

**Protokół z posiedzenia Komisji Gospodarki i Ładu Przestrzennego,
które odbyło się w dniu 26 lutego 2026 roku
w Szkole Podstawowej im. Bohaterów Warszawy w Podkowie Leśnej, ul. Jana Pawła II 20**

Obecni członkowie Komisji:

- *Agata Brzozowska-Kempf – Przewodnicząca*
- *Aleksandra Bankiewicz*
- *Jacek Matłacz*
- *Edyta Barucka*
- *Alicja Rotfeld-Paczkowska*
- *Katarzyna Majewska – Lutyk*
- *Ewa Wolska*

oraz

Przewodniczący Rady Miasta Podkowa Leśna Michał Gołąb (opuścił posiedzenie w trakcie jego trwania)

Radny Wojciech Żółtowski

Burmistrz Miasta Podkowa Leśna Magdalena Eckhoff

Zastępca Burmistrza Miasta Podkowa Leśna Mirosław Wilusz

Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości Piotr Pytkowski

Burmistrz Miasta Podkowa Leśna VII i VIII kadencji Artur Tusiński

Urbanista Piotr Sudra

Ad. 1)

Przewodnicząca Komisji rozpoczęła posiedzenie o godzinie 18.30, odczytała klauzule RODO, przywitała obecnych na posiedzeniu 7 członków Komisji oraz stwierdziła kworum.

Ad. 2)

Przewodnicząca Komisji przedstawiła porządek posiedzenia.
Wniosków o zmianę porządku obrad nie zgłoszono.

Przyjęty porządek posiedzenia:

- 1.** Otwarcie posiedzenia i stwierdzenie kworum.
- 2.** Przedstawienie porządku posiedzenia.
- 3.** Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Komisji.
- 4.** Projekt planu ogólnego Miasta Podkowa Leśna – analiza.
- 5.** Sprawy różne.
- 6.** Zamknięcie posiedzenia.

Ad. 3)

Przewodnicząca Komisji zarządziła przegłosowanie projektu protokołu z posiedzenia Komisji Gospodarki i Ładu Przestrzennego z 11 grudnia 2025 roku.

W wyniku głosowania: 6 za, 0 przeciw, 1 wstrzymał się od głosu, protokół został przyjęty.

Ad. 4)

Przed rozpoczęciem analizy projektu Planu Ogólnego Przewodnicząca spytała panią Burmistrz, czy chciałaby dodać coś jeszcze w temacie projektu PO tytułem wstępu jako iż jest to projekt p. Burmistrz i UM. Burmistrz odpowiedziała, że wszystko zostało już powiedziane na spotkaniach dla mieszkańców.

Przewodnicząca Komisji wyświetliła prezentację dotyczącą planu ogólnego.

Przewodnicząca Komisji powiedziała, że uchwalenie planu ogólnego jest ustawowym obowiązkiem każdej gminy. W sierpniu 2024 roku Rada Miasta Podkowa Leśna podjęła uchwałę zobowiązującą Panią Burmistrz do rozpoczęcia procedury. Następnie, jesienią 2024 roku mieszkańcy mogli składać wnioski do planu ogólnego. Obecnie, przeprowadzane są konsultacje społeczne, podczas których jest możliwość złożenia wniosków do projektu planu do 9 marca br. W kolejnym etapie urząd zapozna się ze złożonymi wnioskami, uwzględniając je bądź nie. Kolejnym krokiem będzie przedstawienie projektu planu ogólnego Komisji Gospodarki i Ładu Przestrzennego celem zaopiniowania. Po uzyskaniu opinii Komisji uchwała trafi pod obrady Rady Miasta.

Radna Aleksandra Bankiewicz zapytała czy Rada Miasta będzie pochyłała się nad wnioskami, które nie zostaną uwzględnione w projekcie.

Przewodnicząca przekazała pytanie do p. Burmistrz. Kierownik Ref. PNZ Piotr Pytkowski odpowiedział, że w przypadku planu ogólnego nie głosuje się konkretnych uwag, które zostały odrzucone. Radni mogą na sesji wskazać konkretną uwagę co do której mają wątpliwości i którą chcieliby uwzględnić w planie ogólnym.

Radna Aleksandra Bankiewicz zapytała co w przypadku, gdy uwaga zostanie uwzględniona przez urząd, a Radni chcieliby ją usunąć z projektu.

Kierownik Ref. PNZ Piotr Pytkowski powiedział, że Radni nie muszą się odnosić do każdej uwagi, jednakże mogą się do nich odnieść lub zgłosić inne uwagi. Na sesji wszyscy Radni głosują zasadność przedstawionej przez jednego z radnych uwagi. Jeśli większość radnych przychyli się do jakiejś uwagi to projekt jest zdejmowany z obrad sesji, przekazywany urzędowi do naniesienia poprawek i wraca pod obrady na kolejnej sesji.

