

Protokół z posiedzenia
Komisji Gospodarki i Ładu Przestrzennego w dniu 5 marca 2026 roku
w Szkole Podstawowej im. Bohaterów Warszawy w Podkowie Leśnej, ul. Jana Pawła II 20
– kontynuacja posiedzeń z dn. 26 lutego 2026 r. i 4 marca 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:

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

oraz

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 (gość merytoryczny, mieszkaniec)

Burmistrz Miasto Podkowa Leśna w latach 1990-1998 Jadwiga Piwońska

Pierwszy Zastępca Burmistrza Konstancina-Jeziorny Katarzyna Tusińska (gość merytoryczny, mieszkanka)

Urbanista Piotr Sudra (gość merytoryczny, mieszkaniec)

Tomasz Potkański (mieszkaniec, gość merytoryczny)

O godzinie 18.33 Przewodnicząca Komisji otworzyła posiedzenie informując, że to wznowienie posiedzenia z dnia 26 lutego 2026 r. i 4 marca 2026 r. Odczytała klauzule RODO, przywitała obecnych na posiedzeniu 7 członków Komisji oraz stwierdziła kworum.

Ad. 4)

Przewodnicząca Komisji przypomniała o zasadach obowiązujących na posiedzeniach: w jednym czasie mówi jedna osoba, Przewodnicząca prowadzi obrady i udziela głosu osobom

podnoszącym rękę.

Przewodnicząca Komisji wyświetliła prezentację dotyczącą planu ogólnego.

Radna Katarzyna Majewska-Lutyk powiedziała, że chce zgłosić wniosek formalny, który będzie dotyczył sposobu pracy Komisji na dzisiejszym posiedzeniu i usprawni omawianie planu ogólnego. Przewodnicząca odmówiła poddania wniosku formalnego pod głosowanie.

Przewodnicząca Komisji zachęciła do zapoznania się ze statutem Miasta Podkowa Leśna dostępnym na stronie esesja.pl, w którym jest jasno określone jak prowadzone są posiedzenia Komisji.

Radna Katarzyna Majewska-Lutyk powiedziała, że każdy z Radnych może zgłosić wniosek formalny.

Przewodnicząca Komisji powiedziała, że wniosek na obecnym etapie nie zostanie uwzględniony i będzie procedowany w późniejszej części posiedzenia.

Mieszkańcy opowiedzieli się za rozpatrzeniem wniosku zgłoszonego przez radną Katarzynę Majewską-Lutyk.

Radna Anna Baranowska powiedziała do Przewodniczącej „Agata posłuchaj, bo może skorzystasz”.

Radna Alicja Rotfeld-Paczkowska też apelowała do Przewodniczącej o rozpatrzenie wniosku.

Radna Katarzyna Majewska-Lutyk powiedziała, że posiedzenia Komisji dotyczące planu ogólnego kończyłyby się znacznie szybciej, gdyby Radni nie musieli pochylić się nad każdym wnioskiem przywołanym przez Przewodniczącą.

Radna Katarzyna Majewska-Lutyk była zdania, że chodzi o dyskusję, a nie o głosowanie wniosków.

Przewodnicząca Komisji powiedziała, że mieszkańcy do 9 marca br. mogą zgłaszać uwagi do projektu planu ogólnego. Uważa, że Urząd Miasta nie dopełnił obowiązku informacyjnego wobec mieszkańców odnośnie możliwości zgłaszania uwag do planu ogólnego. Już dwa miesiące temu powinien zostać wydany biuletyn, w którym opisane byłyby wszystkie proponowane zmiany, z którymi mieszkańcy mogliby się zapoznać. Ustawa tego nie wymaga, lecz Podkowa Leśna inaczej funkcjonuje niż inne gminy.

Mieszkanek (A) powiedziała, że Państwo muszą nauczyć się prowadzić... [nie dokończyła, ponieważ jej wypowiedź została przerwana przez Pierwszego Zastępcę Burmistrza Konstancina-Jeziorny Katarzynę Tusińską, która powiedziała, że to przewodnicząca udziela głosu mieszkańcom].

Przewodnicząca Komisji przypomniała, że ona prowadzi posiedzenie i udziela głosu. Poprosiła mieszkankę (A), żeby nie prowadziła za nią obrad.

