prawną i w tej sprawie nie reprezentuje żadnego innego dewelopera.

D. Siembida – podsumował, że to była długa dyskusja. Wskazał, że w komentarzach również była prowadzona intensywna wymiana zdań. Powiedział, że omówionych zostało wiele kwestii, zaś gdyby jakieś wątpliwości pozostały zaprosił do kontaktu z Referatem Planowania Przestrzennego, zarówno telefonicznie, jak i mailowo. Zaprosił do składania uwag. Podkreślił, że jeżeli plan będzie wymagał ponownego wyłożenia to mieszkańcy zostaną ponownie zaproszeni na kolejną dyskusję lub podczas komisji i sesji rady gminy będzie można jeszcze pewne sprawy wyjaśnić. Podziękował za udział oraz dyscyplinę podczas dyskusji i zakończył ją.

II. Podczas dyskusji możliwa była wypowiedź pisemna na czacie, gdzie zdanie wyrazili:

D. S. wysłał - Pan F. Ł. mówił przy uchwalaniu studium i informował, że są osoby, którym z Dekadą nie po drodze, a są właścicielami gruntów.

F. Ł. wysłał - Potwierdzam.

D. S. wysłał - Przystąpienie MPZP było w 2017 a studium zmieniono w 2018

D. S. wysłał - JAKI KOMPROMIS NIECH PANI NIE MOWI TAKICH RZECZY. KOMPROMIS Z KIM ?

P. L. wysłał - Uwagi do studium są na końcu dokumentu: http://archiwum.starebabice.bip.net.pl/pliki/434663_Uchwała_Nr_435BIP.pdf Nie ma tam nadmiernej rozbieżności w głosie mieszkańców

M. N. wysłała - To jest trochę mylące, bo uwagi składają te osoby, które mają zastrzeżenia do propozycji gminy. Jeśli ktoś akceptuje proponowane rozwiązanie to nie ma powodu składać uwag.

P. L. wysłał - Nie otrzymaliśmy też odpowiedzi do której szkoły trafi 2000 dzieci.

P. L. wysłał - Podobne uwagi były na dyskusjach. Obiecano dodatkowy tunel lub wiadukt nad S8

P. L. wysłał - Potwierdzam: sprawdziłem WOCHK na <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/> - to nie jest WOCHK

D. S. wysłał - Tunel przy uchwalaniu studium miał być dwukierunkowy takie były zapewnienia, ale widzę że nie będzie takiego rozwiązania będzie obsługiwał tylko Bemowo dla gminy nic nie wniesie, nie rozwiąże problemów komunikacyjnych

M. L. wysłała - Zgłaszam wniosek, aby Gmina porównała parametry dot. komunikacji dla obszaru osiedla przy ul. Batalionów Chłopskich z parametrami analizy, o której mówi przedstawiciel Dekady.

D. S. wystąpił - Kompromis z kim ze studium ale nie z mieszkańcami domów jednorodzinnych

M. L. wystąpiła - Porównanie tych parametrów pokaże jaka jest praktyka, której doświadczamy codziennie.

Uczestnik dyskusji wystąpił - Jak będzie wyglądało połączenie komunikacyjne terenów z ul. Warszawska? Czy można gdzieś zobaczyć projekt takiego włączenia? Jak to zostało uzgodnione z urzędem Marszałkowskim?

M. L. wystąpiła - Do przedstawiciela Dekady: Proszę w takim razie poprowadzić drogę na terenie już należącym do inwestora, a nie wchodzić w czyjąś działkę!

M. L. wystąpiła - Niech się każdy właściciel rządzi na swoim. To chyba oczywiste nawet na Wilanowie.

D. S. wystąpił - Wizja była taka że nie mogłem podejść do Państwa makiety aby pokazać, że przedstawiliście nieprawdę, ponieważ na naszych domach jednorodzinnych postawiliście bloki oraz na nie swoich działkach

D. S. wystąpił - Dlatego MPZP musi być bardzo szczegółowy

D. S. wystąpił - Pamiętajmy że otwiera się że otwiera się osiedle domów bliźniaków

M. L. wystąpiła - A czas płynie, Wójt propagandę szerzy.

W. S. wystąpił - Przepraszam Panie Wójcie, ale mieliśmy rozmawiać o MPZP.

P. L. wystąpił - Padło pytanie o szkołę - posłuchajmy

M. K. wystąpił - Ok. staramy się ale nic nie jest ustalone... niestety.

D. S. wystąpił - To powstrzymajmy to szaleństwo mamy aktualny plan zmienmy to punktowa dla kilku działek

D. S. wystąpił - Inwestor też mówił o kinach itd. i o konkretnym inwestorze kina HELIOS strata na dzień dzisiejszy około 100mln można to sprawdzić w sprawozdaniu spółka giełdowa a kryzys się pogłębia

M. P. wystąpił - Ale co ma strata kina dla dyskusji o planie? Przecież zmiana jest właśnie procedowania dla kilku działek. Czy idąc tym tropem jak kino Helios będzie miało zysk to powinniśmy zmieniać plan?

