

**Protokół z przeprowadzenia dyskusji publicznej w dniu 23 maja 2022 r.
nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pomiechówek**

Protokół sporządzono w dniu 23 maja 2022 roku przez Pana Mariusza Jackiewicza – podinspektora ds. gospodarki przestrzennej w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami, Geodezji i Planowania Przestrzennego Urzędu Gminy Pomiechówek.

Na podstawie art. 11 pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 503) w dniu 23 maja 2022 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pomiechówek (obręby ewidencyjne Błędowo, Błędówko, Pomocnia, Wola Błędowska i Kosewko).

W związku z trwającą epidemią (stan epidemii i związane z nim ograniczenia w przemieszczaniu się i gromadzeniu) zgodnie z artykułem 8d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dyskusja publiczna miała charakter zdalny i odbyła się za pośrednictwem platformy Microsoft Teams, która umożliwiła zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag wszystkim zainteresowanym. Administratorem był Pan Marcin Krzemiński - główny specjalista ds. informatyki w urzędzie gminy, który czuwał nad częścią techniczną spotkania.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

II. Głos w dyskusji zabrali:

Pan Mariusz Jackiewicz – podinspektor ds. gospodarki przestrzennej poinformował o terminach wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pomiechówek (obręby ewidencyjne Błędowo, Błędówko, Pomocnia, Wola Błędowska i Kosewko) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, czyli od 05 maja 2022 r. do 27 maja 2022 r. oraz możliwości składania uwag do dnia 20 czerwca 2022 r., a następnie przekazał głos głównemu projektantowi planu.

Poinformowano o nagrywaniu spotkania dla celów protokółarnych.

Pan Michał Chlebowski – główny projektant planu z firmy Koncept z Poznania poinformował po krótko o procedurze planistycznej sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pomiechówek (obręby ewidencyjne Błędowo, Błędówko, Pomocnia, Wola Błędowska i Kosewko).

Takie główne założenia tego projektu po co my to robimy i tutaj do państwa możliwości tej partycypacji społecznej tego składania uwag czy też jakiś wątpliwości tutaj postaramy się Państwu jak będziecie mieli Państwo jakieś pytania udzielić odpowiedzi. Natomiast co ważne dzisiejsze spotkanie w żaden sposób nie przesądza o ewentualnym przeznaczeniu terenu czy też zmianach w tych przeznaczeniach. Natomiast co ważne jeżeli państwo będziecie mieli uwagi to żeby złożyć je na piśmie do Wójta Gminy w terminie o którym wspominał Pan Jackiewicz.

I my tak naprawdę pracę nad tym studium rozpoczęliśmy na podstawie dwóch uchwał o przystąpieniu do opracowania.

Pierwsza uchwała została podjęta 21 grudnia 2017 roku przez Radę Gminy Pomiechówek i dotyczyła czterech obrębów ewidencyjnych to było Błędowo, Błędówko, Pomocnia i Wola Błędowska i to była ta uchwała z końca 2017 roku, a następnie jeszcze Rada Gminy Pomiechówek podjęła decyzję o włączeniu

do tej zmiany studium również obrębu Kosewko i to by była uchwała z 08 lipca 2021 roku.

I prace nad studium rozpoczęliśmy jakby nad tymi pierwszymi czterema obrębami już w połowie 2020 roku tutaj były pierwsze projekty przygotowane, a następnie zostało dołączone również Kosewko właśnie w tym roku 2021.

I tak naprawdę celem opracowania tej zmiany studium jest przede wszystkim wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę mieszkaniowo-usługową, usługową i także produkcyjno-usługową. Tutaj na przestrzeni lat kiedy to studium obowiązujące zostało uchwalone tutaj wpłynęło sporo wniosków o zmianę przeznaczeń, które obowiązują i w obowiązującym studium i obowiązujących planach miejscowych. Tutaj na tym obszarze mamy 6 planów miejscowych obowiązujących między innymi dla Błędowa, Błędówka dla części Pomocni w Woli Błędowskiej, a także dla Kosewka.

I tutaj opracowując zmianę studium również musieliśmy wziąć pod uwagę zarówno to studium obowiązujące, obowiązujące miejscowe plan zagospodarowania przestrzennego, a także oczywiście inwentaryzację, analizę urbanistyczną, którą wykonaliśmy w terenie. I efektem tych prac planistycznych jest dzisiejsze spotkanie czyli dyskusja publiczna.

Zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt, który przygotowaliśmy został jeszcze po drodze zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje do tego uprawnione między innymi otrzymaliśmy pozytywne opinie i uzgodnienia od Wojewody Mazowieckiego, od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, od zarządców dróg, od Urzędu Lotnictwa Cywilnego i wielu innych instytucji, które właśnie są wymienione w art. 17.

I następnym etapem po etapie opiniowania i uzgodnień projektu zmiany studium jest właśnie wyłożenie do publicznego wglądu i w trakcie tego wyłożenia do publicznego wglądu musi odbyć się dyskusja publiczna na której dzisiaj się spotykamy.

