

Protokół z posiedzenia
Komisji Gospodarki i Ładu Przestrzennego w dniu 4 marca 2026 r.
Szkoła Podstawowa w Podkowie Leśnej, ul. Jana Pawła II 20
- kontynuacja posiedzenia z dnia 26 lutego 2026 r.

PORZĄDEK POSIEDZENIA

(obowiązuje porządek z dnia 26.02.2026 r.)

- I. Otwarcie posiedzenia i stwierdzenie kworum.*
- II. Przedstawienie porządku posiedzenia.*
- III. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Komisji.*
- IV. Projekt planu ogólnego Miasta Podkowa Leśna – analiza.*
- V. Sprawy różne.*
- VI. Zamknięcie posiedzenia.*

Obecni członkowie Komisji Gospodarki i Ładu Przestrzennego (KGŁP):

- Agata Brzozowska-Kempf – Przewodnicząca KGŁP,*
- Aleksandra Bankiewicz,*
- Anna Baranowska,*
- Katarzyna Majewska-Lutyk,*
- Jacek Matłacz,*
- Alicja Rotfeld-Paczkowska,*
- Ewa Wolska.*

Nieobecni członkowie KGŁP: radna Edyta Barucka.

W posiedzeniu udział wzięli także:

- Przewodniczący Rady Miasta Michał Gołąb,*
- Wiceprzewodniczący Rady Miasta Wojciech Sancewicz*
- radni Bożena Górczyńska, Adam Krupa, Wojciech Żółtowski,*
- Burmistrz Miasta Magdalena Eckhoff,*
- Zastępca Burmistrza Miasta Mirosław Wilusz,*
- Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości (PNZ) Piotr Pytkowski,*
- Burmistrz Miasta VII i VIII kadencji Artur Tusiński,*
- urbanista Piotr Sudra,*
- mieszkańcy.*

Na sali obrad umieszczono informację o ochronie danych osobowych.

Rodzaje stref – wyjaśnienie skrótów (opis z projektu planu ogólnego):

- SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ – profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
- SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ – profil

funkcjonalny podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

- SU – STREFA USŁUGOWA - profil funkcjonalny podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
- SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA - profil funkcjonalny podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych
- SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI - profil funkcjonalny podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
- SC – STREFA CMENTARZY - profil funkcjonalny podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
- SO – STREFA OTWARTA - profil funkcjonalny podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
- SK – STREFA KOMUNIKACYJNA - profil funkcjonalny podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Plan ogólny – skrót w protokole PO.

O godzinie 18.00 Przewodnicząca KGŁP A. Brzozowska-Kempf otworzyła posiedzenie KGŁP informując, że to wznowienie posiedzenia z dnia 26 lutego 2026 r. i stwierdziła kworum (obecnych 7 członków KGŁP – j.w.).

IV. Projekt planu ogólnego Miasta Podkowa Leśna – analiza

(kontynuacja dyskusji rozpoczętej 26 lutego 2026 r.)

Przewodnicząca KGŁP przypomniała o zasadach obowiązujących na posiedzeniach KGŁP – w jednym czasie mówi jedna osoba, Przewodnicząca KGŁP przydziela głosu, prośba o zgłoszenia poprzez podniesienie ręki. Tytułem wstępu Przewodnicząca KGŁP przypomniała, o czym mówiono na poprzednim posiedzeniu KGŁP. Rozpoczęto analizę projektu PO wyłożonego do konsultacji społecznych. Uchwalenie PO to obowiązek każdej gminy. Gmina jest teraz na etapie konsultacji i zbierania uwag mieszkańców – do 9 marca br. można składać uwagi do projektu planu. Potem nastąpi ocena zgłoszonych uwag (Burmistrz uwzględni lub odrzuca uwagi), przedstawianie projektu planu do zaopiniowania przez KGŁP, a następnie uchwalenie go lub nie przez Radę Miasta. Jeśli Rada Miasta nie uchwali planu, to może go odesłać do Urzędu Miasta z wnioskiem o wprowadzenie zmian i będzie on ponownie głosowany. PO musi się opierać na strategii rozwoju miasta. PO i strategia rozwoju to najważniejsze dokumenty strategiczne gminy. Są one

sporządzane raz na około 20 lat. Poprzednia strategia obowiązywała do roku 2025. Projekt nowej strategii jest opublikowany na stronie internetowej Urzędu Miasta. PO musi uwzględnić założenia strategii, w tym filary, wizje i cele w niej zawarte (m.in. chronimy historyczny charakter miasta, architekturę i układ urbanistyczny zgodnie z ideą miasta-ogrodu; chronimy i rozwijamy zieleni, parki i rezerваты przyrody; inteligentnie zarządzamy zasobami naturalnymi; wzmocniamy retencję wodną). Dziedzictwem miasta jest plan sporządzony przez arch. A. Jawornickiego, na bazie którego 100 lat temu powstała Podkowa Leśna. Układ urbanistyczny miasta wpisany jest do rejestru zabytków.

Przewodnicząca KGŁP prowadząc posiedzenie wyświetliła opracowaną przez siebie prezentację, która stanowi **załącznik do protokołu z posiedzenia**.

Przewodnicząca KGŁP przypomniała, że na poprzednim posiedzeniu KGŁP przedyskutowano sytuację ulic Wilczej i Jeleniej. KGŁP i mieszkańcy wnioskuje o utrzymanie na tym terenie funkcji SO – zgodnie z zapisami obecnego planu miejscowego, przy czym w projekcie PO jest SJ. Prośba, aby mieszkańcy nadal składali uwagi dot. ul. Wilczej. Pani Burmistrz będzie je rozpatrywać. Rozmawiano także o działkach w ciągu Jawornickiego (wyświetlono na ekranie). Projekt PO dopuszcza tam zabudowę, KGŁP podjęła jednak wniosek, aby zachować tam SO, czyli bez dopuszczenia zabudowy. Rozpoczęto także dyskusję ws. wydmy na ul. Słowiczej przy Parowie Sójek. To są trzy prywatne działki. Zdania są podzielone. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (MPZP) z 2008 r. działki te są działkami leśnymi bez prawa zabudowy. Jest to powtórzenie zapisu planu z 1994 r. Podobnie jest na planie z 1961 r. (las – widoczny na slajdzie). W XIX wieku także był to las. Posiedzenie KGŁP przerwano w momencie, gdy właściciele jednej z tych działek powiedzieli, że poprzedni Burmistrz zwodził ich w kwestii dokumentacji. Przewodnicząca KGŁP oddała głos byłemu Burmistrzowi A. Tusińskiemu.