M. P. wystąpił - Trochę Pan sam sobie przeczy, bo chyba chodził Panu o to że nie powinien budować kina bo ma stratę. Nikt w 2018 nie planował koronawirusa i nie jest to coś co rzutuje na wiarygodność

P. L. wystąpił - Czy orientują się Państwo, czy ci więksi inwestorzy mają siedzibę w gminie Stare Babice (dużo było o zysku z podatków dla gminy)?

D. S. wystąpił - Pokazuje jakie bajki opowiada kto tu zainwestuje itd. co zbuduje weryfikuje wszystko o czym mówi mówił przy studium o dwóch tunelach że będą na 100% dziś widzę że tylko tunel do obsługi Bemowa to rzutuje na jego wiarygodność

M. P. wystąpił – Tzn. Pana zdaniem nie warto nic tu robić bo i tak nikt nic tu nie zainwestuje? To jest bardzo kiepska prognoza dla gminy.

P. L. wystąpił - Tunel/ most nad S8 musi być. Obecne 3 pasy Warszawskiej nie mają szans obsłużyć ruchu.

P. L. wystąpił - A za chwilę będzie zasiedlenie czworaków w Nowych Babicach

D. S. wystąpił - Robić można tylko bądźmy rzetelni powtarzam nie dla takiego blokowiska

G. M. wystąpił - Skoro tak trudno nam ustalić szczegóły planu zagospodarowania przy związaniu aktualnym studium, nie warto byłoby rozważyć zmianę studium?

M. P. wystąpił - Ok, ale z tego co pamiętam na poprzednim spotkaniu było omawiane badanie wpływu inwestycji na ruch. Nie można tego zbywać twierdzeniem że „ale ja na gimbus za długo czekam” bo zdaje się taka była dyskusja

P. L. wystąpił - Co do ruchu ulicznego - od wielu lat się mówi, że niewiele się zmieni. Tzn korki są, coraz większe.

P. L. wystąpił - Skoro szkoła rejonowa będzie po drugiej stronie S8 więc ruch szkolny czy tak czy siak będzie przez skrzyżowanie Warszawska/S8 przebiegać.

Uczestnik dyskusji wystąpił - Jak będzie wyglądało połączenie komunikacyjne terenów z ul. Warszawska? Czy można gdzieś zobaczyć projekt takiego włączenia? Jak to zostało uzgodnione z urzędem Marszałkowskim?

D. S. wystąpił - Było badanie wpływu ruchu na ostatnim spotkaniu i sprytnie przedstawione na krotnościach a nie na liczbach i kto dał wsad do tej analizy i kto ją zlecił to jest ważne

M. L. wystąpiła - To jest racja. Gmina robi plan pod konkretnego inwestora, a jak on się wycofa lub upadnie, to gmina zostanie z niczym. Kto będzie za to odpowiedzialny? Czy wtedy nie będzie na lata paraliżu inwestycyjnego?

M. L. wystąpiła - Wniosek może być złożony do protokołu w trakcie dyskusji.

M. L. wystąpiła - Proszę o uwzględnienie wniosku p.r.pr.M. M..

D. S. wystąpił - Zgodnie z prawem i nową nowelizacją każdy może w każdej chwili wnieść skargę na Studium do Sadu

D. S. wystąpił - Popieram

D. S. wystąpił - Wniosek może być złożony do protokołu w trakcie dyskusji.

Proszę o uwzględnienie wniosku p.r.pr. M. M..

M. N. wystąpiła - Przecież już jest paraliż inwestycyjny ze względu na to jak długo wlecz się procedowanie tego planu

W. M. wystąpił - Pani Przewodnicząca M. G. z Bemowa, dziękujemy za weryfikację informacji o rzekomo podobnej wysokości zabudowy po stronie Bemowa. Mam nadzieję, że gmina pochyli się nad uchwalonym planem dla Chrzanowa i zlikwiduje ten rażący, kuriozalny kontrast z dominacją wsi nad miastem.

P. L. wystąpił - Jest inny problem. Nowelizacja prawa budowlanego - usuwa tzw "oddziaływanie" np zacinienie, hałas komunikacyjny itp. Jedynym oddziaływaniem jest uniemożliwienie zabudowy. Tj właściciele prywatnych nieruchomości mają jedynie szansę uzyskania ochrony na etapie MPZP

Dekada wystąpiła - Prosimy o możliwość ustosunkowania się do poruszonych pytań, których część kierowana była do nas

M. P. wystąpił - Szanowny Panie Moderatorze, padła masa pytań na które Inwestor nie ma możliwości odpowiedzi. Proszę o udzielenie im głosu.

