

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 28 stycznia 2021 r.

Na podstawie art. 17 pkt. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378, z 2021 r. poz. 11) w dniu 28 stycznia 2021 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, 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,
- Katarzyna Sońta – Zastępca Wójta Gminy,
- Agnieszka Senterkiewicz – Naczelniczka Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego,
- Sylwia Jambrozek – Projektantka 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 43 uczestników.

I. W dyskusji głos zabrali:

D. Siembida – przywitał zebranych uczestników, przedstawił zasady obowiązujące podczas spotkania. Poinformował o zakresie dyskusji, przypomniał o sposobie składania uwag do projektu planu. Udzielił głosu Projektantce.

S. Jambrozek – przedstawiła terminy dotyczące procedury. Omówiła zakres wprowadzonych zmian wynikających ze złożonych uwag – zmieniono przeznaczenia na części nieruchomości na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową oraz usługową, dokonano korekty przebiegu drogi 3KDL po śladzie już wydzielonej drogi, zmieniono wielkość parametrów zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, czyli zmniejszono wskaźnik intensywności zabudowy oraz zmieniono parametr dla liczby miejsc

parkingowych. Ujednolicono parametry zabudowy dla terenów o zmienionych funkcjach. Dodała, że reszta projektu planu jest już bardzo dobrze znana, dlatego zaproponowała, aby przejść do dyskusji i pytań uczestników.

D. Siembida – poprosił o zgłoszenia chęci wypowiedzi na czacie, dodał, że dyskusja ma charakter wyłącznie opiniotwórczy, a wszelkie wiążące postulaty należy złożyć pisemnie w formie uwagi do urzędu.

D. S. – zadał pytanie o dalsze losy kapliczki przy ul. Warszawskiej, argumentował, że ani w studium ani w planie nie wskazano obiektów dóbr kultury, a kapliczka takim obiektem jest. Zapytał czy są już ostateczne umowy drogowe, czy porozumienia z inwestorem. Zapytał o ewentualne odszkodowania, które gmina będzie musiała wypłacić właścicielom zajmowanych gruntów, uzasadnił, że byłoby to kolejne wywłaszczenie, które spowoduje, brak możliwości rozbudowy lokalu usługowego oraz pozbawi jego teren 5 miejsc parkingowych. Zapytał dlaczego plan jest tak mało uszczegółowiony, pomimo zapewnień podczas zmiany studium. Zapytał dlaczego nie ma w tekście planu ustalenia, że nie liczą się zielone dachy do powierzchni biologicznie czynnej. Zapytał, dlaczego w planie znalazły się zapisy umożliwiające inwestorowi budowanie się w granicy działki. Zapytał o dalsze losy tunelu i ustalanych na jego podstawie parametrów zabudowy, które miały umożliwić finansowanie tej inwestycji. Zapytał, dlaczego nie wrysowano pasa zieleni po stronie domów jednorodzinnych przy ul. Gościnnej.

D. Siembida – odpowiedział w zakresie pierwszego pytania, że zostanie sprawdzona kwestia kapliczki, czy jest objęta jakąś formą ochrony, zaś na ten moment nie jest możliwe udzielenie kompletnej odpowiedzi.

S. Jambrożek – dodała, że podczas uzgodnień konserwator zabytków nie wskazał, aby była ona objęta jakąkolwiek formą ochrony, ale zostanie to jeszcze zweryfikowane lub w innym razie odpowiednio opisane w planie. Wskazała, że zgodnie z przepisami wszelkie zapisy dotyczące małej architektury, czy reklam powinny być ujęte w uchwale krajobrazowej, a nie w planie miejscowym.

D. Siembida – odpowiedział, że w kwestii odszkodowań poszerzenie ul. Gościnnej nie jest nowym ustaleniem planu, gdyż występuje ono już w planie obecnie obowiązującym. Dodał, że razem z Projektantką przeanalizowano, czy powielenie takiego zapisu będzie rodziło jakieś skutki prawne i na tym etapie uznano, że nie, zaś sam proces realizacji tej drogi będzie się standardowo składał z wykupu gruntów za odpowiednim odszkodowaniem. W kwestii powierzchni biologicznie czynnej odpowiedział, że musi to zostać zweryfikowane, czy w zarządzeniu Wójta dotyczącym rozpatrzenia uwag uwzględniono taki postulat. Dodał, że szczegóły dotyczące pasa zieleni wzdłuż drogi powinny zostać uszczegółowione na etapie projektu pasa drogowego. Poprosił Pana Wójta o odpowiedź na pytanie dotyczące umów drogowych i porozumień.

S. Sumka – odpowiedział, że umowy nie są domknięte, rozmowy z inwestorem wciąż trwają. Dodał, że gmina przedstawiła swoje oczekiwania, a na kolejnym spotkaniu zostanie to podsumowane. Wskazał, że w następnym tygodniu ma się odbyć spotkanie, na którym przedstawiony zostanie operat wodno-kanalizacyjny. Dodał, że prace wciąż trwają.

D. S. – zapytał dlaczego w planie zapisano możliwość sytuowania budynku w granicy do 2 kondygnacji.

D. Siembida – poprosił o udzielenie odpowiedzi przez Projektantkę, dodał, że plan nie był korygowany w tym zakresie względem poprzedniego wyłożenia.

S. Jambrożek – odpowiedziała, że w tej kwestii nie dokonywano żadnych korekt względem pierwszego wyłożenia. Dodała, że pas ul. Gościnnej został w znacznym stopniu poszerzony do 17 metrów względem stanu istniejącego, stąd pierwsza linia zabudowy znajduje się dość blisko pasa drogowego, zaś wysokość budynków pomiędzy liniami zabudowy jest różna i od drogi znajdują się najniższe części budynku.

D. S. – zapytał o brak w planie miejscowym wyznaczonych skwerów przy ul. Gościnnej, którymi chwalił się inwestor w materiałach promocyjno-informacyjnych.

S. Jambrożek – odpowiedziała, że nie wie co dokładnie było przedstawiane mieszkańcom przez inwestora, jednakże prawdopodobnie były to szczegółowe projekty zagospodarowania terenu. Dodała, że w większości planów stosuje się zasadę ustalania głównej funkcji terenu, zaś szczegóły pozostawia się do decyzji i projektu inwestora, ponieważ w przypadku takiego bardzo szczegółowego określenia zagospodarowania terenu na etapie planu, później nie mogłyby być możliwe do wprowadzenia jakiejkolwiek modyfikacje projektów realizacyjnych np. przesunięcie jakiegoś bloku, czy skweru.

D. S. – zapytał dlaczego odrzucono uwagę dotyczącą pełnych ogrodzeń nieruchomości przy ul. Gościnnej.

D. Siembida – odpowiedział, że to ustalenie nie może być realizowane w planie miejscowym, gdyż temu poświęcona jest uchwała krajobrazowa. Zmiana ta została wprowadzona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie ustalenia dot. obiektów małej architektury, ogrodzeń i reklam są szczegółowo regulowane.

D. S. – dopytał, czy taką uchwałę podejmuje gmina.

D. Siembida – opowiedział, że taką uchwałę podejmuje Rada Gminy.

S. Jambrożek – dodała, że jako projektanci przestrzegają zasad urbanistyki dotyczących braku pełnych ogrodzeń wzdłuż dróg publicznych, na tyle ile da się zastosować inne rozwiązania. Uzasadniła, że w wielu miejscach ogrodzenia pełne są szpecące dla otoczenia, dlatego dopóki w planie widniały zapisy dotyczące ogrodzeń to takie były zabraniane, zaś obecnie reguluje się takie rozwiązania uchwałą krajobrazową i rozpatruje indywidualnie potrzebę lokalizowania takiego ogrodzenia.

D. Siembida – podziękował za wypowiedź i udzielił głosu kolejnej osobie.

G. B. – wskazał, że w czacie napisał kilka pytań, które będą zarówno do projektantki planu jak i do urzędu gminy. Wyjaśnił, że chciałby zapytać o konsekwencje rozpatrzenia uwag do planu po pierwszym wyłożeniu, natomiast zależy mu, aby te uzasadnienia z zarządzenia zostały jeszcze wyjaśnione. Zadał pytanie: czy wszystkie pozytywnie rozpatrzone uwagi nie powodują wątpliwości, co do zgodności projektu planu z zapisami studium.