Państwo na pewno widzieliście projekt zmiany studium z tego co ja wiem to został opublikowany na stronie internetowej także mieliście okazję się z nim bliżej zapoznać.

No i tak jak wspominałem głównym celem jest uruchomienie kolejnych terenów z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową. Natomiast jeszcze w obrębie Kosewko dodatkowo zostały wyznaczone nowe tereny przeznaczone pod funkcję magazynowo-usługową w ramach powiększenia strefy ekonomicznej. Ponadto jeszcze w Woli Błędowskiej został wyznaczony jeden teren przeznaczony pod elektrownie fotowoltaiczne. I tak naprawdę to są takie najistotniejsze zmiany wiadomo, że jest to studium.

Studium jest to taki dokument kierunkowy nie jest aktem prawa miejscowego co ważne. Także w żaden sposób na jego podstawie nie można wydawać pozwoleń na budowę.

Natomiast wiąże on tutaj Wójta Gminy, wiąże Radę Gminy w przygotowaniu planów miejscowych, czyli po prostu te plany miejscowe, które będą już opracowywane na podstawie nowego studium nie będą mogły naruszać jego ustaleń co jest bardzo ważne.

Natomiast nie jest to akt prawa miejscowego i na jego podstawie jeszcze żadnych decyzji lokalizacyjnych wydać nie można.

Także ja myślę, że to tyle tytułem wstępu. No na pewno byłoby lepiej gdybyśmy mogli spotkać się osobiście. Natomiast spotykamy się w takiej formie więc ja myślę może każdy z państwa zada pytania tutaj ewentualnie swoje wątpliwości przedstawi. No i my postaramy się wspólnie na nie Państwu odpowiedzieć.

Natomiast tak jak wspominałem jeżeli Państwo jakiegokolwiek uwagi będą chcieli zgłosić to muszą zostać złożone pisemnie do dnia 20 czerwca i w tym terminie Wójt ma obowiązek uwagi przyjąć.

Natomiast jeżeli jakiegokolwiek uwaga zostanie rozstrzygnięta pozytywnie no to oczywiście my tutaj jako jednostka projektowa musimy wprowadzić te zmiany, korekty w tej zmianie studium i ponownie co najmniej wyłożyć do publicznego wglądu, a jeżeli korekta będzie większa to musimy ponownie

opiniowanie i uzgodnienia. Natomiast w przypadku kiedy uwagi zostałyby nie uwzględnione przez Pana Wójta tutaj te uwagi zostaną jeszcze poddane pod obrady Rady Gminy Pomiechówek i tutaj przed podjęciem uchwały w sprawie przyjęcia tej zmiany studium każdy z radnych zapozna się ze złożoną przez Państwa uwagą i tutaj będzie mógł przegłosować za rozstrzygnięciem Pana Wójta czy też przeciw rozstrzygnięciu Pana Wójta. No i jeżeli jakkolwiek uwaga zostanie głosami radnych tutaj jakby rozstrzygnięta pozytywnie to my będziemy również zobligowani do tego aby tę uwagę wprowadzić i tę zmianę wprowadzić do zmiany studium. Także to tyle tytułem wstępu. Myślę, że poprosimy Państwa o pytania i wątpliwości.

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

Pan G.K. - Z Błędowa może ja zacznę.

Pierwsze pytanie i wątpliwości to jest taka, że trochę nas mało jest tutaj do dyskusji. Czy nie dało się tego w jakiś inny sposób rozwiązać żeby Większość mieszkańców większość tutaj ludzi mogło dołączyć do nas i porozmawiać również na ten temat.

Pan Michał Chlebowski - Z tego co ja wiem tutaj może Pan Mariusz udzieli szerszej odpowiedzi. Natomiast wiem, że to ogłoszenie i to obwieszczenie zostało opublikowane zarówno na stronie internetowej jak i w prasie jest to taki sposób zwyczajowo przyjęty i sposób też wymagany przepisami ustawy natomiast nie wiem w jaki sposób mieliśmy jeszcze Państwa dodatkowo poinformować. Ustawa mówi jasno obwieszczenie i ogłoszenie zamieszcza się w prasie i na tablicy ogłoszeń urzędu dodatkowo jeszcze zostało zamieszczone na stronie internetowej urzędu więc nie wiem w jaki sposób właśnie dotrzeć do większej liczby mieszkańców. Faktycznie wiadomo że im więcej osób by się zapoznało na tym etapie to też byśmy mieli więcej głosów i więcej uwag już teraz, a nie po uchwaleniu projektu. No ale też nie odpowiadamy za ludzi.

Pani B.K. - Może chodzi o to, że mieszkańcy mają ograniczone możliwości dostępu do Internetu i z tego wynika mała liczba osób moglibyśmy się spotkać i rozmawiać normalnie.