Zastępca Burmistrza Miasta Mirosław Wilusz powiedział, że jeśli będą zmiany w projekcie planu ogólnego to jedynie na mniejsze współczynniki (bardziej rygorystyczne). Jeśli w projekcie planu na działce jest zabudowa jednorodzinna, a Radni będą chcieli zmienić jej

przeznaczenie na teren zielony to taka zmiana będzie możliwa po zdobyciu uzgodnień w różnych instytucjach, co będzie trwało kilka miesięcy.

Przewodnicząca Komisji powiedziała, że w tym roku Radni procedują plan ogólny oraz strategię rozwoju miasta. Zapytała na jakim etapie jest przygotowywanie strategii.

Zastępca Burmistrza Miasta Mirosław Wilusz powiedział, że planowane jest by w marcu poddać strategię pod obrady Rady Miasta. Radna Bankiewicz spytała co się dzieje na obecnym etapie ze Strategią Miasta skoro radni jeszcze jej nie otrzymali. P. Burmistrz zapewniła, że radni dostaną dokument do wglądu z wyprzedzeniem. Przewodnicząca poprosiła, aby radni dostali Strategię na miesiąc przed posiedzeniem Rady Miasta.

Przewodnicząca Komisji powiedziała, że strategia ściśle wiąże się z planem ogólnym. W strategii są zapisy mówiące o tym, że chronimy historyczny charakter miasta, architektury i układu urbanistycznego, podtrzymując jego wygląd środowiskowy i przestrzenny. Chronimy i rozwijamy zieleni, parki i rezerwy przyrody jako unikalne zasoby miasta. Ważne dla miasta jest by architektura krajobrazowa była spójna i estetyczna, a przestrzenie publiczne były zadbane. Priorytetem jest zachowanie **historycznego układu urbanistycznego, ochrona: charakterystycznych przestrzeni ulicznych, ciągów zieleni; parków i skwerów**. Plan Miasta Ogrodu Podkowa Leśna sporządzony przez architekta i urbanistę Antoniego Jawornickiego udało się w większości utrzymać, jeśli chodzi o ciągi ekologiczne i zieleni w mieście.

Mieszkanka powiedziała, że spośród wielu wybitnych mieszkańców Podkowy Leśnej nazwisko Jawornickiego pojawia się już u początków istnienia Miasta i jest to bez wątpienia wielka duma i szczęście, że ten architekt stworzył plan Podkowy Leśnej. Z gminą związany jest również wybitny urbanista Janusz Kubiak, któremu zawdzięczamy wpis Miasta do rejestru zabytków. Janusz Kubiak miał zlecone przez konserwatora opracowanie studium historyczno-urbanistycznego dla Podkowy Leśnej, czego konsekwencją było objęcie ochroną konserwatora. Dominującą funkcją miasta jest ochrona zasobów naturalnych. Ważne jest by w obecnie podejmowanych działaniach zachować zaprojektowany pierścień zieleni, dzięki któremu miasto ma unikatowy charakter.

Przewodnicząca Komisji powiedziała, że pan Kazimierz Głowacki w Podkowińskim Magazynie Kulturalnym napisał, że 22 października 1981 roku Miasto Ogród Podkowa Leśna zostało wpisane do rejestru zabytków pod numerem 1194. Według ówczesnego konserwatora zabytków Feliksa Ptaszyńskiego plan stworzony w 1925 roku przez Antoniego Jawornickiego jest unikalnym rozwiązaniem w skali kraju i wyróżnia się wysokimi walorami urbanistycznymi, architektonicznymi i rekreacyjnymi.

Przechodząc do omawiania projektu Planu Ogólnego Przewodnicząca Komisji powiedziała, że w obecnym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Podkowy Leśnej są tereny oznaczone funkcją: mieszkalną, usługową z dopuszczeniem mieszkalnej, lasu oraz zieleni i

podobnie jest w projekcie Planu Ogólnego, również są wyznaczone różne strefy np. SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną), SU (strefa usługowa), SN (strefa zieleni i rekreacji), SI (strefa infrastrukturalna), SO (strefa otwarta).

Na wyświetlanej prezentacji nakreślone zostały najistotniejsze zmiany, które wprowadza proponowany plan ogólny.

Przewodnicząca Komisji poprosiła o wyjaśnienie wyboru strefy SJ (z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) na działkach przy ul. Wilczej i ul. Jeleniej, której znajduje się w pasie zielonym zaprojektowanym przez Antoniego Jawornickiego.

Zastępca Burmistrza Miasta Mirosław Wilusz powiedział, że zmiana proponowana w projekcie planu ogólnego dotycząca działek przy ul. Wilczej to wybiegnięcie w przyszłość, by podnieść wartość działek, ale nie celem ich sprzedaży, tylko zabezpieczenia się w przypadku konieczności zastawienia działek pod kredyty na strategiczne inwestycje. Działki wstępnie zakwalifikowane do zlokalizowania stacji uzdatniania wody w planie Jawornickiego nie są już jedynymi możliwymi lokalizacjami dla suw. Budowa SUW jest absolutnym priorytetem dla Miasta.

Radna Aleksandra Bankiewicz powiedziała, że SUW miał zostać wybudowany ze środków covidowych, a teraz jest mowa o kredycie na ten cel.