S. Jambrożek – odpowiedziała, że co do sposobu rozstrzygnięcia nie ma możliwości podjęcia uchwały bez zgodności jej zapisów ze studium. Dodała, że rozpatrzenie uwagi wymaga sprawdzenia, czy jest ona zgodna ze studium.

G. B. – zadał kolejne pytanie: czy sposób rozpatrzenia uwag i wprowadzone na tej podstawie korekty do planu wywołują konieczność ponownienia uzgodnień z którąś z instytucji?

S. Jambrożek – odpowiedziała, że wprowadzone korekty w planie nie wymagają dodatkowych uzgodnień, gdyż nie generują żadnych zmian w odniesieniu do instytucji, które są odpowiedzialne za poszczególne zapisy w planie.

G. B. – wskazał, że po pierwszym wyłożeniu było wiele uwag, a także propozycji aby ten plan uchwalić możliwie jak najszybciej, czy zatem w konsekwencji tego co przed chwilą było powiedziane oraz rozpatrzeniu uwag po drugim wyłożeniu, które nie wymagałyby np. ponownych uzgodnień, czy istnieje jakakolwiek formalna, proceduralna, merytoryczna przeszkoda, żeby ten plan możliwie pilnie Pan Wójt przedstawił Radzie Gminy do uchwalenia.

S. Jambrożek – odpowiedziała, że wszystko jest zależne od ilości i treści złożonych uwag do drugiego wyłożenia oraz sposobu ich rozstrzygnięcia. Dodała, że jeżeli uwagi będą miały wpływ na kształtowanie parametrów zabudowy, na sąsiadujące nieruchomości, w zależności od zakresu wprowadzonych zmian będzie konieczność ponownego wyłożenia planu do publicznego wglądu. Wskazała, że należy bardzo ostrożnie podejmować decyzje o braku konieczności ponownego wyłożenia planu po korektach, gdyż są to bardzo wyjątkowe sytuacje, kiedy faktycznie tej konieczności nie ma. Taka sytuacja może mieć miejsce w sytuacji, gdy zmieniane są parametry na działce gminnej, a zmiany te nie oddziałują na sąsiednie nieruchomości lub gmina również jest ich właścicielem. Podsumowała, że każda zmiana która dotyczy parametrów zabudowy, zmiany przebiegu drogi i może mieć wpływ na nieruchomość sąsiednią wymaga ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. Wskazała, że takie rozstrzygnięcia są przedmiotem zaskarżeń do sądu i jest wtedy analizowana zasadność decyzji o braku takiego wyłożenia. Dodała, że dlatego w zależności od wprowadzanych zmian w projekcie rozważana będzie konieczność kolejnego wyłożenia lub jego brak, natomiast na tym etapie nie wiadomo jak to będzie wyglądało. Przypomniała, że do pierwszego wyłożenia wpłynęło 43 uwagi i nie wiadomo jak to będzie wyglądało teraz.

G. B. – odpowiedział, że nie jest pewien, czy właściwie zrozumiał odpowiedź, natomiast zgodnie z art. 6 ustawy sposób rozstrzygnięcia uwag do projektu planu nie podlega zaskarżeniu do sądu administracyjnego.

S. Jambrożek – zgodziła się i dopowiedziała, że procedura już może być zaskarżona do sądu.

G. B. – odpowiedział, że to się zdarza. Zacytował przysłowie „lepiej jest wrogiem dobrego” i przypomniał, że wniesione uwagi obierały dwa kierunki: jedne proponowały, aby plan uchwalić możliwie szybko oraz wprowadzić pewne poprawki, które miały go ulepszyć. Dodał, że dalsze poprawianie planu tylko opóźnia zakończenie procedury planistycznej. Zadał pytanie, czy zdaniem organu sporządzającego plan oraz projektantki, projekt planu w takiej formie jakiej jest obecnie, czy jest gotowy do przedłożenia radzie gminy do uchwalenia.

S. Jambrożek – odpowiedziała, że tak, natomiast wszystko zależy od tego jakie uwagi zostaną złożone do tego wyłożenia.

G. B. – odpowiedział, czy zatem jeżeli uwagi będą bezprzedmiotowe lub nie będą wymagały ponownego uzgodnienia to bez zbędnej zwłoki projekt planu zostanie przez Pana Wójta przedłożony Radzie Gminy do uchwalenia.

S. Jambrożek – odpowiedziała twierdząco, dodając że plan zostanie wtedy przedłożony razem z wykazem nieuwzględnionych uwag.

G. B. – odpowiedział, że Rada Gminy również pochyli się nad odrzuconymi uwagami.

D. Siembida – poinformował o problemach technicznych, z powodu których zmienił stanowisko. Dodał, że nie widzi zasadności wcześniejszej wymiany zdań, ponieważ dzisiejsza dyskusja dotyczy rozwiązań planistycznych przedstawionych w wyłożonym projekcie planu, „a nie czy można plan uchwalać szybciej lub gdybać co będzie w przyszłości”. Dodał, że „Wójt jako organ sporządzający plan ma wyłączność na decydowanie o tym kiedy i w jaki sposób przedłoży Radzie Gminy uchwałę”.

M. N. – powiedziała, że ma podobne pytania do przedmówcy, dodała, że obecna wersja planu jest satysfakcjonująca i zastanawia się ile jeszcze wyłożeń planuje gmina i ile to jeszcze potrwa, bo już ta procedura trwa bardzo długo. Wskazała, że jak widać nie da się tego przewidzieć i wszystko zależy wyłącznie od Wójta, a mieszkańcy muszą cierpliwie czekać.

D. Siembida – odpowiedział, że terminy są uzależnione od tego jakie uwagi wpłyną do tego wyłożenia i na ile będzie konieczność wprowadzić zmiany do planu wynikające z rozstrzygnięcia tychże uwag, wtedy albo plan zostanie przedłożony do uchwalenia lub do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. Dodał, że z doświadczenia zaobserwował, że dwa wyłożenia jest to minimum, wiele planów wyklada się po trzy lub cztery razy, natomiast w kwestii planu dla Blizne nie potrafi osądzić czy jest to ostatnia debata publiczna, czy będą jeszcze ponawiane.

A. K. K. – przywitała się i poinformowała, że przygotowała około cztery pytania. Jako pierwsze wskazała, że złożyła pisemną uwagę do planu dotyczącą przebiegu drogi 3KDL, który się nie pokrywał z drogą poprzednią 8KDL, plan został poprawiony w tym zakresie natomiast dopytała, czy ilość metrów pomiędzy tymi drogami się pokrywa, czy coś z jej działek zostało jeszcze „uszczknięte”.

D. Siembida – poprosił o udzielenie odpowiedzi przez Projektantkę w zakresie korekty geometrii drogi.

S. Jambrożek – odpowiedziała, że linia rozgraniczająca drogi 3KDL przebiega po granicy działki drogowej, dodała, że jedynie można się przyjrzeć trójkątom widoczności, ponieważ nie jest pewna które nieruchomości należą do Pań. Podsumowała, że główny korytarz drogi będzie w granicach ewidencyjnych działki drogowej.

A.K. K. – dopytała, czy jedynie z jej działek „uszczknięte mogło zostać troszkę na zakrętach drogi”.

S. Jambrożek – odpowiedziała, że musiałoby to zostać dokładnie sprawdzone, ponieważ teraz nie jest pewna które nieruchomości są własnością Pań, natomiast takie pytanie należałoby skierować do urzędu. Dodała, że ideą prowadzenia drogi 3KDL było wpisanie jej w granice wydzielonych działek drogowych.

D. Siembida – zachęcił do kontaktu z urzędem i wyjaśnienia tej sprawy bezpośrednio w referacie planowania przestrzennego, gdzie ta sprawa zostanie dokładnie sprawdzona.