Pan Michał Chlebowski - Z tym akurat nie do końca się zgodzę dlatego że z mojego dotychczasowego doświadczenia z dyskusjami online właśnie takimi jak dzisiaj. Ja bym powiedział że ostatnio zauważam całkiem odwrotny trend właśnie że więcej ludzi się podłącza online niż może przyjechać w to miejsce spotkania. Najczęściej miejsca spotkania to jest urząd, część ludzi nie mieszka w tych miejscach gdzie ma nieruchomości na online mogą podłączyć się z każdego miejsca. Mogą podłączyć się z pracy, mogą podłączyć się z domu, a więc wydaje mi się to jest wygodniejsze rozwiązanie. No nie wiem ja tak to przynajmniej odbieram.

Pani B.K. - Na wsi różni ludzie mieszkają to nie do końca jest prawda.

Pan G.K. - Wygodniejsze rozwiązanie, ale jakoś nie idzie za tym powiedzmy ilość tak może jakoś jest okej, ale w ilości tutaj jest ilość Jest tutaj słaba tych mieszkańców tych ludzi którzy trzeba też w tym miejscu też zaznaczyć, że ludzie starsi, a w Błędowie jestem mieszkańcem Błędowa, w Błędowie tych ludzi starszych jest większość niż ludzi młodych, którzy mają łatwiejszy dostęp do technologii i mogą oczywiście zalogować się i rozmawiać tutaj między nami.

Młodych wie Pan jak to jest młodych najczęściej takie rzeczy nie interesują, interesują osoby starsze i powiedzmy no już podeszłym wieku ale to osoby nie mają pojęcia technicznego jak w ogóle to zrobić,

a dyskusja online to jest dla nich w ogóle czarna magia więc, no tak by to wyglądało.

Więc uważam, że dyskusja jaka tutaj jest w ogóle tytuł dyskusja to jest chyba coś trochę za dużo bo jest nas tak mało osób że ciężko nazwać to dyskusją. No szkoda bo myślę, że ludzie też by mogli coś wnieść od siebie i mieliby na pewno dużo pytań bo tacy ludzie doświadczeniem nauczeni zazwyczaj potrafią zadawać niewygodne pytania albo pytania, które na które jest trudno odpowiedzieć.

Myślę, że organizując taką dyskusję online no można było o tym jeszcze wcześniej pomyśleć. Ja nie broń boże my tutaj nie zarzucamy nikomu, że nie został jakiś tam spełniony warunek tak bo pewnie te minimalne warunki odnośnie takiej dyskusji są spełnione no i w zasadzie to mogę powiedzieć. No szkoda tylko, że nas jest tylko tak mało. No i tyle na tę chwilę ode mnie.

Pan Michał Chlebowski – No, przyznaję jest nas mało. Natomiast to co istotne jakby na tej dyskusji się nie kończy. Jeszcze jest możliwość składania uwag więc zakładam, że mieszkańcy ewentualnie mogą zapoznać się z dokumentacją czyli z tym projektem studium, jeżeli nie przez Internet.

Tak jak tutaj Państwo wy uważacie, że mogą mieć faktycznie problem z dostępem do Internetu mogą zawsze zapoznać się w urzędzie gminy on też tam jest wyłożony do publicznego wglądu ten rysunek i tekst zmiany studium. One są tam wyłożone, więc zapoznać się można również fizycznie osobiście z dokumentacją papierową no i do tej dokumentacji napisać uwagę więc no i tyle możemy chociażby dla osób, które faktycznie mają problem z dostępem do Internetu zrobić.

No mówię dla nas wydawało się, że to będzie korzystniejsze bo każdy może chociażby wygospodarować te 10 – 15 minut w pracy i się przyłączyć.

No tak jak Pan mówi młodych może faktycznie nie do końca to interesuje. No to może przejdźmy do samej treści merytorycznej. No to już jak wiemy dyskusja jest, no nie każdy się przyłączył, ale możemy porozmawiać na temat samego dokumentu.

To co o czym ja wspominałem co ważne to są przeznaczenia określone w studium. One zostaną uszczegółowione na etapie planu miejscowego, także jeżeli gdzieś jest przeznaczenie mieszkaniowe nie oznacza, że tam może powstać tylko i wyłącznie zabudowa mieszkaniowa. Może powstać również towarzysząca zabudowa usługowa, ale również może powstać na przykład jakiś obiekt sportowo-rekreacyjny w postaci placu zabaw na terenie zieleni urządzonej dlatego to są przeznaczenia takie po prostu funkcje, główne kierunki, a szczegóły zostaną ustalone na etapie planów miejscowych, także też skupmy się może na takich generalnych założeniach, a te szczegóły to będziemy omawiać na kolejnych dyskusjach przy okazji kolejnych planów miejscowych.

Pan T.B. - Jeśli Pan pozwoli mnie akurat sąsiad poinformował. Ja mam działkę w Pomocni. Ja mam takie pytanie bo część tych terenów rolniczych jest przekształcona całkowicie albo ma być przekształcona w użytkowanie pod budownictwo jednorodzinne, część pod jednorodzinne z funkcją usługową. A są takie działki jak na przykład ta którą ja mam, a kawałek jest przekształcony, a reszta nie jest. Z czego wynika takie rozplanowanie że na przykład wzdłuż drogi jest funkcja mieszkaniowa dalej usługowa gdzieś jeszcze inna. Czym się Państwo kierowaliście dzieląc te działki pod różne funkcje. Dziękuję.