Burmistrz Miasta VII i VIII kadencji A. Tusiński powiedział, że nie ma tu mowy o zwodzeniu. Projekt studium z VIII kadencji przewidywał na tym terenie działki bez prawa zabudowy. Podczas głosowania projektu uchwały ws. uchwalenia studium (połowa 2023 r.) 1 głosem radni wprowadzili poprawkę, aby uwzględnić zabudowę na tej działce. Urząd Miasta przekazał projekt studium z poprawką do uzgodnienia. Pod koniec 2023 r. Urząd otrzymał projekt z informacją, że Konserwator nie zgadza się na wprowadzenie tej poprawki. Okazało się wtedy, że strona, która nie była stroną postępowania, mogła złożyć odwołanie. Teraz trwa dyskusja na temat jednej działki, jednak na projekt PO trzeba spojrzeć całościowo i zastanowić się, czy należy rewidować zapisy poprzednich planów zagospodarowania przestrzennego. Trzeba zauważyć, że od wielu lat nic się na tych działkach nie wydarzyło - właściciele nie podjęli tam żadnej działalności, czyli można domniemywać, że ich wnioski nie do końca związane były z ich faktyczną wolą zagospodarowania, tylko z chęcią zupełnie inną. Trendy w Polsce i na świecie są takie, że konserwuje się tereny niezmienione. Dyskusja jest o całości Podkowy, a nie tylko o jednej działce. Burmistrz A. Tusiński przypomniał, że wielokrotnie odsyłał właścicieli tej działki do sądu podkreślając, że władze miasta nie mają kompetencji, aby tę sprawę zbadać. Z archiwalnej strony BIP miasta b. Burmistrz pobrał wnioski stowarzyszeń i mieszkańców złożone do planu w 2000 r. oraz wnioski do uwag do wyłożonego w 2006 r., a uchwalonego w 2008 r. MPZP. Wnioski z roku 2000 nie znalazły przychylności ówczesnych władz miasta. Dotyczyło to nie tylko tej działki, ale wszystkich działek prywatnych, które w tamtym czasie wg stanu planistycznego w 1994 r. i

wcześniej nie miały prawa zabudowy. Skany tej dokumentacji b. Burmistrz przekazał Przewodniczącej KGŁP i może przesłać pozostałym radnym. Burmistrz A. Tusiński uważa, że posiadane przez właścicieli danej działki dokumenty nie mają żadnej mocy prawnej.

Mieszkanka, właścicielka jednej z działek przy ul. Słowiczej, poprosiła o możliwość przedstawienia swojej prezentacji dot. sytuacji prawnej jej działki.

Początkowo Przewodnicząca KGŁP nie wyraziła na to zgody (argumentowała, że powinna otrzymać tę prezentację przed posiedzeniem oraz że KGŁP ma ograniczony czas, a innych tematów do omówienia jest wiele), jednak na prośbę radnych i mieszkańców zgodziła się, aby mieszkanka wyświetliła prezentację i - ustalając limit czasu na wypowiedzi mieszkańców na trzy minuty - udzieliła jej głosu.

Mieszkanka przedstawiła swoją prezentację dot. działki nr 229 obr. 2 przy ul. Słowiczej. Omówiła historię działki od 1935 r. Podała, że cała kwatera obejmująca jej działkę była wtedy poddana pod parcelację. W 1943 r. jej dziadek kupił tę działkę pod zabudowę zgodnie z zapisami hipotecznymi, że wszystkie dobra sprzedawane z tej księgi z Dóbr Podkowa są przeznaczone pod zabudowę willową. W 1957 r. były pierwsze warunki zabudowy, a w 1960 r. była decyzja urbanizacyjna o lokalizacji domu. Dziadek jednak zmarł w tym roku, a babcia nie pociągnęła tematu budowy. W 1966 r. wpłynęła decyzja o posadowieniu domu. Dom był usytuowany na skraju skarpy. Rezerwat Parów Sójek powstał w 1981 r. i szczegółowo opisano w Monitorze, które obszary leśne zawiera. Nie wymieniono tam tej działki. W planie z 1994 r. działka bez uzasadnienia merytorycznego (wg opinii Narodowego Instytutu Dziedzictwa) została oznaczona jako tereny przeznaczone do włączenia do Rezerwatu. W 2000 r. w studium nie wiadomo dlaczego zapisano, że te trzy działki są rezerwatem pomimo, że w 1995 r. Urząd Miasta otrzymał odpowiedź, że nie jest planowane włączenie tych działek do Rezerwatu. W 2008 r. uchwalono aktualnie obowiązujący MPZP i – nie wiadomo dlaczego, niezgodnie ze studium - określono dla tych trzech działek funkcję ZL, czyli parki leśne. W lipcu 2023 r. Rada Miasta uwzględniła uwagę właścicieli, aby działce przywrócić status i cel, dla jakiego została kupiona, czyli na cel budowy domu – tak samo jak dwie sąsiednie działki. Jednak sprawa nie poszła dalej. Były Burmistrz wysłał jeszcze dwa pisma podważające zdanie radnych, aby to studium nie zostało uchwalone. W maju wpłynęło ostatecznie uzgodnienie od Konserwatora Zabytków, że pozytywnie opiniuje tę zmianę. Następnie mieszkanka nawiązała do planu A. Jawornickiego dzielącego działki na leśne i nieleśne, obszaru Rezerwatu Parów Sójek i przebiegu ciek. Opisała także przebieg działek wg planu Jawornickiego wokół Parku i przy Parowie Sójek (domy dalej od drogi, posadowione elewacją do ulicy). Przypomniała, że kiedyś działka ta była wskazana pod parcelację i zabudowę. Gdy dziadek kupował tę działkę otrzymał plan parcelacyjny. Sąsiednia działka, która pochodzi z tego samego planu parcelacyjnego, jest podzielona i zabudowana. Pani zadeklarowała, że obecni właściciele nie chcą zabetonować tej działki ani zniszczyć roślinności. Chcą wybudować dom, który ma zająć 5% powierzchni zabudowy i uwydatnić zieleń – 200 m² na działce 4100 m. Podkreśliła, że niektóre działki na wydmie są w ewidencji gruntów lasem, a w planie mają możliwość dokonania zabudowy na określonych warunkach. Właściciele nie chcą zdemolować tej działki, lecz chcą móc korzystać z należnych im praw. Działka była kupiona jako budowlana i należy to uszanować. Pani wyświetliła także projekt zagospodarowania tej działki.

Burmistrz VII i VIII kad. A. Tusiński powiedział, że nie chce teraz tej wypowiedzi prostować, bo

musiałby wszystko prostować. Według niego są to jednak jedynie życzeniowe opowieści wypowiadającej się. Odniósł się przy tym do idei Jawornickiego. Przypomniał także, że podział geodezyjny został dokonany w 1943 r., jednak w czasie wojny wszystkie plany parcelacyjne musiały mieć zgodę Urzędu Ziemskiego Mierniczego. Nie jest prawdą, że plan parcelacji został dokonany w 1935 r., bo Krasnowski zrobił co najmniej dwa plany parcelacji i w żadnym z nich ta działka nie była podzielona, a ostatni zatwierdzony plan parcelacji pochodzi z 1936 r. Przewidywał on całą działkę prawie 5000 m². Działka, z której wydzielone są te dwie działki obok, była jako jedna działka. Np. Willa Lali miała 9000 m². Wszystkie parcele w Podkowie przed wojną były dużo większe, bo przed wojną nie chciano, aby niszczyć wydmy i wycinać las. Dopiero później nastąpiła reparcelacja na podstawie prawa tworzonego po wojnie. Ponadto plan parcelacji nie jest planem miejscowym. On tylko wskazuje sposób podziału, ale nie zmienia przeznaczenia działki. Burmistrz A. Tusiński odesłał właścicieli tej działki do sądu, który może powołać biegłych do zbadania sprawy. Najważniejsze jest to, że radni będą teraz decydować o tym, czy zostawiają tereny otarte, czy będą je zamykać. Obecni właściciele weszli w posiadanie tej działki w 2012 r., gdy MPZP obowiązywał już od kilku lat i trudno uwierzyć w to, że nie wiedzieli oni, że działka ta nie ma prawa zabudowy. Praw w tym zakresie więc tym Państwu nie ograniczono. Radni w tym momencie powinni się skupić się na priorytetach zamiast na pojedynczych przypadkach.