A.K. K. – zadała pytanie dotyczące wgłębienia na działce nr ew. 282/24, które prawdopodobnie jest zawrotką na drodze 2KDD i dopytała dlaczego drogę poprowadzono kosztem jej nieruchomości i a nie poprowadzono na wprost przechodząc również po innej działce, która prawdopodobnie należy do spółki Dekada.

D. Siembida – odpowiedział, że to wgłębienie poprowadzono na podłużnej działce, która stanowi drogę wewnętrzną i jest dojazdem dla rozparcelowanych w układzie północ – południe działek. Dodał, że nie zmieniono funkcji tej nieruchomości, ponieważ pełniła funkcję komunikacyjną i w projekcie planu również będzie ją pełnić, zatem uznano, że funkcjonalnie nie zmienia się nic we własności. Podsumował, że jeżeli Pani podtrzymuje swoje niezadowolenie to może złożyć stosowną uwagę w tym zakresie do planu.

A.K. K. – odpowiedziała, że skorzysta z tej możliwości i dodała, że ta droga ingeruje w jej działkę, ponieważ zabiera ok. 3 metry z frontu jej działki. Powiedziała, że musi to jeszcze przemyśleć „czy czuje się z tym komfortowo”. Dopytała ponownie dlaczego to zostało poprowadzone po jej działce, a nie sąsiedniej działce spółki Dekada, gdyż kosztem jej nieruchomości inni sobie ułatwiają komunikację do swojej nieruchomości.

D. Siembida – odpowiedział, że takie rozwiązanie zostało zaproponowane w projekcie i jest to sprawa o której można długo dyskutować i wyrażać opinie, dlatego zachęcił Panią do złożenia uwagi w tym zakresie ze swoją propozycją rozwiązania. Wy tłumaczył, że obecne rozwiązanie zaproponowano ze względu na obecną funkcję tejże działki, mianowicie komunikacyjną, stąd propozycja przeznaczenia jej na teren drogi dojazdowej.

A.K. K. – odpowiedziała, że w swoich uwagach z dnia 30 listopada wniosła o zmianę przebiegu tej drogi i poprowadzenie jej na wprost na końcu działki, aby „zab powstał w działce spółki Dekada”. Dopytała jaką ma gwarancję, że tym razem jej uwaga zostanie uwzględniona, skoro ostatnio wносиła o to samo i nie zmieniono tej drogi.

D. Siembida – odpowiedział, że podczas dyskusji nie jest w stanie dać żadnych gwarancji, ponieważ jest to zależne od ilości i treści złożonych uwag oraz w jakim stopniu najpierw Wójt następnie Radni zdecydują się je uwzględnić w projekcie. Dodał, że względem poprzedniego wyłożenia przeanalizowano złożoną uwagę i stwierdzono, że przebieg drogi 3KDL ingerował w Pani nieruchomość, dlatego też zasadnym było dokonanie korekty przebiegu tej drogi. W przypadku drogi 2KDD uznano zasadnym poprowadzenie zawrotki po fragmencie działki o funkcji komunikacyjnej. Ponownie poinformował i zachęcił do złożenia uwagi z tym zakresie.

A.K. K. – odpowiedziała, że należy pamiętać w takiej sytuacji o odszkodowaniu, ponieważ zabieranych jest kilkadziesiąt metrów działki, która jest drogą wewnętrzną, a nie gminną.

D. Siembida – odpowiedział, że jeżeli ta droga będzie drogą gminną konieczny będzie wykup tego gruntu przez gminę.

A.K. K. – odpowiedziała, że w uwadze wnioskowała także o przywrócenie dawnej drogi 9KDL, która oddzielała jej działki od działek siostry, zaś brak tej drogi może utrudnić

korzystanie z tych działek. Zapytała dlaczego gmina nie chce przywrócić starej lokalizacji drogi 9KDL?

D. Siembida – odpowiedział, że ta droga została usunięta na skutek wniosku inwestora, który zaproponował, aby przy zagospodarowywaniu tego terenu była pewna dowolność w kształtowaniu układu komunikacyjnego w tym rejonie. Dodał, że w kwestii prawnej rzędu nieruchomości będą one mogły być obsługiwane z dróg 3KDL i 2KDD, zaś działki które obecnie stanowią drogę 9KDL są nadal własnością gminy. Wskazał, że dyskusji można poddać „wygodę dojazdu do poszczególnych działek, natomiast nie utratę dostępu do drogi publicznej”.

A.K. K. – odpowiedziała, że się zgadza, ale tylko częściowo, ponieważ z uwagi na usunięcie drogi 9KDL będzie musiała środkowe działki obsługiwać na około. Zapytała o wydzieloną działkę pod obecną drogę 9KDL, która powstała na skutek wyliczenia opłaty adiacenckiej.

D. Siembida – odpowiedział, że jeżeli nie dojdzie do działań mających na celu, zamianę lub odsprzedaż tych nieruchomości, co teoretycznie jest możliwe ze względu na ich usytuowanie w strefie usługowej, w innym razie pozostanie tam utrzymany stan istniejący, czyli własność gminy.

A.K. K. – odpowiedziała, że dla niej jest to istotne, jeżeli znika z planu droga.

D. Siembida – odpowiedział, że to iż w nowym planie tej drogi nie będzie nie oznacza, że zniknie też obecny stan własności tej drogi. Dodał, że jeżeli gmina będzie planowała jakieś działania mające na celu sprzedaż lub zamianę nieruchomości, na pewno przedstawi jakąś propozycję ze swojej strony.

A.K. K. – zapytała o ramy czasowe takich decyzji.

D. Siembida – odpowiedział, że żaden plan nie ustala ram czasowych dla poszczególnych działań, wskazał, że argumentem popierającym jest fakt, iż omawiane grunty zostały odrolnione w 2006 roku i do tej pory są niezainwestowane, nie ma narzędzia, które zmusiłoby kogokolwiek do aktywizacji tych terenów. Dodał, że jeżeli sami właściciele nie będą aktywni w inwestowaniu na swoich działkach, to urządzanie tego rejonu nie będzie priorytetowym zadaniem dla gminy. Wskazał, że jest pewna praktyka w gminie, szczególnie przy ograniczonych środkach budżetowych, nie ma możliwości zaspokojenia wszystkich potrzeb jednocześnie, infrastruktura realizowana jest stopniowo w odpowiedzi na pojawiające się potrzeby inwestycyjne, a nie od razu całościowo. Dodał, że temat horyzontów czasowych jest otwarty i pozostaje bez możliwości udzielenia precyzyjnej odpowiedzi w tym momencie.

A.K. K. – dopytała jeszcze o tereny 5U, które wcześniej były oznaczone jako 3U, dlaczego zmieniono im parametry i wskaźniki, z czego to wynika?

D. Siembida – poprosił o udzielenie odpowiedzi przez Projektantkę, dodał także, że w obrębie planu pojawiło się kilka nowych terenów usługowych na skutek wniesionych uwag, w związku z tym ich numeracja się zmieniała.

S. Jambrożek – odpowiedziała, że zmiana numeracji była konieczna na skutek wprowadzenia nowych terenów usługowych. Dodała, że w kwestii parametrów zmiany zostały naniesione na

skutek złożonych uwag. Wskazała że zmieniły się wskaźnik intensywności zabudowy oraz powierzchni zabudowy w celu ujednolicenia, natomiast nie zmieniano parametrów pogarszających je. Zaproponowała dokładne sprawdzenie dawnego i obecnego przeznaczenia oraz wskaźników dla danych nieruchomości.

A.K. K. – zapytała dlaczego ustalono dla terenu 5U minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki na 1000 m², a nie wnioskowane 800 m².

D. Siembida – odpowiedział, że 1000 m² ustalono jako standard dla działek usługowych w gminie.

S. Jambrożek – dodała, że dla terenu 1-4U ustalono mniejsze wielkości ze względu na istniejące podziały ok. 900m², stąd też mniejszy parametr. Wskazała, że w standardzie przyjmuje się wielkość działki dla terenu usług na 1000 m².