Pan Michał Chlebowski - Tak jak wspominałem na początku mamy studium obowiązujące to jest jeden dokument. Mamy plany miejscowe, których mamy na tym obszarze 6 tych planów miejscowych. No i mamy również wnioski mieszkańców z których tutaj korzystaliśmy prawda, jeżeli na przestrzeni lat mieszkańcy składali wnioski o zmianę przeznaczenia któreś z działek. Tak jakby mieliśmy już pewne wskazania, pewne wskazówki do tego żeby jakieś przeznaczenia tym działkom nadać.

Jeżeli nie mamy żadnych wniosków, żadnych tutaj sygnałów, że ktokolwiek chce zmienić przeznaczenie swojej działki z rolniczego na inne, bo jest rolnikiem aktywnym i on chce czerpać i korzystać jakby cały

czas z tej funkcji rolniczej no nie chcemy tutaj komuś na siłę tej funkcji innej wtlaczać.

No więc jakby jest efekt taki trochę kompromisu pomiędzy tymi dokumentami istniejącymi, pomiędzy terenem bo to też ważne jakby o tym co jest w terenie tutaj mamy ten teren przejechany, że tak powiem wszerek i wzdłuż no i wnioskami, które wpłynęły na przestrzeni lat. Już nie pamiętam kiedy ostatnia zmiana studium była uchwalana, ale tych lat już było sporo.

Pan T.B. - W wyniku tych wniosków mieszkańców to może jeszcze ulec zmianie ? Tak ?

Pan Michał Chlebowski - Tak oczywiście, że to może ulec zmianie z tym, że teraz już Państwo jeżeli będziecie chcieli jakiegokolwiek zmiany wprowadzić to składacie już teraz uwagi. To są uwagi do projektu. Wnioski składamy jeszcze przed projektem.

Pan T.B. - Ja też nie zrozumiałem bo ten dokument jest dość obszerny. Gdyby Pan chciał powiedzieć te inwestycje jeśli rozumiem fotowoltaiczne to w którym miejscu.

Pan Michał Chlebowski - Tylko w jednym miejscu w miejscowości Wola Błędowska. Jest taki teren z tego co kojarzę po pegeerowski i tam faktycznie właściciele złożyli wniosek o zmianę przeznaczenia pod funkcje fotowoltaiczne.

I to jest tylko jeden obszar gdzie będzie mogła zostać zlokalizowana fotowoltaika powyżej tych 500 kW czyli tzw. farma fotowoltaiczna no bo nie mówimy tutaj o małej instalacji. Natomiast nie jest to duży obszar. Mogą Państwu podać jest to obszar o powierzchni 9 ha także to nie duży obiekt to jest ledwo 8 MW mocy, więc z tego co pamiętam z 1 ha 1 MW. Także to nie jest duża inwestycja natomiast taki był wniosek. Do tego się przychylił i tutaj został on uwzględniony.

Natomiast jeszcze odpowiadając tak uszczegółowiając te wstępne parametry zabudowy ten tekst studium nad którym my pracujemy wiadomo, że powstał w 2010 roku tak jak Pan zauważył.

Natomiast my go teraz tylko aktualizujemy jakby tym kolorem zielonym widać te miejsca, które są zaktualizowane w zakresie wyłącznie tych obszarów, które zostały objęte zmianą. I to są takie parametry maksymalne nieprzekraczalne, które mogą się pojawić na tych obszarach natomiast nie muszą.

Bo tak jak wspominałem w ramach planu miejscowego projektując zagospodarowanie na takim terenie mieszkaniowym nie robimy tylko i wyłącznie zabudowy mieszkaniowej, ale funkcje towarzyszące.

Pan K.K. - Dzień dobry. Ja też reprezentuję wieś Błędowo. Ja mam pytanie związane No siłą rzeczy właśnie z tą miejscowością to są plany zmiany obecnego zagospodarowania przestrzennego to jest taki duży teren rolny do tej pory, który rozciąga się między główną drogą, a rzeką. To jest duży teren i tam jest też to co mój przedmówca zauważył podział na strefy MN2 i MU2.

Proszę mi powiedzieć czym one się od siebie różnią że w planie w perspektywie jest defacto poszerzenie w jakiś sposób całej wsi ze wszystkimi usługami i z tym wszystkim co się dzieje wokół drogi głównej. Bo tak to trochę wygląda no bo jeżeli mamy strefy MU2 również przy głównej drodze ona też jest poszerzona w tym momencie w kierunku rzeki czyli prostopadle no jakby wieś jest ulicówką trochę w tej chwili godnie z planem. Proszę mi powiedzieć to odpowiedź na to pytanie to jest jedno pytanie.

A od razu zadam drugie pytanie też o strefy które są w tej chwili właśnie terenami rolnymi i o tych terenach mówię w szczególności o strefie MN2, która tam się znajduje która przez lata przez to, że nie została użytkowana równie zyskała pewne walory środowiskowe, które chyba w tych zmianach nie są w tej chwili uwzględnione. Mam na myśli kwestie tego co się dzieje wokół na przykład terenów melioracyjnych, które tam przebiegają i jest rów który jest odwodnieniem pól i tego, że zaczyna tam

po prostu żyć coraz więcej zwierząt na przykład budowane są żeremie, oczko wodne.