P. B. wystąpił - Przepraszam, ale ten teren MA MPZP

D. S. wystąpił - To fajnie, że się Pan zgadza z nami nie dla blokowisk zmiana dla przemysłowych działek abyście mogli się rozwijać

M. G. wystąpiła - Omawiany plan dla Babic w większej części przylega do Obszaru Chrzanów 2 - uchwalonego w 2004, a poprawionego w 2016 - tam właśnie mamy 4-5 kondygnacji (czyli ok 12-15m). na krótszym odcinku Państwa plan przylega do obszaru Chrzanów - tam mamy w większości jest 17 m, a na 1/3 tego krótszego odcinka 20 m

Jacek Gess wystąpił - Czy dalszą część drogi św. Mikołaja, tzn. od łącznika z Gościnną w stronę Warszawskiej też zostanie przez dekadę uzbrojona i wyposażona w asfalt/ kostkę, oświetlenie. W tej chwili jest tam pole, ale w krotce będą domy czy drobne usługi. Powinien też być wykonany łącznik przez Gościnną dla tych 14 działek pana. W., a nie tylko zawrotka!

G. M. wystąpił - Stara śpiewka

D. S. wystąpił - Jak nie będzie bloków to nie trzeba takich inwestycji drogowych robić

G. M. wystąpił - Cywilizacja zostanie o tej zapyziałej gminy wprowadzona

D. S. wystąpił - Proszę się w naszym imieniu nie wypowiadać

M. N. wystąpiła - Ależ trzeba będzie - teren będzie się zabudowywał tak czy inaczej

M. P. wystąpił - Jak to kiedyś ktoś z Państwa powiedział „My chcemy mieć widok z okna na pole”. Ale może warto pomyśleć o rozwoju gminy

G. M. wystąpił - Trzeba innych deweloperów zainteresować

G. M. wystąpił - Może dadzą więcej

M. P. wystąpił - Przy takim podejściu gminy proszę znaleźć innych deweloperów

P. L. wystąpił - „My chcemy mieć widok z okna na podobne zabudowania w okolicy”

G. M. wystąpił - To może zamiast komuś w okno - warto postawić sobie?

D. S. wystąpił - Czytamy i jest rażąca zmiana w stosunku do obecnego chodzą o bloki

F. Ł. wystąpił - Istniejąca zabudowa jest nikła, ponieważ deweloper zablokował możliwość budowy podpisując umowy przedwstępne z właścicielami.

G. M. wystąpił - Proponuję dekadzie - WYBUDUJCIE SOBIE pod oknem

G. M. wystąpił - Będziecie mieć widok

G. M. wystąpił - Może na Wilanowie?

M. P. wystąpił - Przecież ten plan obowiązuje od lat, nawet któryś z radnych wspominał że się nie sprawdził i trzeba go zmienić

G. M. wystąpił - Nie w Wilanowie się nie da

G. M. wystąpił - Plan za szczegółowy

A. i K. K. wystąpiła - A może ktoś nie chce budować, czy trzeba od razu inwestować

D. S. wystąpił - Tylko bardzo szczegółowy plan nas uratuje

F. Ł. wystąpił - Jeżeli Dekada ma wizję, to proszę uwzględnić ją w MPZP.

M. K. wystąpił - To jak to jest? Dekada chce zapłacić za infrastrukturę, ale p. Wójt mówi że nie ma finalnej wersji umowy.....

M. N. wystąpiła - Panie D., może zrobimy bardzo szczegółowy plan tego, co można zbudować na Pana działkach?

D. S. wystąpił - Ale już jest określone ja nie muszę nic zmieniać

M. N. wystąpiła - Ale może inni mieszkańcy gminy by chcieli

M. P. wystąpił - Nie można kupować działki kilkadziesiąt metrów od granicy z Warszawa i liczyć że do końca świata będą tam nieużytkowane pola..

D. S. wystąpił - Nikt nie kupował działek poprzedni Wójt mówił naszej rodzinie, że nie będzie tam nigdy bloków

G. M. wystąpił - Wszystko się zmienia

G. M. wystąpił - Ale tutaj plan jest

M. K. wystąpił - Popieram Pana Mecenasa

D. S. wystąpił - Dziękujemy i do widzenia

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

1. dla Wójta Gminy Stare Babice

2. do dokumentacji planistycznej
3. do wglądu publicznego

WÓJT
Sławomir Sumka

akceptuję treść- podpis Wójta Gminy

Protokół zawiera 19 stron

Stare Babice, dnia 6 listopada 2020 r.

Podinspektor
ds. planowania przestrzennego
mgr inż. Sylwia Kajdan

Protokolant