A.K. K. – odpowiedziała, że przy mniejszym parametrze mogłaby wydzielić więcej działek bardziej użytkowych z punktu widzenia usługodawcy.

S. Jambrożek – odpowiedziała, że działki o powierzchni 800 m² dedykowane są terenom przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub mieszkaniowo – usługową, zaś w kwestii terenów usług lub produkcji gmina stara się utrzymać w standardach działki większe. Przypomniała, że oczywiście można złożyć w tym zakresie uwagę i wnioskować o zmniejszenie parametru. Dodała, że po istniejących podziałach i stojących budynkach widać iż są to większe działki.

A.K. K. – odpowiedziała, że działki mają po 1200 m² zgodnie z parametrem z obecnego planu.

S. Jambrożek – odpowiedziała, że zatem zmiana na 1000 m² jest korzystna i zmniejsza obecny parametr. Dodała, że można składać w tym zakresie uwagę, jednakże jej zdaniem tak duże rozdrobnienie przy takiej funkcji jest niekorzystne.

D. Siembida – poinformował, iż debata już trwa niespełna godzinę. Poprosił o syntetyczne wypowiedzi. Wywołał kolejnego uczestnika.

P. L. – przywitał się i poinformował o przygotowanych pytaniach. Zaczął od spraw ochrony dóbr kultury w zakresie kapliczki, dodał, że art. 15 ustawy o planowaniu pozostał bez zmian i rozporządzenie w sprawie zakresu planu także, zatem ustalenia dotyczące ochrony kapliczki powinny być wpisane w planie miejscowym. Tym bardziej, że została zakwalifikowana jako dobro kultury w planie wcześniejszym. Po drugie poinformował, iż nie wie jak jest interpretowane słowo zgodność, ponieważ uważa że nie ma zgodności pomiędzy wykładanym planem a studium, gdyż jeżeli w studium jest określona nieprzekraczalność na nie więcej niż 20 m to w planie może być ustalone 10 m, zaś jeżeli jest ustalona w studium minimalna powierzchnia biologicznie czynna na poziomie 10%, to w planie może być ustalone 25%. Poprosił o ponowne rozpatrzenie złożonych uwag do poprzedniego wyłożenia, ponieważ jego zdaniem uzasadnienie, że „treść uwag była niezgodna ze studium, zaś rozwiązania proponowane przez Wójta w planie już są”, było niewłaściwe i nie zostało merytorycznie rozpatrzone. Po trzecie wrócił do prognozy oddziaływania na środowisko twierdząc, że nie porusza ona najważniejszy kwestii oddziaływania na środowisko. Jako przykład podał brak

wskazania w prognozie skutków zabudowania całego obszaru planu bez terenów zieleni, czy zasypanie rowu, który całkowicie zniknie lub brak terenów do retencjonowania wody w glebie. Dodał, że w studium widnieje informacja o przeciążeniu układu komunikacyjnego i oddziaływaniu jego na środowisko, zaś w prognozie planu nie ma o tym wzmianki, co wskazuje na brak rzetelnej analizy tego tematu. Powtórzył zarzut dotyczący braku właściwego powiązania komunikacyjnego tego obszaru. Wskazał, że prawidłowe powiązanie komunikacyjne odbyłoby się z korzyścią dla firmy Dekada jak i innych właścicieli czy mieszkańców gminy, szczególnie w kwestii dojazdu do Warszawy już przeciążoną ul. Warszawską. Poinformował, iż plan nie uzyskał zgody na poprowadzenie wiaduktu od strony Babic, czyli odcięto komunikacyjnie jedną stronę, zaś w żaden sposób nie wpłynęło to na intensywność zabudowy w planie, co się będzie wiązało z koniecznością wjazdu na ul. Warszawską zawrócenie na rondzie i dopiero wtedy istnieje możliwość powrotu do Starych Babic. Dodał, że poprosił urząd o możliwość zapoznania się z materiałami planistycznymi procedury, zaś odmówiono udostępnienia takich materiałów, „co jest ewenementem w Polsce, żeby do wyłożenia planu nie udostępniano całej dokumentacji planistycznej procedury”.

D. Siembida – zdementował informację o odmowie udostępnienia dokumentów planistycznych.

P. L. – kontynuował, że Wójt poinformował o nie zakończeniu uzgodnień w zakresie komunikacji i doprowadzenia sieci wodno- kanalizacyjnej, zatem jest to naruszenie procedury planistycznej, gdyż plan nie powinien być wykładany bez wszystkich uzgodnień.

D. Siembida – sprostował wypowiedź przedmówcy, iż plan został uzgodniony ze wszystkimi instytucjami zgodnie z ustawą o planowaniu, zaś Pan Wójt miał na myśli uzgodnienia z inwestorem dotyczące zakresu jego wkładu w rozwój tego terenu i sfinansowania części dróg. Wskazał, że zaproponowane rozwiązanie komunikacyjne zapisane w planie wynika z uzgodnień z Mazowieckim Zarządem Dróg Wojewódzkich, czyli ograniczenie funkcji tunelu do zjazdu publicznego, zaś sam tunel planowany jest jako droga wewnętrzna. Oznacza to, że gmina nie ma skutecznych narzędzi prawnych do tego, aby zmusić kogokolwiek do budowy tunelu. Tym samym budowa tunelu leży w całkowitej gestii prywatnego właściciela, który będzie inwestował. W zakresie punktu drugiego dotyczącego zgodności planu ze studium odpowiedział, że interpretacja jest podobna, gdyż nie wszystkie wskaźniki określone w planie konsumują maksimum wyznaczone w studium, w części miejsc określono niższe wskaźniki, zaś podczas dyskusji rozmawiamy czy jest to wystarczające, czy może powinny być w jedną lub drugą stronę zmodyfikowane, o czym się przekonamy ze złożonych uwag. W zakresie kapliczki odpowiedział, że temat został omówiony przez Projektantkę, zaś zostanie jeszcze sprawdzone, czy ustalenia dotyczące kapliczki nie powinny się znaleźć jednak w planie.

P. L. – kontynuował, że w kwestii zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami o kolidującym zagospodarowaniu widać, że częściowo jest wprowadzana, zaś tylko na terenie drogi publicznej, przypomniał, że zatem zabudowa od drzew powinna być oddalona o 10 m, co wynika ze szczegółowych przepisów. Dodał, że takiej zielni nie zrobiono na wszystkich granicach kolidujących. W zakresie komunikacji wskazał, że cały ruch przenosi się na ul. Serwisową, która w planie nie została poszerzona. Zasugerował, że jeżeli ul. Serwisowa ma być drogą gminną to skrzyżowanie z ul. Warszawską powinno być bezpiecznie oddalone.

Poprosił o informacje w jakiej odległości zgodnie z przepisami mogą być od siebie oddalone skrzyżowania dróg tych klas, ponieważ ta odległość obecnie wynosi 2 m. Wyjaśnił, że skrzyżowanie leży na skrzyżowaniu, tym bardziej, że w niedalekiej odległości znajduje się już tunel, który ma być zjazdem publicznym, ale na pewno nie dla Starych Babic.

D. Siembida – odpowiedział, że tunel jest zjazdem publicznym na teren prywatnej inwestycji, dodał, że jest to powszechne rozwiązanie stosowane przy supermarketach.

P. L. – zapytał, czy spółka Dekada jest właścicielem gruntu pod planowanym tunelem pod drogą Warszawską, bo jeżeli nie jest to ten tunel nie ma szansy powstać. Dodał, że jest to droga publiczna więc nie ma szansy wywłaszczenia tego gruntu, zatem „ten tunel nie powstanie i jest to zwykłe bajerowanie ludzi, a nawet jak powstanie to będzie służył mieszkańcom Bemowa, a nie mieszkańcom Starych Babic”.