Burmistrz Miasta Magdalena Eckhoff powiedziała, że 3 miliony środków covidowych nie wystarczą na budowę stacji uzdatniania wody.

Zastępca Burmistrza Miasta Mirosław Wilusz powiedział, że miasto będzie musiało zmierzyć się nie tylko z budową SUW, lecz również z remontem willi Hel i willi Jókawa, co pochłonie bardzo dużą ilość środków.

Burmistrz Miasta powiedział, że nie mamy projektu, aby móc mówić o konkretnych kwotach. Radna Bankiewicz zapytała dlaczego zatem zakładamy, że 3 miliony nie wystarczą.

Mieszkanca powiedziała, że wolałaby, aby miasto nie pozbywało się naszych terenów zielonych pod budowę SUW. W Konstancinie-Jeziorna budowane są dwie takie stacje ze środków zewnętrznych. To nie jest koszt 5 milionów tylko mniej, Konstancin ma jest skosztorysowane.

Zastępca Burmistrza Miasta Mirosław Wilusz powiedział, że jeśli będzie możliwe pozyskanie środków na budowę SUW to zostaną one pozyskane, ponieważ urząd jest w tym bardzo skuteczny.

Mieszkanca zadała pytanie, czy jeśli mamy brać kredyt, to czy nie ma innych działek pod zastaw oraz skąd wiemy, jeśli te działki zostaną zmieniona na budowlane, że kolejne władze ich nie sprzedadzą. Wiceburmistrz zapewnił, że intencją Urzędu Miasta jest zaprezentowanie Planu Ogólnego, który uzyska poparcie radnych.

Przewodnicząca poprosiła o głos urbanistę Piotr Sudra, który powiedział, że przy działkach na ul. Wilczej i Jeleniej jest rów i nie można się go pozbyć, gdyż zgodnie z obowiązującymi przepisami nie można naruszać stosunków wodnych, a na tym terenie wzdłuż ul. Wilczej znajdują się źródła. Likwidowanie rowów groziłoby zalewaniem okolicznych posesji. Bardzo ważne jest pozostawianie na terenie miasta terenów zielonych, ponieważ coraz więcej dróg w Podkowie Leśnej jest asfaltowych.

Przewodnicząca ponownie zaapelowała do zebranych o ciszę.

Mieszkanka zapytała o status dwóch działek przy ul. Wilczej (przypis: między ul. Sarnią a Bobrową). P. Sudra odpowiedział, że są zabudowane od ok 40 lat. Według urbanisty kliny zielone są bardzo ważne gdyż umożliwiają poprowadzenie ścieżek do innych terenów zielonych.

Zastępca Burmistrza Miasta Mirosław Wilusz powiedział, że co do umieszczenia SUW analizowana była działka między dawnym sklepem Krokodylem, a rowem, ponieważ na tej narożnej działce powinna się zmieścić stacja. Burmistrz Miasta Magdalena Eckhoff powiedziała, że działki wzdłuż ul. Wilczej zostaną uwolnione. Wiceburmistrz zapewnił, że UM jest dla mieszkańców i nie chce robić zamachu na tereny zielone.

Radna Aleksandra Bankiewicz zapytała czy konserwator wypowiedział się co do tej propozycji (przypis: Planu Ogólnego).

Zastępca Burmistrza Miasta Mirosław Wilusz powiedział, że urząd posiada już pełną dokumentację projektu uzgodnioną z koniecznymi instytucjami. Konserwator pozytywnie zaopiniował projekt Planu Ogólnego.

Radna Edyta Barucka zapytała p. Piotra Sudrę czy jakakolwiek zmiana w okolicach rowu na działkach przy ul. Wilczej naruszałaby stosunki wodne. Urbanista Piotr Sudra powiedział, że należy zachować istniejący rów i nie wolno go zasypać, ponieważ naruszyłoby to istniejący ciek wodny. Wszelkie rowy powinny być oznaczone na mapie jako układ istniejących cieków wodnych.

Zastępca Burmistrza Miasta Mirosław Wilusz powiedział, że nikt nie chce likwidować istniejącego rowu, co więcej urzędowi nie można tego zrobić.

Przewodnicząca ponownie zaapelowała do zebranych, żeby mówiła tylko jedna osoba, przypomniała, że na sali jest protokół i nie będzie w stanie zaprotokołować kto co powiedział. Poprosiła, aby mówiła tylko ta osoba, która ma obecnie głos.

Radna Edyta Barucka powiedziała, że pojawiają się plotki, że na tym terenie powstanie osiedle, tak jakby był już na to zatwierdzony plan.

Zastępca Burmistrza Miasta Mirosław Wilusz powiedział, że nie ma takich planów.

Radna Katarzyna Majewska-Lutyk powiedziała, że omawiane działki powinny pozostać terenem zielonym.

Mieszkancka powiedziała, że jest wiele możliwości pozyskania środków zewnętrznych na budowę SUW np. Gdynia pozyskała 38 milionów na stację uzyskania.

