

**Protokół z przeprowadzenia dyskusji publicznej w dniu 9 listopada 2022 r.
nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Gminy Pomiechówek dla wsi Wola Błędowska**

Protokół sporządzono w dniu 9 listopada 2022 roku przez Pana Mariusza Jackiewicza – podinspektora ds. gospodarki przestrzennej w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami, Geodezji i Planowania Przestrzennego Urzędu Gminy Pomiechówek.

Na podstawie art. 17 pkt. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) w dniu 9 listopada 2022 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla wsi Wola Błędowska w Centrum Integracji Społecznej w Pomiechówku.

- I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.
- II. Głos w dyskusji zabrali:

Pan Mariusz Jackiewicz – podinspektor ds. gospodarki przestrzennej poinformował o terminach ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek dla wsi Wola Błędowska wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, czyli od 3 listopada 2022 r. do 25 listopada 2022 r. oraz możliwości składania uwag do dnia 12 grudnia 2022 r., a następnie przekazał głos głównemu projektantowi planu.

Uczestników poinformowano o nagrywaniu spotkania wyłącznie dla celów protokółarnych.

Pan Michał Chlebowski – główny projektant planu powiedział wprowadzając to jest druga dyskusja w sprawie planu Wola Błędowska.

Do pierwszego wyłożenia wpłynęło nam 6 pism z uwagami część uwag została uwzględniona pozytywnie przez wójta i dlatego też projekt został ponownie wyłożony. Jeżeli uwagi są istotne i zmiany wynikające z tych uwag są istotne to jest konieczność ponowienia procedury. I uważaliśmy, że te zmiany były na tyle istotne, że wymagały ponowienia procedury, więc tutaj spotykamy się z Państwem ponownie.

Natomiast takie zasadnicze zmiany, które są w stosunku do tego jakby stanu istniejącego to w zasadzie uruchomiona cała południowa część, która w tej chwili jest rolnicza tak jak Państwo tutaj zjeżdżacie z drogi powiatowej kiedy jeździ się drogą gminną w kierunku wsi. No to cała ta część faktycznie jest w tej chwili niezabudowana. Natomiast tutaj jest przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową plus tutaj pas zabudowy mieszkaniowej wzdłuż głównej drogi.

Zaprojektowaliśmy tutaj również jest to nasz jakiś pewien pomysł, żeby nie projektować tylko i wyłącznie zabudowy usługowej wzdłuż tej głównej drogi, która w tej chwili prowadzi przez wieś, ale zaprojektować tę część taką uzupełniającą tę zabudowę mieszkaniową właśnie w tej części południowej czyli tutaj w pewnym momencie zjeżdżamy w kierunku południowym w kierunku tej dolinki ona się trochę tu wypłyca, bo tu jest najgorzej jakby największe zniżenie jest w tej części tutaj właśnie. Potem już następuje wypłylenie i zaprojektowaliśmy dlatego drogę wzdłuż tej doliny i zaprojektowaliśmy taki pas zabudowy usługowej częściowo wzdłuż drogi. Następnie tak jak Państwo widziecie tak w kierunku południowym zaprojektowaliśmy też jeden teren zieleni urządzonej w ramach tego terenu zaprojektowanego takiego przeznaczonego pod mieszkaniowo-usługowe, żeby było jakieś miejsce spotkań jakiś skwerek. To nie jest mały teren to też jest istotne tak jak Państwu się wydaje, że to jest niewielki fragmencik, a to jest prawie 3000 m² to jest całkiem spora działka przeznaczona pod tę zieleni urządzonej.

Także tu mamy taką oś, która wyznacza nam te tereny usługowe, ale oczywiście mieszkaniowo-usługowe.

Natomiast wyłącznie usługi mamy też tu zaprojektowane w tym miejscu z możliwością realizacji na przykład kolejnego sklepu niewielkiego o powierzchni sprzedaży do 500 m².