D. Siembida – odpowiedział, że gmina „nikogo nie bajeruje, bo mówi głośno o tym, że nie będzie miała narzędzi prawnych, aby kogokolwiek przymusić do budowy tego obiektu. Jest on położony na terenie gruntów prywatnych i w gestii inwestora będzie wykonanie tego obiektu”. Dodał, że jeżeli inwestor uzna, że chce wykonać ten tunel to to zrobi w innym wypadku niestety nie. Powtórzył, że gmina nie ma narzędzia, aby zastosować w tym przypadku jakikolwiek środek przymusu. Kontynuował, że te skrzyżowania są nienormatywne, natomiast ul. Serwisowa jest drogą istniejącą z prawoskrętem do włączenia się do ruchu na ul. Warszawskiej i raczej tak pozostanie. Dodał, że „w kwestii powrotu do Starych Babic w złożonych uwagach było dużo postulatów na ten temat, natomiast obszar projektu planu jest niezmienny i dość ciasny, położony geograficznie w taki, a nie inny sposób, generuje takie lub inne rozwiązania. Dlatego umowy drogowe, które są uzgadniane niezależnie do planu przewidują zapewnienie takiego dojazdu ulicami Serwisowymi w kierunku południowym z możliwością przejazdu przez wiadukt przy ul. Szeligowskiej i powrotu do Babic ponownie ul. Serwisową oraz budowę nowego połączenia na wysokości ul. Przejazd”. Dodał, że ustalenia te nie wynikają z zapisów planu miejscowego, natomiast są elementem negocjacji prowadzonych przez władze z inwestorem. Wskazał, że obecnie nikt nie jest w stanie powiedzieć, czy te ustalenia pozostaną w takiej formie, czy też nie, gdyż wykraczają poza tematykę planu miejscowego. Wskazał, że jest to proces równoległy i nie jest to widoczne na rysunku planu.

P. L. – dopytał, kiedy zakończono konsultacje z Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad w zakresie komunikacji.

D. Siembida – odpowiedział, że dokumenty zostaną udostępnione, zaś na ten moment może streścić, że w odpowiedzi na pismo Wójta z projektem planu wskazali, że teren ten nie ingeruje w kwestie drogi krajowej. Dodał, że w kwestii udostępnienia dokumentacji ogłoszenie o wyłożeniu było już dostępne jakiś czas, zaś Pan się zwrócił dzień przed dyskusją publiczną o cały szereg dokumentów, których nie ma możliwości z dnia na dzień przygotować przy dużym natężeniu bieżących zadań, a plan dla Blizne Łaszczyńskiego nie jest jedynym procedowanym planem miejscowym. Poprosił o wnioskowanie o tak pokaźne liczby dokumentów z odpowiednim wyprzedzeniem, gdyż nie wszystkie dokumenty są pod ręką, a referat potrzebuje czasu na właściwą organizację pracy. Zapewnił, że pismo wpłynęło i dokumenty zostaną przekazane.

A. J. – poinformowała, że chciałaby wrócić do tematu poruszonego przez Pana D. S.

D. Siembida – poprosił o przedstawienie się w celu zaprotokołowania, poinformował, że publikowany protokół jest anonimizowany.

A. J. – odpowiedziała, że przedstawi się w chacie. Zadała pytanie o powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z obszarem zewnętrznym, dodała, że dotychczasowe wyjaśnienia kierownika referatu było niesatysfakcjonujące, gdyż rozwiązania komunikacyjne są istotnym uwarunkowaniem zewnętrznym planu. Dodała, że na ten moment dowiedziała się, że nie ma gwarancji, że tunel powstanie, mimo uwidocznienia na planie, że są prowadzone rozmowy z inwestorem, natomiast są one mało konkretne, że nie było nigdy w dyskusjach publicznych podawanych informacji o tym z kim są prowadzone rozmowy i jaki jest zakres tych rozmów, czy dotyczą wyłącznie dróg ujętych w planie miejscowym, zaś nie dotyczą budowy tunelu. Dopytała, czy podmiot, który przystępuje do umowy, nie przyjmuje na siebie żadnych zobowiązań np. finansowych związanych z budową tunelu, który jest już poza obszarem planu. Dopytała, czy uzyskane uzgodnienia dotyczyły uzgodnienia wyłącznie faktu, że tunel może w tym miejscu powstać, zaś nie wynika z nich to kto poza gminą zostanie obciążony kosztami budowy tunelu. Zapytała, czy zatem gmina chcąc sprostać oczekiwaniom inwestora będzie musiała sfinansować budowę tunelu, jeżeli nie to poprosiła o wyjaśnienie. Zapytała jakie analizy zostały sporządzone na wypadek, gdyby tunel nie powstał, w jaki sposób zostanie skomunikowany tak intensywnie zabudowany obszar i jak to skutkuje na przeciążoną ul. Warszawską. Dodatkowo jako osoba o tradycyjnych korzeniach i przywiązana do ochrony dziedzictwa kulturowego, a gmina zgodnie ze studium obejmuje ochroną kapliczki, jeżeli konserwator nie sklasyfikuje tego obiektu małej architektury do ochrony to jak gmina zamierza postąpić w takiej sytuacji.

D. Siembida – odpowiedział, że poruszono bardzo szeroki wachlarz tematów, odniesie się póki co w zakresie umów drogowych i wskazał, że nie uważa, aby dyskusja publiczna była właściwym momentem do omawiania umów drogowych. Wskazał, że dyskusja publiczna organizowana jest w ramach procedury planistycznej, ta zaś dotyczy planu miejscowego, a nie kwestii umów. Dodał, że w jego opinii komisja poprzedzająca sesję rady gminy byłaby najodpowiedniejszym momentem na omawianie takich spraw, gdzie szeroko omawiany jest kontekst planu miejscowego.

A. J. – wtrąciła, że jej zdaniem umowy są istotnym uwarunkowaniem planu, a dyskusja publiczna jest odpowiednim miejscem do takich rozmów i chętnie dowiedziałaaby się teraz o szczegółach umów, skoro na spotkaniu już Pan Wójt zabrał wcześniej głos na ten temat.

D. Siembida – zapytał, czy Pan Wójt udzieli odpowiedzi na pytania dotyczące umów, podkreślił, że w jego opinii dyskusja publiczna nie jest odpowiednim miejscem do poruszania takich tematów.

S. Sumka – poprosił o konkretne sformułowanie pytania, co dokładnie budzi wątpliwości i czego mieszkańcy chcieliby się dowiedzieć.

A. J. – zadała dwa pytania: kto potencjalnie będzie finansował budowę tunelu, czy gmina czy inny podmiot oraz jakie inne rozwiązanie komunikacyjne jest przyjmowane na wypadek nie

powstania tunelu, choćby patrząc pod względem stanu własności gruntu pod znaczną częścią tunelu, który nie należy do inwestora, z którym przypuszczam, że są prowadzone rozmowy.

D. Siembida – powiedział, że dopóki Wójt nie odzyska łączności odpowie na pytania. Odpowiedział, że tunel jest drogą wewnętrzną, zatem nie mogą być na nią angażowane środki publiczne, i nie ma możliwości zmuszenia kogoś lub zobligowania go do wybudowania takiej drogi, nie ma skutecznego narzędzia prawnego do takiej czynności. Odpowiedział, że inaczej jest w kontekście dróg publicznych, gdzie można skorzystać z art. 16, którym można zobligować inwestora, który realizuje inwestycje niedrogową, do realizacji inwestycji drogowych. Dodał, że w tej sytuacji nie można z tego skorzystać, gdyż jest to grunt prywatny, droga wewnętrzna. Wskazał, że inwestor może się zobowiązać w formie umowy do realizacji tego przedsięwzięcia, natomiast miałoby to charakter deklaracji, a nie wiążącego postanowienia na mocy którego będzie można cokolwiek wyegzekwować. Zapytał, czy odpowiedź była wyczerpująca.