Burmistrz Miasta Magdalena Eckhoff powiedziała, że aby pozyskać dofinansowanie trzeba posiadać dokumenty potwierdzające obecność wody w danej lokalizacji, projekt stacji i pozostałą dokumentację. Obecnie nie wiadomo czy woda tam jest i czy będzie możliwość lokalizacji tam stacji. Nie ma żadnych planów zabudowywania lub sprzedaży terenów zielonych. Za granicą jest wojna i Miasto musi zapewnić grunty w razie konieczności budowy miejsca schronienia dla ludności.

Mieszkancka zaapelowała do UM, aby pozostawić obecne tereny zielone.

Przewodniczący RM Michał Gołąb zaproponował by dla wylistowanych w prezentacji miejsc spornych Komisja przygotowała proponowane zmiany, które będą mogły być przegłosowane przez wszystkich Radnych.

Przewodnicząca Komisji powiedziała, że członkowie Komisji przegłosują swoje wnioski na dzisiejszym posiedzeniu. Każdy z Radnych ma możliwość wystąpienia z inicjatywą uchwałodawczą i zaproponowania zmian do planu ogólnego na Sesji Rady Miasta.

Mieszkaniec ul. Sarniej powiedział, że pomysł zmiany terenu zielonego, lasu czy też parku na potencjalną zabudowę wielorodzinną jest niepokojący dla mieszkańców. Celem planu ogólnego powinna być ochrona wszystkich terenów zielonych, szczególnie tych, które tworzą większy ciąg.

Przewodnicząca ponowiła prośbę, aby głos zabierała tylko jedna osoba na raz.

Przewodnicząca Komisji Gospodarki i Ładu Przestrzennego zgłosiła wniosek do projektu planu ogólnego o treści: „Wniosek o utrzymanie w planie ogólnym dotychczasowej funkcji SO (strefa otwarta bez możliwości zabudowy) na terenie przy ulicy Wilczej, tak jak jest to oznaczone w obecnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego”.

Radna Barucka zasygnalizowała swoje wątpliwości, zapytała czy nie możemy odłożyć głosowania na później, przewodnicząca przypomniała, że radny może wstrzymać się od głosu.

Radni przeszli do głosowania: za 6 radnych, 0 przeciw, 1 radna wstrzymała się od głosu, wniosek został przyjęty.

Mieszkancka dopytała radną Barucką o zasygnalizowane wątpliwości, na co radna Barucka odpowiedziała, że aby podjąć decyzję potrzebuje więcej czasu i informacji. Rozgorzała gorąca dyskusja, przewodnicząca poprosiła zebranych o spokój.

Przewodnicząca powiedziała, że ma świadomość, że głosowane wnioski są tylko wyrażeniem stanowiska komisji i że komisja jako ciało, nie może według procedury składać wniosków do projektu Panu Ogólnego, ale radni chcieliby być tym procesie usłyszani.

Mieszkaniec zaapelował o to, aby radni procedowali głosowania dzisiaj, bo mieszkańcy chcą być tego świadkami i nie chcieliby, aby rozstrzygano ważne kwestie w innym gronie, kiedy mieszkańcy nie będą obecni.

Przewodnicząca Komisji powiedziała, że kolejnym tematem rozmów Komisji będzie teren przy ul. Jeleniej gdzie zlokalizowana jest przychodnia Medicus i baza, w której przetrzymywane są różne sprzęty robocze. W projekcie planu jest w tym miejscu pas terenu oznaczony jako SU (strefa usługowa). Proponuje by działki wzdłuż rowu (między dawnym sklepem Krokodyl, a bazą) miały dalej takie oznaczenie jak w obecnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Burmistrz VII i VIII kadencji Artur Tusiński powiedział, że działka, na której jest Krokodyl jest gminna, lecz oddana w wieczyste użytkowanie. Na omawianym terenie są dwie działki lasu, dwie działki użytkowane pod bazę i reszta działek ma przeznaczenie strefy ochronnej bez prawa zabudowy.

Mieszkaniec powiedział, że Radni powinni działać w taki sposób, by nie oddawać obecnych terenów zielonych pod zabudowę, jak również by powiększać te tereny. Baza techniczna nie jest wizytówką Miasta i można ją przenieść, a odzyskany teren zrobić zielonym.

Burmistrz VII i VIII kadencji Artur Tusiński powiedział, że posiadanie bazy jest konieczne dla Miasta i dobrze, że działka, na której się znajdują jest oznaczona jako SU.

Mieszkaniec powiedział, że Miasto powinno rewitalizować zieleń nawet na tych zdegradowanych terenach.

Przewodnicząca Komisji powiedziała, że temat przeniesienia bazy to zbyt odległa kwestia by teraz ją rozpatrywać.

Członkowie Komisji Gospodarki i Ładu Przestrzennego zgłosili wniosek do projektu planu ogólnego o treści: „Wniosek o utrzymanie dotychczasowej funkcji SO (strefa otwarta bez możliwości zabudowy) na działkach wzdłuż rowu o numerach ewidencyjnych 192 i 193 obręb 003, tak jak jest to oznaczone w obecnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.”.