Jedna z mieszkank zwróciła uwagę, że właściciele mówią o jednej (swojej) działce, a pokazany na prezentacji teren ten to komplet dziełek, który ma ponad 8800 m². Rada Miasta musi brać pod uwagę zagrożenie – dziś (i prawdopodobnie w przyszłości) teren ten można podzielić na 4 działki po 2000 m², bo taki jest normatyw działek leśnych. 4 działki to 4 domy. Dziś właściciele mogą zapewniać, że wybudują mały domek nieingerujący w wydmy, ale istnieje zagrożenie podziału na 4 działki. Rada Miasta powinna wskazać jak Podkowa ma wyglądać w przyszłości i określić jej kształt planistyczny, a nie skupiać się na pojedynczych działkach. Żadna Rada w żadnym planie nie odważyła się zlikwidować tych terenów zielonych. W Podkowie są zresztą właściciele innych działek leśnych także niemających prawa zabudowy. Rada Miasta ma kształtować przestrzeń, a nie zajmować się indywidualnymi przypadkami.

Kolejna zabierająca głos mieszkanka stwierdziła, że temat tej działki zajmuje bardzo dużo czasu na posiedzeniach, a są też inne ważne problemy do omówienia. Uważa jednak, że jeśli w poprzednim nieuchwalonym w 2023 r. studium Rada Miasta przegłosowała w tym zakresie poprawkę, to widocznie była to kwestia istotna. Nie jest to jednak temat na całe posiedzenie Komisji. Jeśli w obecnym projekcie PO działka ta jest wskazana pod zabudowę, to należy zastanowić się, jak w przyszłości ograniczyć możliwość podziału i intensywnej zabudowy.

Kierownik PNZ P. Pytkowski odnośnie wypowiedzi, że działkę będzie można podzielić na 4 i wybudować tam 4 budynki, podkreślił, że PO nie jest podstawą do wydawania pozwoleń na budowę. Dopiero nowy plan miejscowy mógłby pozwolić na wydanie pozwolenia na budowę na tej działce. I dopiero w tym nowym planie miejscowym można ustanowić normatyw dla nowo wydzielanych działek. W Podkowie działki leśne mają zazwyczaj normatyw 2000 m², nie jest jednak powiedziane, że nie można zrobić tego normatywu większego. Mówienie, że mogą powstawać tam 4 budynki jest zagrożeniem, ale nie na tym etapie. Ważny będzie etap uchwalania planu miejscowego.

Kolejna mieszkanka powiedziała, że współczuje właścicielom tej działki, że odziedziczyli to,

co odziedziczyli o takim statusie, a nie innym. Były to trudne czasy wojny. Potem przyszły lata 60. i 70., w których obowiązywało kilkustopniowe uzyskiwanie finalnego pozwolenia na budowę. Być może dziadek właścicielki uzyskał jedną zgodę, a na resztę otrzymał odmowę. Gdyby dokumenty były w porządku, to problem nie trwałby do dziś, bo domy się budują, jeśli mają w porządku dokumenty. Od kilkudziesięciu lat jest to działka leśna bez prawa zabudowy. Jest także bardzo duży opór strony społecznej przed niszczeniem i ingerencją w zaprojektowaną tam zieleni. Gdy jest tak dużo wątpliwości, to nie jest w porządku, aby cedować na radnych podjęcie decyzji, czy jest to działka z prawem do zabudowy, czy bez. Potem to Rada Miasta będzie się mierzyć z oceną, że jako pierwsza od stu lat otworzyła możliwość budowanie na tych pasach zieleni. Może najlepszym rozwiązaniem jest utrzymanie na tym terenie tego co było, a właściciele niech pójdą do sądu. Sąd oraz biegli zbadają sprawę i podejmą decyzję. Wtedy będzie podstawa do zmiany planu. Pytanie, dlaczego właściciele nie skorzystali z tej drogi.

Przewodnicząca KGŁP odczytała uwagi prof. A. Tyszki złożone do projektu MPZM z 2000 r.: „Konstrukcja planu musi wynikać ściśle z logiki istniejącego dorobku planistycznego wszystkich poprzednich planów nawiązujących do pierwotnego planu Jawornickiego, a kończąc na ostatnio wykonanym studium planu dr inż. arch. K. Domaradzkiego. Ponadto musi ona respektować zaistniały kontekst dyskusji i opracowań dot. charakteru miasta-ogrodu, jego historii, tradycji, rozwoju i perspektyw, publikowanych w wydawnictwach specjalistycznych i bogatych źródłach miejscowych...”. I do tego kontekstu należy się odnieść. Rada Miasta nie jest odpowiedzialna tylko za jedną działkę. Jest wiele wniosków dot. całej Podkowy i trzeba przejść do konkretów. Rada nie ma kompetencji, aby rozstrzygnąć ten spór. Zadaniem Rady Miasta jest analiza projektu PO w odniesieniu do strategii rozwoju miasta jako dokumentu nadrzędnego, a w strategii cele są jasno określone (m.in. ochrona zieleni i krajobrazu, ograniczanie presji urbanistycznej poprzez narzędzia planistyczne, ochrona układu urbanistycznego i dziedzictwa miasta ogrodu). Warto przejść do głosowania, bo temat był omawiany na wszystkich forach. Właścicielom pozostaje droga sądowa. Przewodnicząca KGŁP przedstawiła wniosek: **Teren wydmy porośnięty naturalnym lasem oznaczony w obecnym MZPZ jako teren parków leśnych bez prawa zabudowy (121ZL działki 227, 228,229) jest wartością przyrodniczą dla Podkowy Leśnej.**

Radne K. Majewska-Lutyk i A. Baranowska stwierdziły, że to jest oczywiste stwierdzenie. Nie jest wniosek do PO.

Przewodnicząca KGŁP odpowiedziała, że jako przewodnicząca może taki wniosek poddać pod głosowanie. Radni mają prawo wstrzymania się od głosu.

Z sali padło stwierdzenie, że pytanie, czy ten teren jest wartością przyrodniczą dla Podkowy Leśnej, jest tendencyjne.