A. J. odpowiedziała, że nie do tego zmierzała i że dwukrotnie skonkretyzowała swoje pytanie.

D. Siembida – dopowiedział, że gmina nie będzie musiała podejmować żadnej inwestycji w zakresie budowy tunelu.

A. J. – powiedziała, że nie wie czy przedmówca odnosi się tylko do elementu tunelu, który znajduje się w obszarze planowania czy całości inwestycji, a jej zdaniem najistotniejsze jest to co się wydarzy na zewnątrz. Zadała pytanie, skoro jest zgoda/aprobata odpowiedniego organu co do całości planowanego tunelu, to kto poniesie koszt jego budowy, a jeżeli on nie powstanie to jakie jest inne rozwiązanie komunikacyjne do obsługi tego terenu i jak to będzie wpływało na przeciążoną ul. Warszawską oraz jakie analizy na ten temat zostały przygotowane.

D. Siembida – odpowiedział, że te koszty są do poniesienia przez inwestora nie gminę zaznaczył, który będzie realizował inwestycje w całości zarówno fragment, który jest ujęty na planie miejscowym jak i ten poza nim, gdyż wlot tunelu znajduje się na ul. Warszawskiej, która jest zarządzana przez Zarząd Dróg Wojewódzkich oraz prawdopodobnie będzie wkraczać też na teren zarządzany przez Zarząd Dróg Miejskich i to z nimi inwestor będzie musiał dokonywać wszelkie uzgodnienia.

A. J. – odpowiedziała, że z tego wynika, że takie warunki są przedmiotem negocjacji i będą zapisane w potencjalnej umowie, jeżeli dojdzie do porozumienia.

D. Siembida – odpowiedział, że nie jest osobą odpowiedzialną za umowy z inwestorem, zatem nie będzie zajmował stanowiska.

A. J. – zadała pytanie, co się stanie gdyby nie doszło do realizacji tunelu, jakie inne rozwiązanie komunikacyjne przewiduje gmina.

D. Siembida – odpowiedział, że rozwiązania są planowane takie jak na przedstawionym projekcie planu. Wskazał, że zgodnie z projektem obszar ten będzie obsługiwany przez drogi 4KDL i 1KDL, jeżeli chodzi o relacje z ul. Warszawską. Wskazał, że tak jak widać nie są planowane inne rozwiązania.

A. W. – poprosił o udzielenie głosu, ponieważ chciałby wyjaśnić nieporozumienie związane z budową tunelu.

D. Siembida – odpowiedział, że za chwile będzie to możliwe. Zapytał Pani, czy temat został wyczerpany.

A. J. – odpowiedziała, że z jego strony już prawdopodobnie nic innego nie usłyszy, zatem można uznać temat za wyczerpany. Dopytała jeszcze o losy kapliczki, gdyby konserwator zabytków nie objął jej strefą ochrony.

D. Siembida – odpowiedział, że po raz trzeci omówi ten temat, mianowicie sprawa zostanie jeszcze raz zweryfikowana i dopiero wtedy zostaną podjęte jakiekolwiek decyzje. Udzielił głosu Panu Wójtowi.

S. Sumka – przeprosił, za chwilowe nieobecności spowodowane problemami z łączem internetowym. Odpowiedział w kontekście poruszanego tematu umów drogowych, że są one bardzo ważne zarówno dla inwestora, a przede wszystkim dla mieszkańców gminy, którzy codziennie borykają się z problemami korków. Dodał, że kwestia tunelu jest poza planem i można rozmawiać z inwestorem, natomiast nie będzie ona i tak opisana w planie. Uzupełnił, że tunel ten stanowi zjazd z drogi publicznej na działkę prywatną zgodnie z uzgodnieniem z Mazowieckim Zarządem Dróg Wojewódzkich. Wskazał, że wie o właścicielu terenu przez który projektowany jest tunel, na którego budowę on się nie zgadza. Dodał, że urząd stara się uzgodnić z inwestorem, aby wykonał wszystkie węzły drogowe na terenie tego osiedla, kanalizację oraz partycypował w kosztach budowy ul. Lwowskiej, gdyż zdaje sobie sprawę z potrzeby skomunikowania tego terenu. Sprecyzował, że zaproponowano, aby sieć wodno-kanalizacyjną częściowo zlokalizowano w pasie ul. Lwowskiej, od drogi powiatowej – ul. Ogrodniczej przez dwupasmową ul. Lwowską, następnie ul. Serwisową oraz wiadukt do obszaru projektowanej inwestycji w Blizne. Podsumował, że taką propozycję przedstawiono inwestorowi, uznano, że jest to odpowiednie zabezpieczenie komunikacyjne tego terenu. Przypomniął, że w tym rejonie ma zamieszkać ok. 4 tys. osób plus centrum handlowe, czyli bardzo duży ruch i zainteresowanie, zatem ruch w kierunku Starych Babic musi być zapewniony. Wskazał, że planowana ul. Lwowska ma za zadanie zabezpieczyć projektowany układ drogowy w planie, do którego wybudowania zobowiązał się inwestor i jeżeli nie ten, to następca go zrealizuje. Dodał, że innej możliwości nie widzi, należy zabezpieczyć interes obecnych mieszkańców gminy i to jest sprawa nadrzędna.

A. J. – kontynuowała pytania, czy Wójt dopuszcza wprowadzenie do planu vacatio legis, po to aby doprowadzić uzgodnienia dotyczące rozwiązań komunikacyjnych, jak np. alternatywnego rozwiązania ul. Lwowskiej, czy wyjaśnienia kwestii budowy tunelu, żeby wejście w życie tak dużej inwestycji było warunkowane vacatio legis, czyli uzależnione od uzgodnień dotyczących rozwiązań komunikacyjnych.

D. Siembida – poprosił o potwierdzenie przez projektantkę kwestii tego, że plan nie może warunkowo traktować możliwości zagospodarowania terenu.

S. Jambrożek – potwierdziła, że nie można wprowadzać rozwiązań, które są warunkowane innymi rozwiązaniami. Dodała, że plan musi w jasny sposób określić przeznaczenie terenu i wprowadzając takie zapisy, należy się liczyć że z dużym prawdopodobieństwem zostaną odrzucone podczas weryfikacji planu, jego zgodności z przepisami.

A. J. – odpowiedziała, że nie wie jakie sformułowania ma na myśli projektantka, że nie spotkało się z aprobatą organu nadzorczego. Dodała, że formułą wszystkich aktów prawnych jest to, że można określić datę, kiedy wchodzi on w życie, zaś kwestią wtórną jest to jak taki zapis jest skonstruowany. Wskazała, że nie miała na myśli warunkowego wejścia w życie planu, a koordynację poszczególnych etapów, zaś kwestią wtórną jest prawne przygotowanie takiego zapisu, który zabezpieczy gminę, że nie powstanie inwestycja generująca znaczne obciążenie, która by wyprzedziła inwestycje infrastrukturalne.

S. Jambrożek – odpowiedziała, że to jest właśnie warunek mówiący, że nie powstanie inwestycja dopóki nie zostanie zrealizowana inwestycja drogowa. Wskazała, że w akcie prawa miejscowego nie można blokować i wprowadzać ustaleń, które po wejściu w życie planu warunkują najpierw rozwiązania komunikacyjne. Dodała, że takie rozwiązanie byłoby dobre nie tylko dla gminy, ale dla wszystkich, gdyby najpierw powstawała infrastruktura, a potem zabudowa, tak jak to ma miejsce na zachodzie. Podkreśliła, że nie ma zapisu, który by zastopował możliwość rozwoju terenów wyznaczonych o konkretnym kierunku w miejscowym planie, warunkując go od konkretnego rozwiązania komunikacyjnego, czyli do momentu podpisania uzgodnień w zakresie rozwiązań komunikacyjnych, nie ma możliwości inwestowania w taki teren. Podkreśliła, że z doświadczenia wie, że takie ustalenia nie będą akceptowane przez nadzór wojewódzki.

D. Siembida – poinformował, że kończy się czas przewidziany na dyskusję i poprosił o syntetyczne formułowanie myśli.

S. Jambrożek – kontynuowała, że gmina równolegle prowadząc rozmowy z inwestorem w trakcie wyłożeń, czyli wtedy kiedy ma możliwość porównania naszego stanowiska, stara się maksymalnie zabezpieczyć.