W wyniku głosowania: 5 za, 0 przeciw, 2 radnych wstrzymało się od głosu, wniosek został

przyjęty.

Przewodnicząca Komisji powiedziała, że kolejnym tematem obrad będą działki przy ul. Akacjowej. Głosy mieszkańców są takie by działki oznaczone jako SJ zamienić na SO.

Zastępca Burmistrza Miasta Mirosław Wilusz powiedział, że w projekcie planu ogólnego, trzy działki w tym obszarze są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Dwie z działek są w zasobie miasta, a jedna jest oddana w użytkowanie wieczyste.

Radna Aleksandra Bankiewicz powiedziała, że skoro dotychczas w MPZP były to działki dopuszczające zabudowę jednorodzinną to powinny takie pozostać. Zmiana funkcji tych działek prowadziłaby do uszczuplenia majątku gminnego.

Mieszkancka powiedziała, że Radni są niekonsekwentni w ochronie zieleni, ponieważ dbają o obrzeża miasta, a nie o jego centrum. Zmiana statusu działek na SO chroniłaby mieszkańców przed hałasem z WKD.

Burmistrz VII i VIII kadencji Artur Tusiński powiedział, że strefa 4SN jest obszarem, w którym można wybudować obiekty wielokubaturowe, obecnie jest zieleń parkowa.

Radna Edyta Barucka powiedziała, że nie powinniśmy skupiać się jednostkowo na każdym z obszarów poddanych analizie ze względu na fakt, że zatracimy ogólny koncept całości i nie będziemy widzieć zależności między różnymi terenami.

Przewodnicząca poprosiła mieszkankę, która zabrała głos przed Burmistrzem VII i VIII kadencji Artura Tusińskiego o umożliwienie dokończenia wypowiedzi radnej Baruckiej.

Radna Ewa Wolska powiedziała, że na spotkaniu dot. planu ogólnego pojawiły się głosy, że działki w okolicy parku miejskiego należałoby pozamieniać z działkami na ul. Akacjowej.

Członkowie Komisji Gospodarki i Ładu Przestrzennego zgłosili wniosek do projektu planu ogólnego o treści: „Wniosek o utrzymanie dotychczasowej funkcji SJ (strefa zabudowy jednorodzinnej) na działkach przy ul. Akacjowej, tak jak jest to oznaczone w obecnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.”.

W wyniku głosowania: 5 za, 0 przeciw, 2 radnych wstrzymało się od głosu, wniosek został przyjęty.

Mieszkancka powiedziała, że Podkowianom zależy na zachowaniu charakteru miasta. Brakuje informacji jakim majątkiem dysponuje Miasto i ile działek można dać pod zastaw przy ewentualnym kredycie. Jeśli działki są zalesione to powinny być zmienione na teren z funkcją SO, skoro są to działki, których nie trzeba samemu zalesiać.

Mieszkancka powiedziała, że przychyliła się do wypowiedzi przewodniczki, by nie zmieniać stanu faktycznego zalesionych działek przy ul. Akacyjowej. Na tym terenie rosną od wielu lat sosny i Radni powinni przemyśleć czy nie zmienić funkcji tych działek na strefę otwartą.

Mieszkaniec zaapelował do Radnych o odwagę w podejmowaniu zmian, ponieważ brak zmiany przeznaczenia działek przy ul. Akacyjowej jest bez sensu, skoro przez lata ich wygląd się zmienił i nie powinny być one działkami z możliwością zabudowy.

Burmistrz VII i VIII kadencji Artur Tusiński powiedział, że były podejmowane próby sprzedaży działek przy ul. Akacyjowej i nie udało się ich spieniężyć. Działka, która jest objęta użytkowaniem wieczystym jest od 20 lat na sprzedaż. Obecnie przygotowywana Strategia Rozwoju Miasta jest bardzo zachowawcza i obejmuje wszystkie dokumenty niższego rzędu, więc to ona będzie wyznacznikiem do zamierzeń zawartych w planie ogólnym.

Mieszkancka zapytała od kiedy te działki są działkami budowlanymi.
Otrzymała odpowiedź, że od 1994 roku.

Przewodnicząca Komisji powiedziała, że kolejnym tematem rozmów będą działki oznaczone w projekcie planu ogólnego jako 4SN. Zapytała jaką funkcję ma ten obszar w obecnym MPZP. Kierownik Ref. PNZ Piotr Pytkowski powiedział, że obecnie działka jest oznaczona jako teren zieleni parkowej, na której nie można nic wybudować. W omawianym terenie jedna z działek jest działką drogową, a druga ma 2.000m².

Przewodnicząca Komisji zapytała czym różni się strefa SN od zieleni parkowej. Kierownik Ref. PNZ Piotr Pytkowski powiedział, że obszar oznaczony funkcją SN to teren przestrzeni zielonej, lasu, komunikacji, ogródków działkowych, zieleni naturalnej, infrastruktury technicznej, usług kultury i rozrywki lub plaży.

Mieszkancka zapytała UM dlaczego chcemy zmieniać tereny zielone na takie o innej funkcji, w tym z możliwością zabudowy.