Radna A. Rotfeld-Paczkowska zgodziła się, że wszyscy uważają, że teren ten jest cenny przyrodniczo. Ale to nie jest wniosek do PO.

Przewodnicząca KGŁP wyjaśniła, że chodzi o wizję miasta. To jest stanowisko.

Radna A. Baranowska wniosła o porzucenie przedstawionego wniosku.

Dyskusja była burzliwa, głosy podniesione.

Przewodnicząca KGŁP poddała zgłoszony przez siebie wniosek (jako stanowisko KGŁP, a nie wniosek do PO) pod głosowanie.

Głosowanie KGŁP: 2 głosy za, 1 przeciw.

Na pytanie, kto wstrzymuje się od głosu, niektórzy radni – m.in. radna A. Rotfeld-Paczkowska – powiedzieli, że odmawiają udziału w tym głosowaniu. Radna dodała, że nie wie, czy głosowanie takiego stanowiska ma jakąkolwiek prawną wartość.

Na ponowne pytanie Przewodniczącej KGŁP, kto z radnych wstrzymuje się od głosu, nie padła żadna odpowiedź.

Przewodnicząca KGŁP podsumowała, że były 2 głosy za, 1 przeciw, reszta radnych nie wypowiedziała się. Wniosek przeszedł większością.

** Po posiedzeniu uzyskano od obsługi prawnej Urzędu Miasta potwierdzenie, że jeśli na posiedzeniu komisji było kworum, a część radnych odmówiła udziału w głosowaniu, to należy przyjąć, że wstrzymali się oni od głosu. Więcej głosów za niż przeciw – wniosek przeszedł.*

Przewodnicząca KGŁP zaproponowała kolejny wniosek w brzmieniu: **„KGŁP wnosi o zmianę w projekcie PO funkcji strefy 28SJ i wprowadzenie dla działek 227, 288 i 229 strefy otwartej, bez prawa zabudowy”** i poddała go pod głosowanie.

Głosowanie KGŁP: 3 głosy za, 1 przeciw, 3 wstrzymują się.

Przewodnicząca KGŁP podała, że:

- „za” głosowali Przewodnicząca KGŁP, radna A. Bankiewicz i radny J. Matłacz,
- „przeciw” zagłosowała radna A. Baranowska,
- 3 pozostałe obecne osoby wstrzymały się od głosu.

Wniosek został przegłosowany.

Radna K. Majewska-Lutyk powiedziała, że chciała skomentować, to co dzieje się wokół tego tematu. Rozpowszechnianie nieprawdziwych informacji (np. podważanie dokumentów kupna, bo było to w czasach wojny, czy informowanie o zasiedzeniu w złej wierze) nie tylko na sali obrad, lecz także drogą pantoflową, jest bardzo smutne i złe. Radna współczuje miastu tego, co się wydarzyło w ciągu ostatnich 2-3 tygodni. To, co zrobiła Przewodnicząca KGŁP z tym wnioskiem, nie było w porządku. Tak się nie działa. Przewodnicząca jako radna wybrana przez ogół mieszkańców i ich reprezentująca, jest im winna lojalność, rzetelność i uczciwość.

Burmistrz VII i VIII kad. A. Tusiński doradził, aby ci, którzy od lat słyną z rozpowszechniania fałszywych informacji, rozpoczęli ocenę od siebie.

Jedna z mieszanek powiedziała, że dziwi się, że mieszkańcy są w taki sposób wciągani w dyskusję. Ona sama nie chce uczestniczyć w awanturach, jakie miały miejsce w poprzedniej kadencji. Nie rozumie także, dlaczego Przewodnicząca KGŁP narzuca swoje zdanie innym członkom Komisji. Widać, że zdania mieszkańców odnośnie tej sprawy są bardzo podzielone. Dodatkowo zbierano podpisy pod petycją w obronie zieleni. Osoby zbierające podpisy pod tą petycją przyznały jednak, że dzieje się chyba krzywda własności prywatnej w Podkowie. Właściciele tej działki powinni dochodzić swoich praw w sądzie. Mieszkanka zaapelowała, aby mieszkańcy nie dali się wciągnąć w nieswoją wojenkę. Dodała, że to się dzieje na FB jest zdumiewające i niepokojące. Trzeba porzucić negatywną narrację.

Przewodnicząca KGŁP zaproponowała przejście do kolejnego zagadnienia – **ul. Orla i Jaskótcza – 12SJ, 10SJ** (wyświetlono). Na wskazanym terenie w projekcie PO mamy określone dwie strefy pod

zabudowę - 12SJ, 10SJ. W obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego te strefy są mniejsze, a w projekcie PO bardzo je poszerzono. Działki te są prywatną własnością, ale – pomimo dopuszczenia zabudowy w 2008 r. - nie zostały zabudowane. Czyli to rozwiązanie nie sprawdziło się. Pójście dalej i dalsze poszerzanie terenu zabudowy, zwłaszcza, że jest to teren zalewowy, jest zdaniem Przewodniczącej KGŁP nieodpowiedzialne. W jej ocenie należy wycofać się z zapisów MPZP z 2008 i przywrócić na tych terenach SO.

Członek Towarzystwa Przyjaciół Miasta Ogrodu Podkowa Leśna (TPMOPL) T. Potkański poinformował, że TPMOPL uznaje ten teren za strategiczny dla miasta i będzie składać w tym zakresie uwagę do projektu PO. Wyjaśnił, że koncepcja uregulowania stosunków wodnych na terenie Podwarszawskiego Trójmiasta Ogrodów przewiduje na granicy Żółtwin i Podkowy Leśnej powstanie zbiornika retencyjnego przeciwpowodziowego wielkości 2-3 tys. m³. Z drugiej, północnej strony ma powstać zbiornik o pojemności 8 tys. m³. Ma on chronić miasto przed zalaniem (np. deszcze nawalne). Ma on także przechwytywać część wody opadowej i zasilać wody podziemne. Taki zbiornik retencyjny powinien tam powstać, dlatego miasto powinno mieć władztwo nad tym terenem (choć nie jest to materia planu). Działki mieszkaniowe, które są w tym miejscu, będą regularnie podtapiane i prawdopodobnie nie bez powodu są niezabudowane. Dodatkowo – tereny te są częściowo porośnięte drzewami, przez co wygłuszają hałas dobiegający od strony drogi. Teren ten powinien więc być strefą otwartą SO i miasto powinno się nim zająć jako terenem bardzo ważnym środowiskowo.

Radna A. Bankiewicz zapytała, jaka jest perspektywa czasowa budowy tego zbiornika.

Pan T. Potkański odpowiedział, że koncepcja opracowana 10 lat temu nie została do tej pory zrealizowana, ale wszystko jest przed nami. Miasto generalnie potrzebuje tego terenu i nie może go zmniejszać.

Ze względu na to, że jest to działka prywatna, radna A. Baranowska zapytała, czy gmina ma w budżecie zabezpieczone środki na odkupienie tego terenu od właścicieli. Będziemy kupować już po przekształceniu na SO, czyli po niższej wartości.