A. J. – wtrąciła, pytając o znaczenie słów „naszego stanowiska”, dopytała czy to znaczy, że mówi w imieniu inwestora.

S. Jambrożek – odpowiedziała, że jest projektantem pracującym na zlecenie gminy.

D. Siembida – ponownie przypomniał, że czas dyskusji się kończy, zaś Panią zaprosił do bezpośredniego kontaktu z referatem planowania przestrzennego. Poprosił o syntetyczne formułowanie wypowiedzi i zaprosił do dyskusji kolejną zgłoszoną osobę.

A. B. – przedstawił się i dodał, że nie widzi przeciwwskazań, dlaczego miałyby to nie być jasne i czytelne poza podpisem w programie. Powiedział, że pojawiło się wiele półprawd i chciałby zatem przedstawić garść faktów. Powiedział, że w kwestii własności wszyscy sobie ją cenią i bardzo słusznie, ale ich własność to nie jest kilka działek, a 7,5 ha gruntów, zaś 5, 0 ha jest w trakcie zakupu. Odpowiedział, że w kwestii ul. Gościnnej planowane poszerzenie odbywa się kosztem ich gruntów, które to zostały już udostępnione gminie bez względu na brak jakichkolwiek formalno-prawnych rozwiązań tej sprawy, czy umów. W kwestii tunelu odpowiedział, że większość gruntów jest już ich własnością lub jest w trakcie wykupu i nie ma szans na wycofanie. Dodał, że czystą demagogią jest twierdzenie, że jacyś właściciele nie zgodzą się na przebieg tunelu, wyjaśnił, że jest to ich grunt w całości do drogi. W zakresie rowu melioracyjnego, „który tak bardzo wszystkich męczy” wskazał, że ta melioracja jest nieczynna, została przecięta podczas budowy ekspresówki, rów ten nie funkcjonuje, zatem nie wiadomo

szans na wycofanie. Dodał, że czystą demagogią jest twierdzenie, że jacyś właściciele nie zgodzą się na przebieg tunelu, wyjaśnił, że jest to ich grunt w całości do drogi. W zakresie rowu melioracyjnego, „który tak bardzo wszystkich męczy” wskazał, że ta melioracja jest nieczynna, została przecięta podczas budowy ekspresówki, rów ten nie funkcjonuje, zatem nie wiadomo czemu miałby służyć, miałby niby doprowadzać wodę do ekspresówki i ją tam zostawiać?”. W zakresie kapliczki odpowiedział, że jest to krzyż z małym obiektem towarzyszącym na działce prywatnej. Wskazał, że ludzie się tam gromadzą, oczywiście bardzo to szanują, jednakże są to ich grunty prywatne, Dodał, że w związku z tym dostęp do tego miejsca będzie nadal możliwy, teren wokół zostanie urządzony, a ludzie którzy się wokół tej kapliczki modlą, aby mogli godnie swoje praktyki odprawiać. Wskazał, że ten temat jest mu znany i zawsze potwierdzana była chęć utrzymania tego miejsca. Dodał, że temat kapliczki używany jest chyba przede wszystkim do wstrzymania procedury, przez nie znające stanu faktycznego osoby, które uważają się za merytoryczne w tej dyskusji, a przedstawione argumenty są po prostu daleko posuniętą demagogią. Oddał głos prezesowi firmy Dekada A. W., aby przedstawił jeszcze kilka informacji wyjaśniających.

A. W. – odpowiedział, że w zakresie wymagań formalno-prawnych związanych z budową tunelu pozostali uczestnicy nakręcają spiralę, jakoby tunel miał nigdy nie powstać i że jest to niezależne od gminy, zaprzeczył temu. Wskazał, że po to zostało wykonane uzgodnienie z Mazowieckim Zarządkiem Dróg Wojewódzkich, gminą a nimi, aby wskazane rozwiązanie komunikacyjne było możliwe do zrealizowania oraz aby zabezpieczyć gminę oraz województwo, że tunel ten zostanie zrealizowany na koszt inwestora. Wskazał, że teren usługowy otoczony jest drogami gminnymi, zatem aby uzyskać jakiekolwiek pozwolenie na budowę, należy zrobić odpowiednie uzgodnienie drogowe z zarządcą drogi, a w tym przypadku jest to gmina, która w tym uzgodnieniu może wskazać warunki dot. obsługi komunikacyjnej danego obiektu budowlanego poprzez zjazd publiczny w formie tunelu. Wyjaśnił, że po to plan oraz uzgodnienie wyznacza pas do wykonania tego tunelu, żeby w przyszłości nie pojawił się problem braku rezerwy terenu pod budowę i tym samym możliwe będzie wykonanie tego tunelu. Dodał, że dlatego w planie zostało to nazwane jako zjazd publiczny, a nie droga gminna, aby inwestycja ta była wykonana przez inwestora, który realizuje też inwestycje nie drogowe, a potrzebuje je skomunikować. W związku z tym jest pełna możliwość realizacji tunelu oraz wpływ gminy na jego realizację w odpowiednim momencie. Dodał, że jeżeli zostanie tam postawiona „budka z kebabem” to ma nadzieję, że gmina nie wymusi na nich budowy tunelu, zaś jeżeli powstaną tam hotel, biurowiec, czy obiekt handlowy to gmina ma możliwość na odpowiednim etapie, oczywiście nie teraz, bo plan ma wskazywać pewnego rodzaju ramy. Podkreślił, że nad tym projektem pracuje już 4 lata, Pan A. B. już około 6 lat lub więcej, więc jeżeli ktoś ma jakiekolwiek wątpliwości jak np. Pan L. lub Pani A. „tajna”, poprosił o kontakt wtedy zostaną przedstawione przygotowane analizy komunikacyjne, czy modele ruchu. Dodał, że nie bez powodu tyle lat nad tym projektem pracują i wie jak należy skomunikować ten teren. Poprosił, „aby się już nie licytować kto ma rację, czy Pan P. mówiący że tego się nie da skomunikować, a my mówimy, że się da bo mamy na to dowody”. Ponownie zaprosił do kontaktu, wskazał, że dane kontaktowe są dostępne na ich stronie internetowej.

D. Siembida – przypomniał, że dyskusja dotyczy planu i żeby nie odnosić się personalnie, poprosił o powstrzymanie się od takich wypowiedzi.

P. L. – powiedział, że zarządcą drogi na której planowany jest zjazd nie jest gmina.

D. Siembida – odpowiedział, że nie jest prawnikiem, jednak wypowie się. Powiedział, że jest to droga wewnętrzna, zatem w kwestii jakiegokolwiek władztwa gminy jest sceptycznie nastawiony, być może w jakimś niewielkim zakresie połączenia z drogą gminną tak. Dodał, że nie zna żadnych narzędzi, którymi można zmusić inwestora do wybudowania drogi wewnętrznej – bez względu czy jest to tunel czy nie. Wyjaśnił, że droga wewnętrzna jest drogą prywatną i tylko wtedy gdy prywatny podmiot uzna za stosowne będzie ją budował lub niezgodnie ze swoimi potrzebami. Dodał, że nie ma sensu się licytować, czy jest to na sto procent pewne czy nie, gdyż i tak satysfakcjonującej odpowiedzi nie uzyskamy.

A. W. – poprosił o spotkanie w starostwie – organie, który wydaje pozwolenia na budowę, aby tą kwestię wyjaśnić, bo licytacje na wiedzę nie mają sensu. Dodał, że uważa, iż takie sprawy należy wyjaśnić do końca, „żeby nie było strzelania pustymi nabojami w sytuacjach, które są jasne, klarowne”.