Mieszkancka powiedziała, że na tak oznaczonej działce będzie można wybudować kino, teatr lub lodowisko. Nie powinno się zmieniać terenów zielonych na teren pod zabudowę.

Kierownik Ref. PNZ Piotr Pytkowski powiedział, że na działce oznaczonej jako SN musi być minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 70%, więc 30% może zostać zabudowane.

Radny Jacek Matłacz zapytał, dlaczego w projekcie planu ten obszar został oznaczony jako SN zamiast SO, skoro do tej pory był to teren zielony.

Kierownik Ref. PNZ Piotr Pytkowski powiedział, że takie oznaczenie może wynikać z błędu projektanta przy odczytywaniu zapisów MPZP.

Radny Wojciech Żółtowski powiedział, że w poprzedniej kadencji były rozmowy o tym by wykonać przejście pod torami przy ul. Topolowej. Może należy zostawić oznaczenie tej działki jako SN by można byłoby na niej wykonać takie przejście.

Przewodnicząca Komisji powiedziała, że w strefie SO jest możliwe wybudowanie ciągu komunikacji pieszej.

Przewodnicząca poprosiła mieszkańców o ciszę.

Radna Bankiewicz dopytała UM o intencję w zmianie tego terenu na SN. Wiceburmistrz odpowiedział, że wynikało to prawdopodobnie z pomyłki projektanta.

Członkowie Komisji Gospodarki i Ładu Przestrzennego zgłosili wniosek do projektu planu ogólnego o treści: „Wniosek o utrzymanie dotychczasowej funkcji strefy oznaczonej jako 4SN i określenie tego terenu jako SO (strefa otwarta bez możliwości zabudowy), tak jak jest to oznaczone w obecnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.”.

W wyniku głosowania: 6 za, 0 przeciw, 1 radna wstrzymała się od głosu, wniosek został przyjęty.

Mieszkanca powiedziała, że część mieszkańców z tego terenu wnioskowała o zachowanie zielonego charakteru tych terenów.

Przewodnicząca Komisji powiedziała, że wróci jeszcze do tematu działek po drugiej stronie, czyli działek o nr 24 obręb 11 oraz nr 2 i 3 obręb 12.

Kierownik Ref. PNZ Piotr Pytkowski powiedział, że w MPZP jest to teren ZL, czyli zieleń leśna. Dwie z tych działek są gminne, a działka w środku jest prywatna.

Członkowie Komisji Gospodarki i Ładu Przestrzennego zgłosili wniosek do projektu planu ogólnego o treści: „Wniosek o utrzymanie dotychczasowej funkcji SO (strefa otwarta bez możliwości zabudowy) na działkach o numerach 24/11, 2/12 i 3/12, tak jak jest to oznaczone w obecnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.”.

W wyniku głosowania: 6 za, 0 przeciw, 1 radna wstrzymała się od głosu, wniosek został przyjęty.

Przewodnicząca Komisji powiedziała, że kolejnym tematem będą wydmy na ul. Słowiczej.

Urbanista Piotr Sudra powiedział, że w 2009 roku zrobił dla urzędu koncepcję zagospodarowania centrum na podstawie różnych opracowań geodezyjnych, w tym planu z

1961 roku. W wymienionym planie, obszar oznaczony jako 28SJ składał się z 3 działek. Granicą strefy zabudowy były dwie działki po lewej stronie, a największa działka po prawej stronie była w parkowych układach zieleni. Na tej działce jest największa wydma, o różnicy wysokości 5,5 m. Plan z 1994 roku przewidywał cały obszar wydm pod zielenią.

Właścicielka działki na wydmie powiedziała, że plan z 1994 roku nie określał całego tego obszaru jako tereny zielonej, ponieważ w planie było napisane, że tereny do działki 30L były postulowane do włączenia do rezerwatu Parowu Sójek. W 1995 roku konserwator napisał, że nie planuje włączać tego terenu do rezerwatu. W obowiązującym studium ta działka oznaczona jest jako rezerwat.

Urbanista Piotr Sudra powiedział, że w przypadku tych działek sytuacja jest podobna do terenu od MOK do Pałacyku Kasyno. W obecnym stanie istniejącym widzimy historię, która toczyła się w społeczności podkowieńskiej w późnych latach 30 o niezabudowywanie tych fragmentów. W planie Jawornickiego tereny były znacznie bardziej podzielone na mniejsze działki. Podziały parcelacyjne wykonane w latach 1930 i 1936, znacznie różniły się od tych w planie Jawornickiego. Między parkiem, a MOK był kiedyś 1 dom, a w późniejszych latach nie było już możliwości wybudowania nieruchomości ze względu na brak podziału działek. **Powiedział, że nie widział żadnego planu powojennego, który przeznaczałby teren wydm na ul. Słowiczej pod zabudowę.**

Mieszkanca zaczęła się wypowiadać, mieszkańcy zaczęli się przekrzykiwać, przewodnicząca poprosiła o zachowanie ustalonej kolejności wypowiedzi. Mieszkanca kontynuowała, że wydma jest bardzo wysoka i wąska na górze. Jakakolwiek budowa czy wjeżdżanie na nią samochodami nie jest możliwe. Najpierw trzeba byłoby wyciąć zielenią i wypłaszczyć wydmy.