Przewodnicząca KGŁP odpowiedziała, że jest jeszcze plan miejscowy.

Burmistrz VII i VIII kad. A. Tusiński powiedział, że będzie pisał wniosek, aby zrewidować dopuszczenie zabudowy na tym terenie i wrócić do stanu sprzed 2008 r. PO nie rości żadnych skutków finansowych, a jedynie plan miejscowy. Plan miejscowy obowiązuje i nikt go w tej chwili nie wygasza. W PO na tych terenach należy uchwalić SO bez możliwości zabudowy, z powodów o których mówił p. T. Potkański. Dodatkowo jest to najniższy teren w Podkowie i ma najbliżej do bezpośredniego lustra niecki błońsko-brwinowskiej, z której Podkowa i Brwinów mają wodę. Kilka lat temu Brwinów dokonał kolejnych odwiertów. Jeśli chodzi o Podkowę, to po drugiej stronie ul. Orlej jest stacja trafo, która ma duży zapas mocy. Wystarczyłoby zrobić ujęcia wody i przeciągnąć wodociąg do stacji uzdatniania wody na ul. Warszawskiej. To byłoby najtańsze rozwiązanie, aby zabezpieczyć miasto. Ponadto faktem jest, że od 2008 r. – pomimo takiej możliwości – nikt tego terenu nie zabudował. Właściciele tej działki są właścicielsko powiązani z terenem po drugiej stronie drogi 719. Po zmianie przeznaczenia terenu wartość tej nieruchomości może gigantycznie wzrosnąć. Dlatego być może wtedy, kiedy będzie obowiązywał plan i odszkodowanie będzie liczone wg planu miejscowego, da to władzom miasta czas, aby załatwić to sposób jak najbardziej ugodowy. Takie rozmowy już były.

Mieszkancka powiedziała, że pomysł przeznaczenia tego terenu na zbiornik retencyjny wydaje się uzasadniony. Jednak jeśli chcemy tam zrobić cel publiczny, to należałoby tych właścicieli wywłaszczyć lub porozumieć się z nimi odnośnie wykupu. Generalnie cel publiczny oznacza roszczenie. Z PO nie ma roszczenia, ale jest roszczenie z planu miejscowego i władze miasta będą się musiały z tym zmierzyć.

Urbanista P. Sudra pokazując na mapie przebieg dawnego rowu stwierdził, że pod względem budowlanym tereny te mają bardzo niską wartość. Błędem było uchwalenie planu uszczuplającego ujście Parowu Sójek w kierunku północnym.

Burmistrz VII i VIII kad. A. Tusiński dodał, że na gruntach pochodzenia organicznego nie powinno być żadnej zabudowy (pleśń, wilgoć w budynkach).

Mieszkancka powiedziała, że podpisuje się pod apelem TPMOPL, zarówno jeśli chodzi o zbiornik północny, jak i południowy. Byłyby to dwa bufory, które pozwoliłyby utrzymać wodę w rowie RS-11 i polepszyć warunki nawodnienia gleby. Tak poważne zadania nie są na miarę małego budżetu Podkowy, ale jest teraz dużo programów zewnętrznych oferujących środki na polepszenie środowiska naturalnego, uregulowanie stosunków wodnych czy odtwarzanie terenów podmokłych. W finansowaniu tego zadania można byłoby także ująć środki na wypłacenie odszkodowania właścicielom. Warto starać się pozyskać fundusze w kooperacji z gminami Trójmiasta Ogrodów.

Mieszkaniec stwierdził, że MPZP na obszarze 4.1MN umożliwia teraz budowę domu jednorodzinnego. Zapytał, jak to się będzie mało do zapisów PO, jeśli właściciel rozpocznie tam za 2 lata budowę domu. W PO jest to SO.

Kierownik PNZ P. Pytkowski powiedział, że PO to wizja na przyszłość. PO nie zezwala na pozwolenie na budowę. Na budowę pozwala plan miejscowy, który jest w tym miejscu i nie ma problemu, aby właściciel dostał takie pozwolenie. Jeśli będzie potrzeba zmiany planu miejscowego w przyszłości, to będzie problem, aby w nowym planie uchwalić tam możliwość zabudowy.

Mieszkancka dodała, że zabudowa może powstać teraz na podstawie obowiązującego planu. Późniejsza zmiana zapisów planu nie podważy legalności tej budowy.

Przewodnicząca KGŁP zapytała, kiedy powinniśmy uchwalić nowy plan miejscowy.

Zastępca Burmistrza M. Wilusz wyjaśnił, że Urzędowi Miasta zależy na kilku kluczowych obszarach i do zmiany planu należy przystąpić jak najszybciej. Interesuje nas nowa stacja uzdatniania wody i zagospodarowanie działki pod nowy budynek komunalny.

Kierownik PNZ P. Pytkowski dodał, że potrzebujemy zmienić plan miejscowy w kilku miejscach, a nie uchwalać nowy plan dla całej Podkowy.

Przewodnicząca KGŁP zaznaczyła, że raz w czasie trwania każdej kadencji gminy mają obowiązek zaktualizowania planów miejscowych. Czeka więc nas aktualizacja MPZP w tej kadencji.

Kierownik PNZ P. Pytkowski wyjaśnił, że w tej kadencji trzeba zrobić analizę.

Urbanista P. Sudra potwierdził, że chodzi o analizę, nie ma jednak obowiązku wykonania nowego planu.

Zastępca Burmistrza M. Wilusz stwierdził, że po uchwaleniu PO trzeba zastanowić się, w którą stronę iść dalej. Może trzeba podzielić miasto, aby nie iść jednym planem, bo to będzie długo trwało. Urzędowi zależy na dwóch strategicznych rzeczach i może najpierw wydzielimy po kilka

działek pod te inwestycje, a potem na spokojnie będziemy pracować nad resztą.

Wracając do diskutowanego tematu Przewodnicząca KGŁP podsumowała, że omawiany teren jest strategiczny i wprowadzanie tam kolejnych właścicieli gruntów jest nierozważne, gdybyśmy te strefy powiększyli.

Radna K. Majewska-Lutyk podkreśliła, że nie wprowadzamy tam nowych właścicieli i nie jest prawdą, że działki te nie mają właścicieli, bo już są one własnością prywatną.

Przewodnicząca KGŁP odpowiedziała, że działki te są wystawione na sprzedaż, czyli mogą zmienić właścicieli.

Mieszkaniec zapytał, jaka była intencja wprowadzenia takiej zmiany w projekcie PO.

Kierownik PNZ P. Pytkowski wyjaśnił, że część tego terenu jest przeznaczona pod zabudowę. Właściciel złożył wniosek do PO o powiększenie tego terenu. Chciał całość działki przeznaczyć pod zabudowę jednorodziną. Analizując, że przez środek działki przebiega rów, to wskazaliśmy ewentualne pogrześenie strefy zabudowy jednorodzinnej, ale aby weszło to w życie trzeba byłoby tam zrobić jeszcze plan miejscowy podlegający zaopiniowaniu wielu instytucjom. Chcieliśmy dać tym instytucjom pole do wykazania, z jakich przepisów będą oni korzystał przy wskazywaniu np. odległości do tego rowy.