Przewodnicząca Komisji powiedziała, że teraz omawiane będą działki po drugiej stronie drogi

719, na których znajdują się staw. W projekcie planu ogólnego ta strefa opisana jest jako 1SN. Działka nr 1/24 obręb 001 oznaczona jest obecnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako 1ML, czyli zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych. Na tym terenie mamy adaptację istniejącego stawu lub gospodarstwa wolno stawowego, zakaz usytuowania zabudowy w odległości mniejszej niż 10 metrów, zakaz usytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 4 metry od górnej krawędzi zbiornika wodnego oraz zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych. Mamy również ochronę przewidzianą we właściwych stanowiskach środowiska archeologicznego oraz zakaz usytuowania zabudowy w linii energetycznej. Projekt planu ogólnego proponuje na tym terenie oznaczenie strefy zieleni i rekreacji, z profilem podstawowym zieleni użytkowej i profilem dodatkowym usług rekreacji. Dla Podkowy Leśnej jest to teren strategiczny, ponieważ jest to jedyne bijące źródło wody. Sugeruje by nie umożliwiać wykonania zabudowy na działce ze stawem.

Przewodnicząca Komisji Gospodarki i Ładu Przestrzennego zgłosiła wniosek do projektu planu ogólnego o treści: „Wniosek o zmianę strefy 1SN na 1SO ustanawiając na tym terenie strefę otwartą”.

Radna Wolska dopytała o jaką działkę chodzi. Przewodnicząca wróciła do slajdu z mapą i upewniła się, czy wiadomo o który teren chodzi.

Radna Anna Baranowska powiedziała, że mieszkańcy jeszcze chcą dyskutować na ten temat. Przewodnicząca zapytała mieszkańców, czy ktoś chciałby zabrać głos w temacie.

Mieszkanka (A) powiedziała, że komisja nie powinna zastępować Rady w podejmowaniu decyzji, tylko przygotować informacje dla członków Rady tak by mogli oni podjąć decyzje samodzielnie. To co robi Przewodnicząca jest forsowaniem wniosków, o czym mieszkanka pisała w mailu w dniu wczorajszym do Przewodniczącej. Nie jest w porządku by Radni decydowali o prywatnych działkach. Szafujemy własnością prywatną, robiąc to, co państwo sobie życzą. Pani Przewodnicząca forsuje takie wnioski. Mieszkanka uważa, że to jest nie w porządku. Zapytała, czy mieszkańcy zostali poinformowani o wnioskach zgłaszanych przez Przewodniczącą, że ich działki będą strefą otwartą. Przewodnicząca Komisji powiedziała, że właściciel jest obecny na sali.

Mieszkanka (A) zapytała, ile jeszcze takich działek prywatnych będziemy omawiali.

Mieszkanka (A) domagała się odpowiedzi.

Mieszkaniec (B) powiedział, że teraz omawiamy taką działkę, właściciele są.

Radna Alicja Rotfeld-Paczkowska zapytała, czy Urząd ma możliwość by właściciel działki przy ul. Dębowej zgodził się na wykonanie na jego terenie przejścia do lasu, czy możliwe będzie to jedynie poprzez wywłaszczenie terenu.

Burmistrz Miasta Magdalena Eckhoff powiedziała, że urząd nie może zmusić właściciela do sprzedaży terenu. Będą podejmowane próby by formalnie móc przeznaczyć kawałek działki

pod przejście do lasu.

Radna Alicja Rotfeld-Paczkowska chciała zadać pytanie, ale Przewodnicząca dała pierwszeństwo właścicielowi omawianej działki ze stawem.

Mieszkaniec (C) powiedział, że jest właścicielem gruntów przy stawie. Rowy melioracyjne, które kiedyś były ciekami wodnymi i trafiały do stawu zostały przekierowane by brud nie gromadził się w stawie, ponieważ bez takiego rozwiązania już dawno stawu by nie było. Staw idzie wzdłuż terenów, ale później woda na groblę. Trzeba się zapoznać z topografią, żeby powiedzieć, że ta woda jest cenna. Koszty oczyszczenia stawu będą milionowe. Sam przeznaczył na ten teren kilkaset tysięcy złotych by rowy melioracyjne miały drożność oraz posiada dożywni operat wodnoprawny, i sprzęt do regulacji zbiorników, ale samego stawu jeszcze nie ma. Mieszkanca (E) powiedziała, że by właściciel ustosunkował się do propozycji Przewodniczącej Komisji dot. zmiany SN na SO. Właściciel powiedział, że jest przeciwny proponowanej przez Przewodniczącą zmianie w projekcie planu ogólnego dla terenu, który jest jego własnością, same rowy melioracyjne to jest kupa pieniędzy.

Mieszkanca (A) zapytała, czy jeszcze ktoś na sali widział jak Pani siedząca z jej lewej strony zasugerowała Przewodniczącej, żeby ten temat zostawić, a Przewodnicząca przytaknęła głową.