Burmistrz VII i VIII kadencji Artur Tusiński powiedział, że plany miejscowe, które determinują przeznaczenie danej działki i plany parcelacji są zupełnie innymi dokumentami i nie należy ich ze sobą mylić. Plan parcelacji nie przesądza o możliwości zabudowy bez względu na to co geodeta w nim zawarł. Pierwszym planem zamówionym przez osoby wymyślające Miasto był plan Jawornickiego. Drugi plan został opracowany w 1930 roku i był niemalże tożsamy z planem Jawornickiego. Na podstawie tego drugiego planu w Podkowie Leśnej, żeby wydzielić działki należało zlecić operat geodezyjny podziału i dostać zgodę Urzędu Powiatowego w Błoni. Tylko jeden plan parcelacji został zatwierdzony i powstał on w 1936 roku. Kolejny plan miejscowy obowiązywał do powstania Miasta Podkowa Leśna, czyli do 31.12.1968 roku. W 1980 roku został opracowany i uchwalony przez Radę Narodową Miasta Stołecznego Warszawy plan, który był podstawą do wpisania miasta do rejestru zabytków. Kolejny podział geodezyjny miał miejsce w 1994 roku i w 2008 roku. Tu nie ma mowy o luce planistycznej. W tamtym czasie **decyzje o planie zabudowy musiały być zgodne z planem miejscowym**, a jeśli nie były to **pozwolenie na budowę składało się z dwóch części**. Omawiana działka jest jedyną, która została wydzielona w czasie wojny i nie posiadała wymaganej zgody urzędu

mierniczego, a jej parcelacja nie została zatwierdzona przez żaden urząd.

Właścicielka działki na wydmie powiedziała, że ma dokumenty z księgi wieczystej na podział tej działki.

Burmistrz VII i VIII kadencji Artur Tusiński powiedział, że mieszkanka ma podział działki z czasów wojny kiedy nie działały urzędy. Dnia 1 września 1939 roku był zrobiony podział i jest to jedyna działka, która nie jest ujęta w księdze hipotecznej dobra Podkowy Leśnej. Rada i Burmistrz Miasta mają władztwo planistyczne poprzez które mogą w wyniku inicjatywy swojej lub mieszkańców zmienić plan. Dziwi się właścicielom tej działki, że skoro twierdzą, że mają mocne papiery to nie wygrali jeszcze sprawy sądowej. Był jeden moment w historii kiedy w 1993 roku ówczesne władze miasta chciały wymienić się na inne działki z właścicielami działki na wydmie, ale się wycofały.

Radna Aleksandra Bankiewicz powiedziała, że od 1974 roku działka była wykazana jako las.

Właścicielka działki na wydmie powiedziała, że całość tego terenu jest określona jako las.

Burmistrz VII i VIII kadencji Artur Tusiński powiedział, że należy dokładnie sprawdzić jakie przeznaczenie ma ta działka w planie Jawornickiego, ponieważ dwie działki obok miały historycznie inne przeznaczenie. W pewnym momencie, bez sprzeciwu właścicieli te 3 działki zostały poszerzone do terenów leśnych. Od 1994 roku stan planistyczny się nie zmienia i nie ma żadnej luki planistycznej.

Radna Aleksandra Bankiewicz powiedziała, że działki te w ewidencji z 1974 roku zostały oznaczone jako las. Zarządzenie Ministra rolnictwa i gospodarki komunalnej z dnia 20 lutego 1969 roku określa dokładnie zasady i sposób ewidencjonowania gruntu. Dokument ten ustalał zasady zgodnie z którymi geodeta wchodząc w teren kwalifikował go jako grunt leśny lub budowlany. System ewidencjonowania gruntów był jasno sprecyzowany, a co do ocen geodezyjnych można było zgłaszać sprzeciw i wnosić o zmiany. Jeśli od 1974 roku właściciele tej działki płacili podatek od działki leśnej to w jaki sposób ktoś mógłby w 1993 roku zaproponować zamianę tego gruntu z lasu na teren budowlany.

Właścicielka działki powiedziała, że było tak, że przyszedł pan i wszystkie działki zakwalifikował jako las. Należy porozumieć się ze Starostwem Grodziskim by zrozumieć tą sytuację. Wszystkie działki, które są wokół parku miejskiego i po drugiej stronie Parowu Sójek są lasem i płacą podatek leśny. Działka została nabyta jako działka pod zabudowę.

Przewodniczącą po raz kolejny poprosiła mieszkańca, aby nie przerywał i dał dokończył wypowiedź osobie, która ma obecnie głos.

Radna Aleksandra Bankiewicz kontynuowała, że w 1995 roku w życie wszedł nowy plan zagospodarowania przestrzennego. Od tego czasu właściciele działki mieli 5 lat na dochodzenie swoich roszczeń, ponieważ wtedy obowiązywał mechanizm odszkodowawczy. W tym czasie właściciele tej działki tego nie zrobili, a obecnie żądają by Rada Miasta zezwoliła im na zabudowę wydmy. Ze swoimi żądaniami właściciele powinni zgłosić się do sądu.