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

A. W.: I obowiązuje to, że są to usługi nieuciążliwe ?

Michał Chlebowski: Tak. Na wszystkich tych, łączonych. Natomiast tutaj obowiązują te same zapisy jak w Pomocni czyli mamy budynki usługowe wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych czyli tutaj też mamy zapisane, że one nawet nie mogą generować tych uciążliwości tych emisji poza teren działki budowlanej. Oprócz tego oczywiście są scharakteryzowane co to w ogóle jest ta usługa.

I to tutaj co Państwu już czytałem chwilę wcześniej, o tym że są tam oświata, opieka nad dziećmi, ochrona zdrowia, biura, finanse itd. I mamy też te wyłączenia w postaci warsztatów, stacji obsługi, stacji paliw, myjni, składów, skupów i zakładów spopielenia zwłok.

I oczywiście działalność tylko i wyłącznie usługowa. Nie będzie mogła się pojawić żadna działalność produkcyjna i to też ważne, gdyby miała pojawić się produkcja to musiałby być ten teren zgodnie z rozporządzeniem P czyli teren produkcyjny. A to jest teren wyłącznie usługowy.

A. W.: Czy te drogi, które są widoczne rozumiem, że to są planowane drogi, które docelowo mają powstać przy okazji ?

Michał Chlebowski: Tak.

W. S.: Jedyne drogi jakie istnieją to jest to i to.

Michał Chlebowski: Tak. Siatka dróg istniejąca,

A. W.: Ale rozumiem, że to co jest to już są planowane w takiej formie jakiej mają być ?

Michał Chlebowski: Dokładnie. właśnie chciałem o tym powiedzieć, że to jest tutaj zaprojektowany ten układ drogowy do końca, jakby tutaj. Oczywiście mogą powstać jakieś dojścia i dojazdy wąskie do działek, jeżeli będzie troszkę jakiś inny podział, bo ten podział, który my tutaj proponujemy, tymi przerywanymi liniami to jest podział tylko orientacyjny, ponieważ my w planie miejscowym niestety nie mamy prawa narzucać podziałów.

My możemy narzucić poprzez wielkość działek, poprzez układ drogowy. Natomiast nie mamy prawa narzucić podziału właśnie w takiej formie, ale proponujemy pewien sposób rozwiązania, ale projektujemy już do końca układ komunikacyjny w wielu planach się to nie pojawia i są tzw. brązowe plamy i wtedy wszystko zależy od właścicieli. No ja uważam że to powinno się pojawić w odrębnym planie miejscowym. Co jeszcze ciekawe uważam, że takie dosyć dobre rozwiązanie na przykład tutaj w sytuacji, gdzie mamy taki długi teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową mamy tutaj zaprojektowane takie przejście piesze wąskie, które pozwoli tutaj są takie tereny zielone otwarte pozwoli na dojście właśnie na przykład z tego terenu zielonego tutaj dalej połączenie się z tamtymi. Taki spacerowy czy też rowerowy przejazd dla tego osiedla. No faktycznie działek jest tutaj bardzo dużo bo to jest kilkaset nowych działek

W. S.: Ale tych działek geodezyjnie nie ma.

Michał Chlebowski: Działek geodezyjnie w tej chwili nie ma to są duże działki. One oczywiście będą mogły zostać wydzielone zgodnie z planem.

Wtedy będą musiały być wydzielane działki drogowe zgodnie z planem tak jak tutaj mamy wrysowane tak będą musiały powstać i nie będą mogły powstać inaczej.

Natomiast układ jest oparty na drogach wewnętrznych oczywiście czyli będą należały czy to do jednego właściciela czy też właściciele będą mieli udziały w tych gruntach. Natomiast układ publiczny oparty jest na tych drogach istniejących czyli droga powiatowa, droga gminna jedna, druga plus tutaj jeszcze mamy fragment drogi gminnej, bo tak są porostu własności, że to należy do Gminy Pomiechówek.

I to jest o czym Państwu wspominałem w tej części północnej w tym starym studium czyli jeszcze obowiązującym ten układ był taki, że to tak pod kątem jakoś nam tutaj przechodziło, dlatego jak już projektowaliśmy w planie miejscowym to stwierdziliśmy, że jakby doprojektujemy to też tak sensownie, żeby to tutaj miało ręce i nogi, żeby te działki nie były sztucznie ścięte, jak one zostały ścięte na etapie studium.