Pan Michał Chlebowski – Odpowiem na pierwsze pytanie. Różnica pomiędzy MN2 a MU2 jest zasadniczo taka, że w ramach terenów MN2 mogą powstać wyłącznie budynki mieszkalne jednorodzinne natomiast na terenach MU2 może powstać również towarzysząca usługowa o której wspominałem.

Pani B.K. - Przed chwilą Pan mówił, że na tym MNU też mogą być usługi, więc jak to.

Pan Michał Chlebowski – To był taki troszkę skrót myślowy. Generalnie na MN2 projektowane są wyłącznie funkcje mieszkalne natomiast budynki mieszkalne jednorodzinne ewentualnie mogą się pojawić budynki letniskowe. Natomiast na MU2 mogą pojawić się wolnostojące budynki usługowe. Natomiast Prawo budowlane jakby tutaj nie możemy zawęzić Prawa budowlanego pozwala na to żeby w każdym budynku mieszkalnym jednorodzinnym w ramach 30% jego powierzchni również mógł powstać lokal użytkowy czyli faktycznie tak naprawdę na terenach MN2 również będą mogły powstać funkcje usługowe, ale wyłącznie w ramach tych lokali takich, które są jakby uzupełnieniem tego budynku mieszkalnego no bo to wynika z Prawa budowlanego i my tego w żaden sposób zablokować nie możemy. Bo każdy z Państwa ma prawo prowadzić w swoim budynku chociażby zakład fryzjerski czy też usługi stomatologiczne.

Natomiast na obszarach MU2 faktycznie mogą się już pojawić wolnostojące budynki usługowe czyli na przykład w tym terenie może to być chociażby pensjonat. No bo jednak jest to taki teren typowo predysponowany pod takie funkcje letniskowo-turystyczne bo tam faktycznie walory tego terenu są niezaprzeczalne.

Natomiast odpowiadając teraz na kwestię związaną z tym rowerem o którym Pan wspominał i rozumiem od razu pewnie na siłę wiąże się z tym terenem zieleni i tym terenem leśnym, który jest zaraz w sąsiedztwie. Na południe od niego mamy również ten teren zieleni.

I powiem tak. Faktycznie na etapie studium zostało to przekształcone na MN2 natomiast na etapie planu no mamy zamiar to chronić poprzez linię zabudowy jak i zapisy czyli zapisy takie, żeby maksymalny poziom powierzchni biologicznie czynnej utrzymać na tych obszarach właśnie leśnych no bo też trzeba mieć świadomość, że to są prywatne działki prawda to nie są działki publiczne, działki Skarbu Państwa.

Pan K.K. - Oczywiście, ale środowisko jest na wszystkich. A zgodnie z równoważonym rozwojem prawda, a chyba wszyscy do tego dążymy jednak.

Pan Michał Chlebowski – Mając na uwadze to, o czym Państwo wspominać chcemy w tym projekcie też nie ukrywam, pracujemy nad planem miejscowym dla Błędowa chcemy, żeby ten teren leśny w ramach prywatnych działek niestety, ale został zachowany w maksymalnym stopniu. Czyli powierzchnia biologicznie czynna jak największa czyli ta część tego terenu, która nie będzie mogła zostać zabudowana budynkiem i nie będzie mogła zostać w żaden sposób utwardzona. Dodatkowo jeszcze zapisy chroniące istniejące zadrzewienia to jest druga kwestia. I trzecia oczywiście linie zabudowy. tutaj też nie umożliwiające zabudowy na całych tych działkach. No natomiast są to działki prywatne. Co jeszcze ważne bo nawet jeżeli my tutaj ten teren oznaczyliśmy jako MN2 no to jest teren leśny to grunt użytku leśny, który żeby zmienić jego przeznaczenie na inny niż leśny będzie musiał uzyskać zgodę Ministra czy też Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych.

No w tej chwili Marszałek dość mocno się usztywnił ze zgodami i po prostu ich nie wydaje dlatego jest tutaj duże ryzyko, że w ogóle ten teren nie stanie się nigdy terenem mieszkaniowym przez to, że Marszałek zgody nie wyda. A kolejna kwestia żeby cokolwiek na tym terenie zabudować to pozwolenie na budowę musi zostać również uzgodnione z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska ponieważ jest to teren chroniony czyli mamy tutaj ten Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, dlatego jest tu szereg takich powiedziałbym na szczęście bo ja tutaj też myślę tak jak Państwo mi też nie zależy na tym żeby to zabudowywać w 100% bo też jestem za tym, żeby chronić to co zostało z tej z tej przyrody.