Burmistrz VII i VIII kadencji Artur Tusiński powiedział, że ewidencja gruntów jest wykorzystywana jedynie do celów podatkowych i na działkach są różne użytki, od których naliczane są różne wysokości podatków. Są działki leśne/rolne, które mają prawo zabudowy i takie które takiego prawa nie mają.

Mieszkanka powiedziała, że zbierze podpisy mieszkańców sprzeciwiające się zabudowie i degradacji wydmy, ponieważ mieszkańcy nie chcą niszczenia tego terenu. Wydma jest przedłużeniem Parowu Sójek i nie można pozwolić na jej zabudowę. Jest to część planu Jawornickiego, dodatkowo zgodnie ze strategią mamy chronić tereny zielone. Mieszkanka powiedziała, że właścicielka działki wydmie powiedziała, że wytnie krzaki i drzewa, żeby postawić tam dom. Mieszkanka często bywa w tej okolicy i wie, że na tę wydnię nie da się wjechać samochodem.

Mieszkaniec przerwał wypowiedzi mieszkanki, przewodnicząca powiedziała, że będzie mógł zabrać głos po radnej Baruckiej, która zgłasza się do wypowiedzi.

Radna Edyta Barucka powiedziała, że część Radnych spotkała się z tym problemem w poprzedniej kadencji przy okazji uchwalania studium. Wszyscy mieszkańcy mogli składać uwagi do projektu studium i wtedy obecni na posiedzeniu właściciele przychodzili na spotkania z Radnymi tłumacząc jaka jest sytuacja działki z wydnią. Radna nie jest prawnikiem, nikt z radnych nie jest, wszystkie aspekty prawne dla radnej to jest osobna historia, historia dla sądów, dla prawników. To co wybrzmiało dla radnej w tej historii, to to, że przodkowie właściciele kupili działkę bez ograniczeń w akcie notarialnym. Rada Miasta tak jak powiedział przed chwilą burmistrz (A. Tusiński) ma władztwo planistyczne i przy uchwalaniu planu ogólnego ma możliwość wybrania funkcji nadrzędnej dla działki. Radna nie rozumie, dlaczego działki, które miały wcześniej prawo do zabudowy teraz nie mogą zostać zabudowane. Jest opinia konserwatora wydana na podstawie decyzji NID, że nie ma planów do tworzenia rezerwatu na tej działce. Interesem społecznym jest zadbanie o to, że jak mieszkańcy zostali we wcześniejszych latach czegoś pozbawieni to do nich to wróci.

Radna Bankiewicz skomentowały, że właścicielom działki wydmie nic nie zostało zabrane.

Rozgorzała gorąca dyskusja. Przewodnicząca poprosiła o ciszę, aby procedować.

Właścicielka działki na wydnie powiedziała, że w czasie uchwalania studium byli na

rozmowie u Burmistrza Artura Tusińskiego, który doradził im by zebrali dokumenty udowadniające, że działka na wydmie jest budowlana. Zebrali takie dokumenty, a teraz poprzedni Burmistrz mówi, że jest to nieprawda.

Ponownie rozgorzała gorąca dyskusja, wszyscy mówili na raz.

Mieszkaniec zaczął krzyczeć, żeby dać właścicielce działki mówić. Przewodniczącą poprosiła, aby przestać krzyczeć, przypomniała, że przewodnicząca jest odpowiedzialna za prowadzenie obrad. Przewodniczącą spytała czy właścicielka chciała coś dodać i zapewniła zebranych, że radni są zaznajomieni ze sprawą.

Właściciel działki na wydmie powiedział, że stracili 12 lat na gromadzenie dokumentów z różnych instytucji, ponieważ byli zwodzeni, że działka będzie mogła być zabudowana. Nie chcą zniszczyć wydmy, więc nie rozumieją uporą Radnych i braku pozwolenia na wybudowanie tam domu. Zagospodarowanie tej działki nie uszczupli wizerunku Podkowy Leśnej, a wręcz przeciwnie, ponieważ powstanie tam ładny dom z zadbanym terenem.

W związku z tym, że pani Burmistrz wraz z pracownikami Urzędu Miasta zaczęła opuszczać salę, przewodnicząca powiedziała, że wznowienie omawiania tematu strefy 28SJ przy ul. Słowiczej odbędzie się na kolejnym posiedzeniu Komisji. Dodała, że chciałaby, aby pani Burmistrz oraz pracownicy Urzędu Miasta byli obecni w trakcie omawiania tej strefy.

Przewodnicząca Komisji przerwała posiedzenie o godzinie 21.18 i zaprosiła wszystkich obecnych na kontynuację posiedzenia w dniu 4 marca 2026 r. o godzinie 18.00.

Protokół sporządził Daniel Myszkowski

*Przewodnicząca Komisji
Gospodarki i Ładu Przestrzennego
/-/
Agata Brzozowska-Kempf*