S. Sumka – poprosił o głos, wyjaśnił, że nie chce się licytować na lata, dokumenty, zainwestowane środki i czas, czy oczekiwania, które z obydwu stron są tak samo ważne. Dodał, że poza planem istotne jest, aby wszystkim się w tej gminie dobrze żyło – taki cel nam przyświeca, mi i radnym. Dodał, że szanuje prawo własności i ludzi, którzy tam mają swoje tereny pod inwestycje, jak np. Panie które mówiły o drodze, czy zawrotce, takie głosy zostały zapisane i będziemy się temu wszystkiemu przyglądać. Wskazał, że przy takim rozmiarze planowanej inwestycji oraz rozwiązaniach komunikacyjnych należy działać roztropnie i tym się obecnie kieruje razem z projektantką Panią Sylwią, która świadczy usługi na rzecz gminy i podziękował za dotychczasową współpracę. Pokazał na wizji fragment wniosku inwestora z 17 listopada 2016 roku oraz przypomniał o wcześniejszej korespondencji z 2015 roku, w której inwestor, przedmówca Pan Aleksander, wnioskował o zmianę tego w studium dla centrum usługowego, zaś dzisiaj jest mowa o obszarze usługowym i budynkach mieszkalnych na 4 tysiące mieszkańców. Podkreślił, że dlatego musimy być rozważni, a nie podchodzić do wszystkiego „hura optymistycznie – jakoś to będzie”. Dodał, że nie tylko zainteresowani liczą pieniądze, gmina także liczy wydatki, jakie trzeba będzie ponieść na utrzymanie tego terenu. Dodał, że wielokrotnie omawiany tunel, ma powstać w drugim etapie inwestycji, gdy się wybuduje centrum handlowe, przypomniał, że w pierwszym etapie są mieszkania, potem cała reszta. Przypomniał, że nie ma zapewnienia, że tunel powstanie od razu, stąd są zabezpieczenia alternatywnej drogi, czyli ul. Lwowskiej. Potwierdził, że kluczowe jest zabezpieczenie tej inwestycji, w sytuacji gdyby chociażby zmienił się inwestor. Powiedział, że oczywiście życzy jak najlepiej, jednak musi dbać o interes mieszkańców, aby w sytuacji pojawienia się nowego inwestora miał on również zakładane zobowiązania komunikacyjne, czy wodociągowo-kanalizacyjne. Dodał, że w innym wypadku ten plan nie będzie mógł być kontynuowany, nie podpisze się pod nim oraz nie będzie mógł być przedłożony radnym, dopóki nie zostaną właściwie zabezpieczone interesy mieszkańców, czyli społeczności 20 tysięcy osób. Powiedział, że za trzy tygodnie odbędzie się spotkanie w sprawie operatu dot. wykonania sieci wodno-kanalizacyjnej, kosztów i możliwość jej wykonania. Podkreślił, że liczy na współpracę w tym zakresie. Podsumował, że do tego czasu będzie realizowany plan, aż będzie zabezpieczał interes gminy i do tego czasu nie będzie przedłożony radzie gminy.

A. K. K. – powiedziała, że przysłuchując się rozmowom na temat skomunikowania tego terenu, zastanawia się czy firma która pracuje nad projektem wzięła pod uwagę komunikację przy wyjeździe z tunelu z drogą wewnętrzną, która jest zlokalizowana wzdłuż działek jej i siostry.

D. Siembida – poprosił o wyjaśnienie, co przedmówczyni miała na myśli mówiąc „branie pod uwagę tej lokalizacji”.

A. K. K. – odpowiedziała, że każda działka musi mieć dojazd, dlatego razem z siostrą wyodrębniły drogę wewnętrzną, która na dzień dzisiejszy ma taką lokalizację jaką ma. Doprecyzowała, że chodzi o skomunikowanie ich drogi wewnętrznej z drogą 3KDL, czy będzie tam możliwy zjazd na działkę.

D. Siembida – powiedział, że drogi te są ze sobą połączone, dodał, że nie wyobraża sobie, żeby jakiegolwiek działki na skutek działań/zmian planistycznych i inwestycyjnych straciły dostęp do drogi publicznej, ponieważ z punktu widzenia prawa jest to sytuacja niemożliwa. Podsumował, że w związku z tym w tym temacie nie miały obaw.

A. K. K. – dodała, że „zależy jej żeby było wzięte pod uwagę to, że może będzie chciała przejechać na wprost przez drogę 3KDL po jej drodze wewnętrznej”.

D. Siembida – odpowiedział, że na etapie realizacji inwestycji, poprzez zaplanowanie w odpowiednich miejscach zjazdów na posesje prywatne, będzie to możliwe do uwzględnienia. Podkreślił, że jako osoba, która nie jest związana bezpośrednio z inwestycjami, a planowanie przestrzennym, nie jest w stanie bardziej szczegółowo odpowiedzieć na takie pytanie. Zakończył dyskusję, zachęcił do kontaktu z urzędem i podziękował za spotkanie.

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

G. B. wysłał – To nie była z mojej strony próba jakiegolwiek ingerencji w procedurę planistyczną, po prostu odwołałem się do doświadczeń, dyskusji i wątpliwości, które wystąpiły po 1. wyłożeniu projektu planu, chciałem poznać stanowisko Projektantki planu we wskazanych przeze mnie kwestiach, usłyszałem rzeczowe odpowiedzi (dziękuję!), rozumiem także iż Pan Kierownik uznał, że moje pytania nie dotyczyły tzw. "materii" projektu mpzp i nie powinny być zadane w trakcie debaty publicznej nad tym projektem..., mam w tej kwestii odmienne zdanie.

G. B. wysłał – proszę w związku z powyższym, aby moje pytania i udzielone odpowiedzi znalazły się w protokole z dzisiejszej publicznej dyskusji.

A.W. i A. B. wysłali – Proszę o głos.

A. J. wysłała – Zgłaszam się ponownie – z nadzieją, że będę słyszalna.

A. J. wysłała – Gdybym nie była słyszalna, będę chciała zadać pytania za pośrednictwem Chatu.

A. W. i A. B. wysłali – Proszę pilnie o głos w sprawie tunelu.

A. i K. K. wysłały – na sesji Rady Gminy w 2020, zdaje się ostatniej nie on-line w tej sprawie, mówił o tym Pan wójt, była mowa o zabezpieczeniu finansowym złożonym przez spółkę Dekada na sfinalizowanie budowy tunelu, w przypadku niewywiązania się przez inwestora z jego budowy.

P. L. wysłał – proponowałem ww. komunikację.

P. L. wysłał – udrożnienie Warszawskiej przez dodanie jednego pasa i odsunięcie Serwisowej od S8.

P. L. wysłał – Proszę jeszcze raz rozważyć, bo to rozwiązanie JEST w granicy planu, a pomogło by wszystkim (mieszkańcom, Dekadzie i innym inwestorom).

T. B. wysłał – Nie prawda nam też zabrano grunty pod ul. Gościnną czyli nie tylko Waszym koszty proszę bez demagogii.

A. J. wysłała – Dziękuję za wyjaśnienia.

P. L. wysłał – Na też zależy na komunikację z Warszawą. Ale nic w sumie nie zaproponowano realnie mieszkańcom Babic. Tunel jest i tak tylko dla Bemowiaków.

T. B. wysłał – Tylko w tym wnioskach nie było bloków a to jest zmiana przeznaczenia terenu o 180 stopni.

P. wysłał – w okolicach godziny 18 aby zjechać z ul. Lazurkowej w ulicę Batalionów Chłopskich trzeba odczekać minimum 3 zmiany świateł.

P. L. wysłał – 5 tysięcy mieszkańców nowych zawali zjazdu z Warszawskiej.

M. K. wysłał – jakie jest stanowisko dekady na propozycje Gminy tj budowy ul. Lwowskiej?

A. i K. K. wysłały – proszę o głos.

H. J. wysłał – Interes mieszkańców jest średnio zabezpieczony.

P. L. wysłał – Lwowska jest na etapie warszawskiej- bis, czyli obietnice.

H. J. wysłał – Liczymy na zmianę podejścia UG do projektów planów.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

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

Protokół zawiera 19 stron.

Stare Babice, dnia 8 marca 2021 r.

WÓJT
Sławomir Sumka
.....
akceptuję treść- podpis Wójta Gminy

Podinspektor
ds. planowania przestrzennego
mgr inż. Sylwia Kajdan
.....

Protokolant-Sylwia Kajdan