Natomiast no trzeba gdzieś wyważyć ten interes publiczny i interes prywatny. No też trzeba mieć świadomość że jeżeli ktoś ma prywatną działkę, która gdzieś poprzez zasiedzenie, nie poprzez to, że nie została uprawiana zarosła po prostu, a następnie stała się lasem bo często tak jest, że geodeci oznaczają jako leśne grunty rolne, które po prostu nie są uprawiane i w tym momencie rolnik, który chciałby to uprawiać mógłby w tej chwili przyjść i przywrócić rolne użytkowanie czyli wyciąć wszystkie drzewa bez żadnych pozwoleń bo ma takie możliwości na terenie rolniczym. No też trzeba mieć taką świadomość, że nie można blokować tym ludziom możliwości inwestowania natomiast mówię chcemy to ograniczyć w takich rozsądnych ramach.

Pani B.K. – Czy można by to zapisać w studium wpisać ten rów z tym całym ekosystemem. Te oczka, akweny.

Pan Michał Chlebowski – Myślę, że można. Natomiast tak się zastanawiam co chcielibyście Państwo zapisać. Ja też mam z tym rowem pewien problem. Jak byłem w terenie tego rowu w części on po prostu gdzieś został.....

Pani B.K. - Susza jest w tej chwili, a my mamy działkę obok.

Pan K.K. – Niech mi Pan wierzy mam obserwację przez 12 miesięcy w roku. Z całym szacunkiem to bardzo dobrze, że Pan tam był, a to jest wizyta jednorazowa. Tamte poziomy potrafią się zmieniać niemalże z godziny na godzinę jest to miejsce, które jest w niecce, w depresji defacto względem całej reszty i nawet z punktu widzenia planów właścicieli tych gruntów to jest po prostu fizycznie problem myślę, że też potem środowiskowo problem dla ludzi, którzy by tam żyli, a kawał tego obszaru robi się po prostu no bagnem jednym słowem. Raz, że bagnem, a dwa że się tworzy ten ciek wodny. Jednak ta struktura ziemi została mimo tego, że to wygląda na suche w czasie kiedy wody nie ma, ale to się potrafi zmieniać.

Najlepszy przykład i analogia to są wszystkie górskie potoki, które są strużką, a w dwie godziny po prostu urywają drogi. No to może dróg nie urywają, ale po prostu tworzą się tereny podmokłe momentalnie.

Pan Michał Chlebowski - To ja myślę, że faktycznie gdybyście Państwo mogli złożyć taką uwagę.

Może tutaj ten rów uwzględnić w zapisach studium prawda bo na rysunku studium on jest. Państwo widzieliście, że on faktycznie istnieje tutaj w żaden sposób on nie został zlikwidowany ten rów oczywiście na rysunku studium.

Natomiast dobrze by było może i go wpisać to tekstu może by zachować tą ciągłość przepływu prawda co jest bardzo ważne. Żeby zachować ciągłość, aby objętość przepływu również zachować. Żeby ten rów nie stał się węższy, płytszy. Ja myślę, że tak. Jak byście mogli Państwo złożyć taką uwagę na piśmie, żeby uwzględnić po pierwsze kwestię tego rowu, a po drugie żeby też uwzględnić kwestie ochrony tego terenu, który sąsiaduje tutaj z tym rowem, wtedy my będziemy mieli pewne wskazania już chociażby do

tego planu miejscowego, o którym wspominałem, bo no też zależy nam tutaj, żeby jednak zachować maksymalnie tą zieleń, która tam jest, ale z poszanowaniem interesu tych właścicieli.

Pani B.K. - Jeszcze jedna jest kwestia odnośnie zabudowy w planie są przewidziane zmiany powierzchni działek. my mieszkańcy teraz obecni byliśmy na tym obowiązującym planie to jest tak zwana zabudowa rezydencjonalna czyli te działki mają po 1500 m² gdzieś tam po 2000 m².

Są wolnostojące domy.

Natomiast w zapisach studium ta powierzchnia się znacznie kruczy to znaczy są takie same zapisy dla każdej powierzchni może tak powiem. Może warto byłoby wyodrębnić te tereny, które graniczą już z istniejącymi planami gdzie są duże działki, żeby to jednak nie było na przykład mniej niż 400 m² w zabudowie bliźniaczej albo jednorodzinna nie mniej niż 800 m². Przynajmniej te 1500 m² zostawić w jakimś tam pasie.

Pan Michał Chlebowski - Ja myślę, tak jak wspominałem są to te warunki takie tutaj i maksymalne i minimalne w planie miejscowym mogą zostać zmienione, ale jeżeli Państwo będziecie czuli się tutaj już spokojniej, że te tereny będą zabezpieczone na etapie studium to też poprosimy o taką uwagę.

Ja na tym etapie nie mogę państwu w żaden sposób oczywiście odpowiedzieć czy ta uwaga zostanie czy też nie zostanie uwzględniona prawda bo to Pan Wójt tutaj uwzględnia bądź odrzuca uwagi.