Mieszkańcy oburzyli się i stwierdzili, że takie działanie jest bez sensu. Nie widać w tym logiki.

Mieszkanca zapytała, co będzie, jeśli w tych opiniujących instytucjach ktoś coś przeoczy i jednak uzgodni taką zmianę.

Zastępca Burmistrza M. Wilusz doradził, aby skoncentrować się teraz na faktach i na PO. Padły rozsądne uwagi i trzeba nad tym pracować. Dodał, że nie wiemy, czy dopóki będzie obowiązywał obecny plan miejscowy, to właściciel nie rozpocznie tam jakiegś budowy. W całej Polsce będzie wysyp sytuacji tego typu, że jeśli właściciel zobaczy, że przy jego działce w PO są prowadzone jakieś działania, to będzie jak najszybciej chciał skorzystać z zapisów jeszcze obowiązującego planu miejscowego. A jest duża przestrzeń czasowa (min. rok – półtora) pomiędzy uchwaleniem jednego a drugiego planu.

Przewodnicząca KGŁP powiedziała, że w świetle tej dyskusji nie chciałyby, aby strefa 10SJ i 12SJ wyglądały tak, jak w obecnym projekcie PO. Prośba, aby mając na uwadze perspektywę budowy zbiornika retencyjnego, Urząd Miasta zaproponował na tym obszarze jakąś inną strefę. Proponuje, aby dalszą dyskusję w tym temacie przenieść na następne posiedzenie. Prośba, aby Urząd Miasta przygotował jakieś propozycje.

Uwag nie zgłoszono.

Przewodnicząca KGŁP zaproponowała podjęcie kolejnego tematu: **„Zielona Podkowa” - dostępność piesza i rowerowa**. Wyjaśniła, że „Zieloną Podkową” nazwała ciąg rowerowy i komunikacji innej niż samochodowa na wyświetlonym obszarze miasta (pokazano na ekranie). Mamy odcinek ścieżki rowerowej, a dalej teren, który w projekcie PO jest oznaczony jako 1SC, czyli cmentarze. Dobrym pomysłem byłoby, aby wyodrębnić tu mikro SO umożliwiającą przejście tyłami cmentarza przez tereny zielone (las, brak grobów, cofnięcie granicy cmentarza) aż do pump tracku. Dalej dochodzimy do skrzyżowania ul. Brwinowską z drogą 719. Ma tam być kontynuacja ścieżki rowerowej, która kończy się przy Galerii Podkowa. Zmiana taka umożliwiłaby połączenie odcinków pieszo-rowerowych w mieście i realizację zapisów strategii – „komunikacja inna niż

samochodowa”.

Mieszkanca zaproponowała, aby skupić się raczej na tym, co w innych punktach Podkowy dzieje się z dostępnością pieszo-rowerową.

Przewodnicząca KGŁP powiedziała, że dowiedziała się od Urzędu, że technicznie jej pomysł jest do wykonania.

Kierownik PNZ P. Pytkowski potwierdził to. Dodał, że odcięcie kawałka terenu niegrzebalnej części cmentarza z punktu widzenia możliwości zrobienia tam kiedyś ciągu pieszo-rowerowego, nie ma znaczenia, bo w terenie 1SC w profilu funkcjonalnym oprócz terenu cmentarza jest też teren komunikacji. Zmiana i wydzielenie nowej strefy nie ma tu większego znaczenia. Ciąg taki można będzie wydzielić w obu przypadkach.

Przewodnicząca KGŁP stwierdziła, że zależy, czy chcemy chodzić na spacerów przez cmentarz.

Radna A. Baranowska zaproponowała przesunięcie ogrodzenia cmentarza.

Kierownik PNZ P. Pytkowski powiedział, że jest to kwestia do rozpatrzenia.

Radna A. Bankiewicz zwróciła uwagę, że ważne jest też, jaki będzie dostęp do lasu.

Przewodnicząca KGŁP odpowiedziała, że będzie to jednym z kolejnych punktów dyskusji KGŁP.

Radna E. Wolska przekazała, że w strefie SC dopuszczona jest komunikacja, więc pytanie, czy w tej sytuacji radni muszą głosować jakkolwiek wniosek.

Pan P. Sudra powiedział, że w tej chwili nie wiadomo, jak w przyszłości będzie interpretowana spójność PO z planami miejscowymi i jak będzie to kontrolowane przez organy uzgadniające następne projekty. Cmentarz nie ma wydzielonej działki ewidencyjnej – to jedna działka z terenami zielonymi. Zabezpieczanie teraz w PO innego ukształtowania tego narożnika (ścięcie w symbolu cmentarza) zabezpiecza nas przed ewentualnymi problemami niespójności. Zmieniło się określenie spójności. Tak narysowane – nie ma ciągłości układów zielonych SO.

Kierownik PNZ P. Pytkowski powiedział, że wg niego niczym to nie skutkuje, ale może rzeczywiście ścięcie tego narożnika będzie bezpieczniejsze.

Pan P. Sudra dodał, że taka zmiana nie wymaga to uzgadniania.

Kończąc dyskusję w tym temacie Przewodnicząca KGŁP przedstawiła wniosek (dopracowano jego brzmienie w trakcie dyskusji) i poddała go pod głosowanie:

KGŁP wnosi o wyodrębnienie w projekcie PO w zachodniej części strefy 1SC pasa strefy SO celem stworzenia ciągłości strefy SO.

KGŁP głosami: 5 za, 0 przeciw i 2 wstrzymującymi, przegłosowała ww. wniosek.

Przewodnicząca KGŁP zaproponowała podjęcie kolejnego tematu: **pump track**.

W obecnym MPZP mamy teren zielony, teren lasu i teren usług. W projekcie PO teren ten jest wpisany jako usługi. Cały ten teren nie musi być jednak usługami. Teraz usługi są pod terenem pump tracku i na lewo od niego.

Mieszkanca zapytała, gdzie zatem można przenieść stąd usługi. Centrum miasta już jest zakorkowane i przepełnione, nie należy więc tam lokalizować wszystkich usług.

Radna A. Baranowska zaproponowała, aby wyrzucić usługi z centrum miasta na jego obrzeża.

Przewodnicząca KGŁP odpowiedziała, że radna może złożyć taki wniosek do PO.

Kierownik PNZ P. Pytkowski podkreślił, że w strefie zabudowy jednorodzinnej SJ jako drugi teren przewidzianej formy terenu jest teren usług. Nie możemy więc wyrzucić usług z centrum, nie

wyrzucając jednocześnie zabudowy mieszkaniowej.

W kwestii terenu przy pamp tracku Przewodnicząca KGŁP wyjaśniła, że na tym terenie nie ma teraz usług, jest zieleń. Nie chcemy wprowadzania nowych usług na tereny teraz zielone.

Burmistrz Miasta przypomniała, że w SU są też usługi sportowe, czyli takie jakie teraz tam są. Jest tam jeszcze trochę wolnego terenu - być może w przyszłości znajdzie się inwestor, który będzie chciał tam zrobić np. kort do padła.