Natomiast już teraz przechodząc do tej zabudowy istniejącej czyli mamy właśnie ten pas tej zabudowy w samej Woli dopuściliśmy tutaj Państwu również zabudowę mieszkaniowo-usługową, bo wiadomo, że tam częściowo jest zabudowa zagrodowa, częściowo ci rolnicy nie prowadzą już działalności, ale mają na przykład jakieś budynki, jakieś budynki gospodarcze, gdzie mogłaby by jakaś działalność zaistnieć, więc jakby w tych terenach też została dopuszczona i tutaj były też wnioski o to by dopuścić zabudowę usług publicznych. Te dwie działki zostały przeznaczone plus ta działka zgodnie z uwagą tutaj została również przeznaczona pod te usługi publiczne także mamy te możliwości i o czym już też wcześniej wspominałem zabudowa zagrodowa została oddzielona również tymi pasami zieleni. Natomiast nie od strony zabudowy zagrodowej, żeby nie musiał tego wykonywać rolnik tylko żeby musiał to wykonać przyszły mieszkaniec, który będzie chciał wybudować się obok rolnika. Utrzymaliśmy tereny leśne generalnie te fragmenty lasów, które są lasami, bo wiecie Państwo to jest tak coś wygląda na las, a nie jest lasem. Natomiast to teren zadrzewiony na przykład tak jak tutaj jest teren zadrzewiony i utrzymujemy te tereny leśne. Natomiast jeszcze też właśnie wracając do uwag. Tutaj Państwo składaliście uwagę, a pro po tego zaniżenia terenu i jakby przeanalizowaliśmy to tak jak Państwo widziecie tutaj jest to ograniczone liniami zabudowy czyli nie będzie mogło nic powstać w tym zaniżeniu i tak samo dalej to się ciągnie nam, aż dotąd i też dzięki temu chronimy ten laszek on będzie w ramach działek budowlanych, Natomiast one nie będą mogły być zabudowane więc zakładam że właściwie to zostawią. No bo też chyba nikt przy zdrowych zmysłach tego po prostu na własnej działce nie wytnie.

W. S. To bym tego nie zakładał. To jest bardzo śliskie.

Michał Chlebowski: Uważam taka działka jest cenniejsza.

K. i W. S.: My też tak, ale bardzo rzadki przypadek.

Michał Chlebowski: Więc te największe zaniżenia zostały zachowane przed zabudową natomiast dalej tam jest już mocno to się wypłyca, Byliśmy tam jeszcze raz w terenie, aby to faktycznie zweryfikować. Uważam, że tam to już nie jest wielki kłopot, żeby tę zabudowę zrealizować.

W. S.: Problem był wtedy, kiedy by tu powstała farma, a tu domy zalewa i tu jest potop.

Michał Chlebowski: Oczywiście, że tak. Natomiast nie ma tego ryzyka. No ta farma jest faktycznie na tyłach tej pozostałości.

W. S.: Ale pamiętam jak tu jest z konfiguracją terenu, ale tu jest wtopa w dół.

Michał Chlebowski: Tu jest równo w miarę. Tu nie ma jakiś. To nie jest tak, że tam jest faktycznie duże zaniżenie to się waha powiedzmy do pół metra, ale na tak dużym terenie.

A. W.: Ale to nie ma znaczenia to jest wszystko to jest 130 m w najwyższym punkcie, ale to jest mniej więcej równo położone i to nie ma jakiegoś takiego stoku.

Michał Chlebowski: No i mamy tą opaskę z tej zieleni izolacyjnej. To już to jest teraz niestety mieszkańców rola, żeby być tutaj lokalnym żandarmem, sygnalistą.

A. W.: Tutaj te działki 26, 25 czy to była zmiana jakaś, bo wydawało mi się, że one nie były tutaj projektowane jako mieszkaniowe ?

Michał Chlebowski: W poprzednim projekcie, tym który był wyłożony ? Nie. tu nic się nie zmieniło. W temacie planu Wola Błędowska oprócz uwzględnienia tych uwag, które Państwo składaliście to ja nie kojarzę, żeby tu jakiegolwiek zmiany weszły. Nie.