Radna Alicja Rotfeld-Paczkowska powiedziała, że nie widziała, czy można powtórzyć.

Mieszkanca (A) powiedziała, że widziała.

Mieszkanca (A) powiedziała, że ma nadzieję, że to się nagrywa.

Przewodnicząca Komisji potwierdziła, że cała komisja się nagrywa.

Właściciel działki ze stawem powiedział, że chciałby zadbać o ten staw, ale ponieważ ma tyle tego terenu to musi się zająć okablowaniem, zrobieniem rowów, ponieważ ma maszyny to może oczyścić staw, ale na razie nie ma tego w głowie.

Przewodnicząca powiedziała, że przejdzie do następnej działki, bo właściciel nie miał możliwości, żeby się z tym zapoznać.

Radna Katarzyna Majewska-Lutyk zasugerowała by mieszkaniec przemyślał czy zmiana terenu zielonego na otwarty nie utrudni dojazdu ciężkiego sprzętu służącego do czyszczenia i regulacji zbiornika wodnego.

Burmistrz VII i VIII kadencji Artur Tusiński zapewnił właściciela działki, że zgodnie z przepisami będzie mógł użyć w strefie otwartej ciężki sprzęt.

Mieszkanca (D) powiedziała, że właściciel działki ze stawem zainwestował już tam wiele pieniędzy. Jest to teren, który można byłoby fajnie zagospodarować i jeśli jest wola wykonania na nim terenu zielonego to czy Pani intencją jest żeby tę działkę wykupiło Miasto.

Przewodnicząca Komisji powiedziała, że jej intencją jest pozostawianie terenów otwartych. Te trzy działki są ze sobą w pewien sposób połączone, a ich funkcja w planie miejscowym została

zmieniona. Zostały złożone wnioski na każdą z tych działek i Urząd Miasta wszystkie uwagi przyjął.

Mieszkaniec (F) powiedział, że właściciel może sam bezpośrednio z Panią Burmistrz omówić sprawę swojej działki i nie rozumie, dlaczego tą sprawą zajmuje się Komisja.

Przewodnicząca Komisji powiedziała, że zatwierdzeniem projektu planu ogólnego będzie zajmowała się Rada Miasta. Komisja zajmuje się tą konkretną sprawą, ponieważ chciałyby by wszyscy mieszkańcy mogli się z nią zapoznać.

Radna Katarzyna Majewska-Lutyk powiedziała, że w czasie opracowywania studium te działki miały jeszcze większą możliwość zabudowy. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosiła wtedy 80%, a teraz w projekcie jest 85%.

Rozgorzała dyskusja, głosy były podniesione, mieszkańcy mówili w tym samym czasie. Mieszkanca (E) domagała się udzielenia jej głosu, ponieważ długo czekała, a Przewodnicząca udzielała głosu wszystkim innym. Jeśli zdanie właściciela zostało uwzględnione w projekcie to ona nie rozumie Przewodniczącej, żeby zmieniać to co na wniosek właściciela zostało uwzględnione.

Przewodnicząca powiedziała, że powtórzy dużymi literami że Rada Miasta będzie głosowała projekt planu ogólnego, czyli odpowiedzialność będzie na 15 osobach.

Mieszkaniec (F) zapytał, czy Przewodnicząca udzieli odpowiedzi.

Przewodnicząca powiedziała, że teraz nie udzieli odpowiedzi.

Mieszkanca (A) zapytała, dlaczego Przewodnicząca nie udzieli odpowiedzi.

Przewodnicząca powiedziała, że nie musi się tłumaczyć mieszkance.

Mieszkańcy powiedzieli, że Przewodnicząca jest radną.

Mieszkańcy protestowali przeciwko temu, co tu się właściwie dzieje.

Radna Anna Baranowska powiedziała, że radni mają funkcję służebną wobec mieszkańców.

Przewodnicząca powiedziała, że i wobec całego Miasta.

Mieszkańcy zasugerowali złożenie wniosku o odwołanie Przewodniczącej.

Przewodnicząca powiedziała, że Rada Miasta odwołuje Przewodniczącego. Nie było innego chętnego wówczas na tę funkcję i została wybrana czternastoma na czternastu obecnych.