Przewodnicząca KGŁP zaproponowała, aby może zrobić tam SN i dopuścić rekreację sportową, ale nie dawać możliwości SU, bo SU to też np. magazyny i duża ingerencja w przyrodę.

Mieszkanka zwróciła uwagę, że te tereny zielone przy drodze 719 chronią też Podkowę przez hałasem itp., nie ma więc się nad czym zastanawiać.

Radna A. Baranowska odpowiedziała, że centrum miasta na pewno nie chroni mieszkańców przed hałasem i zanieczyszczeniami.

Kończąc dyskusję w tym temacie Przewodnicząca KGŁP przedstawiła wniosek: *KGŁP wnosi o zmianę w projekcie PO strefy 2SU na strefę SU dla działki oznaczonej w obecnym MPZP jako teren U (pump track) i SO dla działek oznaczonych w obecnym MPZP jako tereny ZN1, ZN2, ZL.*

Radna A. Baranowska powiedziała, że chodzi o zmianę na SN.

Mieszkanka zasugerowała, aby wpisać całość tego terenu jako SN, a nie tylko obrzeże.

Przewodnicząca KGŁP podała treść zmienionego wniosku: *KGŁP wnosi o zmianę w projekcie PO strefy 2SU na strefę 2SN dla działki 1/1 obręb 4.*

Kierownik PNZ zwrócił uwagę, że działka 1/1 w PO zawiera także 3SO. Treść wniosku należy zweryfikować.

Przewodnicząca KGŁP stwierdziła, że należy zatem na spokojnie dopracować treść tego wniosku i poddać go pod głosowanie na następnym posiedzeniu.

Przewodnicząca KGŁP zaproponowała podjęcie kolejnego tematu: **Dostęp do lasu – działka 190 obręb 0012.** To ul. Dębowa. Przechodzimy tu na skróty przez czyjąś działkę (wyświetlono).

Przewodnicząca KGŁP wnioskuje, aby wydzielić tam SO, czyli aby usankcjonować chodzenie tam na dziko. Wiąże się to z kosztami odkupienia.

Zastępca Burmistrza M. Wilusz powiedział, że ta działka prywatna ma około 2048 m², a limit działki jest tam chyba 2000 m², zatem po odkupieniu części działki stanie się ona bezużyteczna dla właściciela.

Burmistrz VII i VIII kad. A. Tusiński przypomniał, że nowy plan może zmniejszyć normatyw dla tej działki.

Mieszkanka powiedziała, że jest już taki precedens jest w Podkowie – takie połączenie powstało pomiędzy ul. Kwiatową a ul. Piastowską w Owczarni. Właściciel zgodził się na coś takiego. Jest więc być może szansa porozumienia się. Wniosek jest zasadny.

Zastępca Burmistrza M. Wilusz powiedział, że trzeba byłoby szybko uchwalić tam plan szczegółowy, który zmniejszy parametry działki.

Przewodnicząca KGŁP poddała pod głosowanie wniosek w brzmieniu: **KGŁP wnosi o wyodrębnienie w projekcie PO wzdłuż zachodniej granicy działki 190 obręb 0012 strefy SO celem stworzenia ciągu pieszego.**

Głosowanie KGŁP: 7 głosów za, 0 przeciw, 0 wstrzymuję się.

Wniosek został przegłosowany.

Przewodnicząca KGŁP zaproponowała podjęcie kolejnego tematu: **Dostęp do lasu – działka 199, obręb 0012.** To ul. Sosnowa i 11 Listopada. Tu jest wąska działka. Za czasów uchwalania obecnego MPZP została ona uchwalona traktem komunikacji pieszej. Jest też kwestia źle postawionych ogrodzeń. Chodzi o to, aby mieć tam możliwość przejścia.

Zastępca Burmistrza M. Wilusz powiedział, że właściciel tej działki jest nieustalony.

Przewodnicząca KGŁP poddała pod głosowanie wniosek w brzmieniu: **KGŁP wnosi o ustanowienie w projekcie PO działki 199 obręb 0012 strefą otwartą SO celem stworzenia ciągu pieszego.**

Głosowanie KGŁP: 7 głosów za, 0 przeciw, 0 wstrzymuję się.

Wniosek został przegłosowany.

Przewodnicząca KGŁP zaproponowała podjęcie kolejnego tematu: **Dostęp do Lasu – rondo działka 176, obręb 0012.** To rondo na ul. Bukowej, Lipowa, jest tam działka niezabudowana i kolejne dzikie przejście. W MPZP jest wydzielona droga przez tę działkę. W projekcie PO tego nie ma, warto jednak zawnieść o przesunięcie traktu pieszego (wyświetlono). Jest to własność prywatna.

Przewodnicząca KGŁP poddała pod głosowanie wniosek w brzmieniu: **KGŁP wnosi o wyodrębnienie w projekcie PO wzdłuż zachodniej granicy działki 176 obręb 0012 strefy SO celem stworzenia ciągu pieszego.**

Głosowanie KGŁP: 5 głosów za, 0 przeciw, 2 wstrzymuję się.

Wniosek został przegłosowany.

Przewodnicząca KGŁP zaproponowała podjęcie kolejnego tematu: **Strefa 1SN.** Działki przy Galerii Podkowa. Są tam 4 działki.

Mieszkanka zaproponowała, aby zacząć od działki **1SU.**

Przewodnicząca KGŁP zgodziła się. To teren po drugiej stronie drogi 719. Teraz są tam dopuszczone usługi sportu i rekreacji. To działka, na której jest paint ball i dalej działka ze stawem. Ta działka ma 3 hektary. W projekcie PO jest to SU – usługi, które zakładają intensywność zabudowy 0,6. Galeria Podkowa ma 0,4. W projekcie PO jest propozycja powierzchni zabudowy 30%, powierzchnia biologicznie czynna 60%. Może więc tam powstać spory budynek o dużej kubaturze. Radna A. Baranowska powiedziała, że to jedyne miejsce, gdzie mogą być prowadzone usługi i chodzi o to, aby ten teren był przeznaczony właśnie pod usługi.

Mieszkanka zapytała, jak rozwiązać tam problem wąskiej drogi. Mieszkańcy nie mają tam spokoju. Jest Galeria Podkowa i rozjeżdżona ulica, która nie ma chodników. Spowalniacze nie działają.

Zastępca Burmistrza M. Wilusz zwrócił uwagę, że to już kolejne spotkanie, podczas którego mieszkanka dużo mówi o własności niekoniecznej swojej. Dlaczego nie ma tam chodników? Zapewne dlatego, że Burmistrz A. Tusiński nie zdecydował się na przejęcie własności prywatnej celem poszerzenia drogi i budowy chodników.

Burmistrz VII i VIII kad. A. Tusiński powiedział, że tam jest pas 8-metrowy i Burmistrz nie chciał robić zamachu na własność prywatną.