Natomiast faktycznie no myślę, że jak najbardziej poprosimy też o uwagę o takiej treści bo tak ja wspominałem na zielono oznaczamy te wszystkie miejsca, które tutaj zmieniamy i to dotyczy również działek w centrum w centralnej części Woli Błędowskiej czy na przykład w innym miejscu Błędowa czy Kosewka no ale również dotyczy to Błędowa jakby Państwa i dlatego no faktycznie może warto byłoby, żeby już tutaj jeszcze ten podział zostały inaczej zaproponowany.

Pan K.K. - Jasne to ja jeszcze mam jedno pytanie do Pana. Pan jest urbanistą z wykształcenia więc plany przestrzenne oprócz tego, że Pan rysuje to pewnie ma Pan jakoś w głowie jakby Pan sobie wyobrażał jak tam wieś będzie wyglądać po uchwaleniu takiego planu co tam się może ewentualnie znajdować biorąc pod uwagę otoczenie całe i to jest nawiązanie do pierwszego pytania. Czyli na ogromnym terenie rolnym wydzielanie tej strefy MU2 i wracam cały czas do pytania czy to de facto oznacza powiększenie wsi. Zrobienie z niej wsi, która jest wsią wieloulicową ma skrzyżowania, infrastrukturę całą i tak dalej i tak dalej. Jak to wygląda bo to jest myślę założenie generalnie na które może mi odpowiedzieć.

Pan Michał Chlebowski - Tak mogę oczywiście. Jeżeli dojdzie do tej zabudowy, którą my tutaj na tym etapie studium projektujemy i następnie ona pojawi się w planie miejscowym bo ona najprawdopodobniej pojawi się też w pewnej formie tutaj zbliżonej w planie miejscowym to oczywiście że tak się stanie jakby w części pojawi się nowa zabudowa towarzysząca usługowa no i tutaj nie bronił bym się przed tym bo jeżeli w planie będą zapisy, a nad tym pracujemy, żeby zapisy planu dotyczyły wyłącznie zabudowy usługowej nieuciążliwej co jest bardzo ważne, żeby w żaden sposób nie pojawiły się tam funkcje uciążliwe typu mechanik samochodowy, typu lakiernia i tak dalej. Żeby to były wyłącznie funkcje uzupełniające to zabudowę mieszkaniową rezydencjonalną czy letniskową czyli chociażby sklep czy jakaś apteka i jakiś punkt gastronomiczny.

Pan K.K. - A czy turystyka jest funkcją uciążliwą czy nie zgodnie

Pan Michał Chlebowski - Moim zdaniem nie. Jeżeli to jest w jakiś rozsądnych ramach czyli gabaryty zabudowy nie pozwalają na to żeby powstały tam wielopoziomowe obiekty które będą negatywnie

oddziaływać poprzez nie wiem ruch samochodowy ruch pieszych i tak dalej no to moim zdaniem nie. Nie ma co liczyć na to, bo ten teren faktycznie jest tutaj atrakcyjny natomiast chyba nie na tyle żebyśmy obawiali się, że tutaj powstaną jakieś wielopoziomowe obiekty wielokondygnacyjne, ale też takich nie dopuszczamy w tym planie miejscowym, na którym obecnie pracujemy. Więc jakby zgodnie z tym projektem, który mamy w tej chwili mówię o projekcie planu już, który będzie kontynuacją studium i który będzie mógł być przyjęty po przyjęciu studium to ta turystyka również tam się pojawia w ramach tych usług nieuciążliwych. I oczywiście możemy sobie na kolejnych etapach dopracować ta definicję czy też w ogóle zapisy, tak żeby to mogło z Państwem współgrać.

No ja zdaję sobie sprawę z tego, że Państwo kupiliście działki gdzieś w miejscu w którym nie było żadnej zabudowy, gdzie nie było ludzi i to był atut tego miejsca.

Natomiast no niestety taka jest kolej rzeczy troszkę i teraz musimy chciałbym żebyśmy wspólnie wypracowali taką wersję, która będzie stanowić jakiś kompromis może nie koniecznie miły kompromis, ale jednak kompromis, który zadowoli wszystkie strony. No i mówię, chociaż funkcja turystyczna, ale w ramach ściśle określonych przez ten plan miejscowy.

Pan T.B. - Ja bardzo przepraszam skorzystam z przerwy. Ja muszę się z Państwem pożegnać bardzo dziękuję za możliwość udziału.

Pan Michał Chlebowski – Także podsumowując. Tak będą na pewno skrzyżowania będą nowe drogi i będą nowe funkcje usługowe. Natomiast z mojej perspektywy powinny one pojawić się te funkcje usługowe tak żebyście nie zostali Państwo za chwilę pustynią bez możliwości jakichkolwiek usług.

Pan K.K. - Wiem Pan jesteście 40 km od Warszawy, a nie 450 km, więc nie mówimy o pograniczu z Białorusią choć piękne tereny. Tam są sklepy tylko mobilne właściwie są takie miejsca więc myślę, że o to bym się nie martwił.