To jest podstawowa zmiana i to, ale te rzeczy były. To możecie Państwo sobie zweryfikować.

Mariusz Jackiewicz: Jeszcze jeden teren był usługowy no, ale to zostało wchłonięte przez teren mieszkaniowo-usługowy.

Michał Chlebowski: I tu była wcześniej ta fotowoltaika była głębiej trochę, a to też Państwo składaliście uwagę.

A. W.: Tak. No i chodziło o to żeby tu nie było przy działce przylegającej do domów zdaje się tej miała być właśnie ta fotowoltaika.

Michał Chlebowski: Ta fotowoltaika, że ona przechodziła tym pasem aż do drogi.

A. W.: Tak, tam była jakaś duża działka i była możliwość powiększenia tej farmy później i wjechania, że tak powiem pod same okna.

Michał Chlebowski: Natomiast jak Państwu mówiłem to jest jedyny teren przeznaczony pod fotowoltaikę powyżej 500 kW. Jeżeli ktoś sobie zlokalizuje na swojej prywatnej działce mikroinstalacje no to jakby oczywiście.

W. S.: Nie, nie to jest zupełnie inna bajka.

Michał Chlebowski: To jest jasne do 50 kW ma prawo takie możliwości, plan oczywiście też daje tę możliwości. więc to są takie te kwestie zasadnicze. Ja rozumiem, że teren był rolniczy jest rolniczy .

W. S.: Miał być rolniczy.

Michał Chlebowski: My ze swojej strony projektujemy najlepiej jak potrafimy, żeby jakby była pewność co powstanie w tym miejscu, żeby były drogi zaprojektowane, żeby nie było sytuacji, że tak jak Pan mówił, że ktoś ma wejście do budynku od osi drogi 5 m. Natomiast my tu wyznaczamy już linie zabudowy, które są 6 m jest to podstawowa kwestia, budynki będą musiały być na przykład linia obowiązująca, więc to oznacza, że te budynki będą musiały powstać w bezpośrednim przy tej linii więc też będzie taki porządek urbanistyczny zachowany. Więc przy jednej drodze będą stały budynki w tej linii tutaj w tej linii, ale jednocześnie uważam w sensownej odległości bo 6 m to jest swobodnie, bo auto stanie na podjeździe bo w tej chwili powiedzmy każde większe auto podchodzi pod te 5 m więc swobodnie stanie no i będzie jakiś komfort życia zachowany.

W. S.: To nie są drogi przelotowe.

Michał Chlebowski: To też nie są oczywiście, ale moim zdaniem kwestia tego porządku ładu przestrzennego to są w podstawowej kwestii linia zabudowy, wysokość zabudowy i dachy. Jeżeli to jest równe i podobne do siebie to uważam, że jest jakby podstawowe są spełnione.

W. S.: My mieliśmy warunek 35 stopni minimum dach bez zdefiniowania ile połaci dachu było.

III. Ustalenia z dyskusji:

Przypomniano o możliwości składania uwag w nieprzekraczalnym terminie do 12 grudnia.

Złożone uwagi po tym terminie nie będą podlegały rozstrzygnięciu.

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

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 5 ponumerowanych stron.

Przys.
Podinspektor
ds. gospodarki przestrzennej
Mariusz Jackiewicz

WÓJT GMINY POMIECHÓWEK
Dariusz Bielecki

Lista obecności osób uczestniczących w dyskusji publicznej nad przyjętymi
rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Pomiechówek dla wsi Wola Błędowska,
w dniu 9 listopada 2022 r. o godz. 13.30
w Centrum Integracji Społecznej w Pomiechówku

L.P.	IMIĘ I NAZWISKO	
1.	<i>Ł</i>	<i>BN</i>
2.	<i>ŁO</i>	<i>S</i>
3.	<i>Ł</i>	<i>S</i>
4.	<i>h</i>	<i>nr</i>
5.	<i>h</i>	<i>J</i>
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		
11.		
12.		
13.		
14.		