Pa pytanie Zastępcy Burmistrza, jakby się to zakończyło, gdyby władze miasta chciały tam zrobić chodnik kosztem własności mieszkanki, mieszkanka odpowiedziała, że myśli, że spokojnie.

Burmistrz VII i VIII kad. A. Tusiński poinformował, że opowieści o tym, że się otworzy drogi i będą ścieżki pieszo-rowerowe w Podkowie to utopia. Mamy układ urbanistyczny objęty rejestrem zabytków – nikt nam nie pozwoli ruszyć pasów drogowych bez zdjęcia ochrony konserwatorskiej.

Ponadto domy w wielu miejscach - budowane w różnych latach - są postawione bliżej niż dzisiejsza 6-metrowa minimalna odległość zakazu zabudowy pomiędzy granicą działki a linią domu. Być może ruch jednokierunkowy byłby rozwiązaniem, ale nie ma tam drogi równoległej, więc nikt by nie uzgodnił takiej organizacji ruchu.

Zastępca Burmistrza M. Wilusz oznajmił, że martwi się o kwestię dochodową miasta w przyszłych latach. Za dwa lata może się dużo zmienić na niekorzyść miasta. Może być trudna sytuacja dla gmin bazujących głównie na udziałach z PIT. Pojawia się możliwość rozważenia wprowadzenia dodatkowych usług przy drodze wojewódzkiej. Taka inwestycja mogłaby corocznie zasilać budżet miasta o duże kwoty. Decyzja należy do radnych.

Kierownik PNZ P. Pytkowski powiedział, że problem zwiększenia ruchu na ul. Gołębiej mógłby zostać rozwiązany poprzez postawienie znaków nakazu skrętu w prawo i w lewo z ul. Gołębiej po obu jej stronach przy wjeździe na drogę 719, bez możliwości przejeżdżania tego skrzyżowania na wprost.

Wracając do współczynników wskazanych w projekcie PO Przewodnicząca KGŁP zaznaczyła, że proponowana intensywność zabudowy na tej działce to 0,6 oraz 12 m wysokości. Zatem kubatura nowego budynku mogłaby być większa od Galerii Podkowa. Zaproponowała ograniczenie intensywności zabudowy z 0,6 do 0,4 – wtedy ewentualna nowa galeria miałaby co najwyżej wymiary Galerii Podkowa.

Burmistrz VII i VIII kad. A. Tusiński stwierdził, że powinno zostać zaproponowane jakieś rozwiązanie kompromisowe. Galeria Podkowa (działka 3 hektary) ma 12 tys. m², płaci 470 tys. zł podatku od nieruchomości rocznie – to duży zastrzyk finansowy dla miasta (ponad 10% podatku płaconego przez wszystkich w mieście). Projekt PO dopuszcza teraz budowę budynku 18 tys. m² – większy budynek to większy podatek. Może kompromisowym rozwiązaniem do propozycji ujętej w projekcie PO będzie pozostawienie jedyne naturalnego stawu, gdzie biją źródła i woda jest tam przez cały rok. SN dopuszcza zabudowę kubaturową. Tylko SO chroni przed zabudowaniem. Działki mają 3 i 4 hektary. Przy współczynniku 0,4 na działce 4 ha mamy 16 tys. m do zabudowy. W projekcie PO na tych działkach jest SN z minimalną powierzchnią biologicznie czynną, co w przyszłości - po zmianie planu miejscowego - otwiera furtkę do zabudowy stawu. Warto rozważyć, czy naprawdę jest konieczność wprowadzania zabudowy na wszystkich tych trzech działkach.

Mieszkancka poinformowała, że ma wrażenie, że właściciel pomalutku zasypuje ten staw, bo przywozi tam ogromne ilości materiału.

Burmistrz A. Tusiński odpowiedział, że dawno tam nie był. Jeśli właściciel ten staw zasypuje, to pewnie w końcu zasypie. Miasto potrzebuje finansów. Teren ten jest poza centrum, aczkolwiek też wiąże się to z uciążliwością dla mieszkańców. Jest on generalnie za tą propozycją, ale trzeba zweryfikować, czy współczynniki muszą być tak duże. Wartość rynkowa tego gruntu po zmianie to jakieś 120-170 mln zł.

Kierownik PNZ P. Pytkowski odniósł się do działki ze stawem. W projekcie PO jest tam wskazana SN. Jeśli wprowadzimy tam SO, to nie jest on pewien, czy z tego terenu w sposób rekreacyjny będzie można korzystać. Właściciel wniósł o to, aby mógł wykorzystać staw w sposób rekreacyjny. Chciałby, aby staw pozostał i może jakaś forma rekreacji na tym stawie mogłaby się odbywać. Dlatego w projekcie PO zaproponowaliśmy SN z powierzchnią biologicznie czynną 85%, przewidując 15% na jakieś utwardzenia, ścieżki, miejsca parkingowe.

Radna A. Bankiewicz zapytała, czy w przypadku zmiany przeznaczenia tego gruntu z SN na SU - tam, gdzie jest łąka naprzeciwko Galerii - to w tym wypadku właściciel zyskuje na wartości nieruchomości i jest zobowiązany do zapłaty do 30% wartości gruntu.

Kierownik PNZ P. Pytkowski powiedział, że tak, w przypadku sprzedaży przed upływem 5 lat od uchwalenia nowego planu miejscowego.

Mieszkancka powiedziała, że przy działkach prywatnych nie należy tak szachować strefą SO.

Burmistrz VII i VIII kad. A. Tusiński stwierdził, że dlatego trzeba zobaczyć, jakie są zapisy obowiązującego planu. Tam jest odpowiednik SO – nic więc nie zmieniamy.

Urbanista P. Sudra analizując zapisy w obowiązującym MPZP, przebieg rowu, przepusty, ewentualną budowę przyszłej ścieżki rowerowej, linię zabudowy, skablowanie energii, pokazał na mapie, jaki przebieg i zakres powinna mieć SO. Podkreślił, że trzeba patrzeć na skutki finansowe w stosunku do obowiązującego planu. Pan P. Sudra optuje za strefą SO wzdłuż rowu, włącznie z końcem trójkąta po prawej stronie patrząc od rowu za słupem 110 kV (ochrona rowu), może być strefa usługowa lub strefa handlu wielkoprzestrzennego dla Galerii, a dalej powinno SN być umożliwiające inwestowanie bez inwestowania kubaturowego przy stawie. Zabranie możliwości inwestowania na tym kawałku terenu - wokół stawu, na pozostałej części działki (zmiana planu miejscowego), będzie niosło skutki odszkodowawcze.

O godz. 21.05 Przewodnicząca KGŁP ogłosiła przerwanie posiedzenia i jego kontynuację w dniu następnym - 5 marca 2026 r. o godz. 18.30. Będzie kontynuowana dyskusja nt. działek po drugiej stronie drogi 719. Zachęciła przy tym zebranych do obejrzenia tych działek na Geoportalu oraz sprawdzenia zapisów w MPZP i propozycji w projekcie PO. Odbędzie się także dyskusja nt. centrum miasta.

Protokół sporządziła Beata Krupa

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