Raczej chcielibyśmy też, żeby tutaj było uwzględnione coś co się nazywa prawem sąsiedzkim najogólniej jest to ujęte w kilku aktach prawnych w Polsce bo to od Kodeksu cywilnego przez Prawo budowlane i tak dalej i szczególnie dotyczy to pasa, który dotyka właśnie bezpośrednio terenów, które są zasiedlone. Bo rozumiemy, że rozwój jest rozwojem i siłą rzeczy działki się sprzedaje, dzieli pewnie prędzej czy później by do tego doszło. Natomiast chodzi po prostu o to, żeby nie odbywało się to siłą rzeczy kosztem już mieszkańców którzy tutaj są i funkcjonują.

Pan Michał Chlebowski – To prosimy o zasygnalizowanie też takich potrzeb w tym piśmie, żeby już Pan Wojtek miał tą świadomość prawda.

Bo tak jak mówiłem tak jak to jeden z Panów wspominał wcześniej, który jest obecny na dyskusji jest nas tu mało i też no my nie znamy Państwa potrzeb my nie znamy Państwa celów.

Pan K.K. – Właśnie je Pan poznaje, a myślę że jest nas mało to też rozmawiamy między sobą i mam też takie wrażenie że są to uwagi które z pewnością dzielają pozostali sąsiedzi, mieszkańcy.

Pan Michał Chlebowski – Tak na pewno. Poprosimy o takie pismo.

Pan K.K. – Jasne takie pismo złożymy. I te szczegóły dotyczące tej strefy MN2 no bo nas tutaj siłą rzeczy i warunki środowiskowe też nas najbardziej interesowały.

Pan Michał Chlebowski - Jeżeli Państwo też zauważacie potrzebę chociażby zmiany funkcji terenu z MU2 na MN2 tak, żeby on był mniej uciążliwy to też poprosimy o taką uwagę wskazanie, żeby tutaj ta funkcja MN2 byłaby w tym terenie lepsza ze względu na to, że ta funkcja usługowa w tym miejscu nie jest kompletnie potrzebna.

Pan K.K. - Oczywiście takie uwagi też złożymy.

Pan G.K. - Chyba na tym etapie odezwę się na koniec no może nie koniec. No moi sąsiedzi bo mogą tak ich nazwać prawda czyli Pani Bożena i Pan. Myślę że moje wątpliwości tutaj są reprezentowane przez Państwa zdanie. Więc ja tutaj w zasadzie nie mam jakichś większych powiedzmy zastrzeżeń czy tematów czy wniosków tak w zupełności się z Państwem zgadzam i jest to dobrze ujęte, więc będziemy pewnie takie dokumenty dodatkowe będziemy się starali złożyć.

Pan Michał Chlebowski - Dobrze to poprosimy.

Pan K.K. - No dobrze no to cóż ja chyba na ten moment więcej pytań nie mam tak mi się wydaje na pewno będziemy w dalszym kontakcie w szczególności z urzędem gminy właśnie w kwestii pytań i zobaczymy co się z tego wszystkiego wykluje.

Pan Michał Chlebowski - Dziękujemy w takim razie.

Pani B.K. - Dziękujemy bardzo.

Pan G.K. - Dziękuję bardzo.

III. Ustalenia z dyskusji:

Przypomniano o możliwości składania uwag w nieprzekraczalnym terminie do 20 czerwca.

Złożone uwagi po tym terminie nie będą podlegały rozstrzygnięciu.

Te uwagi, które nie zostaną uwzględnione będą podlegały ponownemu rozstrzygnięciu przez Radę Gminy Pomiechówek.

Uwagi, które zostaną uwzględnione będą podlegały w całości lub częściowo ponownej procedurze opracowania zmiany studium.

Na tym spotkanie zakończono i podziękowano uczestnikom.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

- dla Wójta Gminy Pomiechówek;
- do dokumentacji planistycznej;
- do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 10 ponumerowanych stron.

Podinspektor
ds. gospodarki przestrzennej

Mariusz Jackiewicz

Kierownik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami,
Geodezji i Planowania Przestrzennego

Wanda Karabin

Z up. WÓJTA
GMINY POMIECHÓWEK

Mariusz Łempicki
Zastępca Wójta

LISTA OBECNOŚCI - ZAŁĄCZNIK DO PROTOKOŁU Z PRZEPROWADZONEJ DYSKUSJI PUBLICZNEJ W DNIU 23 MAJA 2022 R - PROJEKT ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POMIECHÓWEK wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Godzina rozpoczęcia spotkania 23.05.2022, 13:00:00
Godzina zakończenia spotkania 23.05.2022, 13:42:00

Imię i nazwisko	Godzina dołączenia	Godzina opuszczenia	Czas trwania	Adres e-mail
Marcin Krzemiński				
Mariusz Jackiewicz Gospodarka Przestrzenna				
Michał Chlebowski (Gość)				
G.K. (Gość)				
B.K. (Gość)				
K.K. (Gość)				
T.B. (Gość)				

Rola
Organizator
Osoba prowadząca
Osoba prowadząca
Osoba prowadząca
Osoba prowadząca
Osoba prowadząca
Osoba prowadząca

Podinspektor
ds. gospodarki przestrzennej

Mariusz Jackiewicz

Kierownik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami,
Geodezji i Planowania Przestrzennego

Wanda Karabin