Przewodnicząca Komisji powiedziała, że następnie omawiane będą działki oznaczone jako 12SU. Obecnie na tych terenach można wykonać usługi z zakresu rekreacji i sportu z dopuszczeniem usług turystyki. Jest tu możliwość budowy obiektów zintegrowanych z terenami zieleni, w tym związanych z obsługą trasy 719, z dachami wielopołaciowymi, o koncie nachylenia połaci 45 stopni. Jest tutaj zakaz lokalizacji usług komercyjnych o powierzchni sprzedaży przewyższającej 500m². Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 80%. Wprowadzając tu strefę SU, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,4, czyli dla działki o powierzchni 38.000 m² możliwe jest wybudowanie budynku usługowego o powierzchni usługowej 16.000 m². Strefa usługowa (SU) daje możliwość wykonania tam: usług,

komunikacji, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej, ogródków działkowych, składów i magazynów, elektrowni słonecznych, teren zieleni naturalnej. Jest trzecia działka o powierzchni 31.000m², która w projekcie planu ogólnego jest działką usługową i będzie można na niej wybudować budynek usługowy o powierzchni 18.000m². Obecnie działka ta jest usługowa z terenem dla rekreacji i sportu z dopuszczeniem usług turystyki. W MPZP jest określone, że na tym terenie możliwe jest wybudowanie obiektu zintegrowanego z terenami zieleni i obowiązują zakaz lokalizacji obiektu i urządzeń uciążliwych oraz usług komercyjnych powyżej 500m². Obowiązujące wskaźniki to: 70% minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. W profilu dodatkowym opisane jest, że na tym terenie jest możliwość wykonania: usług, komunikacji, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej, ogródków działkowych, składów i magazynów, elektrowni słonecznych, teren zieleni naturalnej. To nam daje kolejny budynek, który będzie dopuszczony. Jeden o powierzchni 16.000m², a drugi 18.000m². Rozpatrujemy działki łącznie, w tym przypadku bardzo odchodzimy od tego co jest w obecnym planie zagospodarowania przestrzennego umożliwiając budowę wielkich sklepów. Rozumie potrzebę finansową Miasta i chęć zebrania większych podatków, lecz zastanawia się czy zasadnym jest uwalnianie tak dużej ilości terenu na budowę usług.

Radna Anna Baranowska powiedziała, że lepiej, żeby usługi były tam, a nie w centrum. Przewodnicząca powiedziała, że do centrum dojdziemy.

Rozgorzała dyskusja, głosy były podniesione, mieszkańcy mówili w tym samym czasie.

Przewodnicząca Komisji zaapelowała do wszystkich, ponieważ chciała pokazać jakie możliwości daje obecny projekt planu ogólnego.

Mieszkaniec powiedział, że jest to sprawa właściciela, a nie Przewodniczącej.

Przewodnicząca Komisji, powiedziała, że jej intencją jest by spojrzeć na to szerzej, ponieważ w 2008 roku uwolniona została możliwość zabudowy na działce, gdzie jest teraz Galeria Podkowa i dobrze, że taki obiekt tam powstał.

Właściciel działki powiedział, że 25 lat czekał na możliwość wykonania czegokolwiek na działce pod Galerią Podkowa. Dopiero jak ktoś kupił ten teren w okazyjnej cenie to został zmieniony podział i mogło powstać tam centrum. W studium był podział gruntów ze stawem na 60% i 40%, a w projekcie planu ogólnego proponuje się 70% i 30%. Właściciel działek powiedział, że tu nie chodzi tylko o potencjał gminy, przecież ja teraz też mam jeszcze jakiś interes i to by się wszystko zajął. Nie są to współczynniki, które pozwolą na zagospodarowanie tego terenu pod centrum handlowe i wykonanie parkingów. A Brwinów zagospodaruje każdą część ziemi, galerię rozbudowali.

Przewodnicząca zaczęła mówić, że jeśli usuniemy wszystkie usługi z centrum Podkowy tak jak chce część mieszkańców, ale nie dokończyła, gdyż przerwała jej radna Alicja Rotfeld-Paczkowska, która powiedziała, że jeśli na obrzeżach Podkowy Leśnej zostaną wykonane budynki usługowe, które będą płacić wysokie podatki to gminę będzie stać na to by w centrum miasta była księgarnia i inne małe sklepy, którym można byłoby obniżyć czynsze. Jej wypowiedź

spotkała się z oklaskami mieszkańców.

Przewodnicząca Komisji powiedziała, że na obecną chwilę są 3 lokale miejskie, w których są: księgarnia, Weranda, a trzeci stoi niewynajęty już drugi rok. Krokodyl i Maliniak się zamknął.

Mieszkańcy zaczęli mówić na raz, głosy były podniesione.

Mieszkaniec powiedział, że teren działek ze stawem nie jest sprawą Przewodniczącej, ponieważ dotyczy prywatnego biznesu.

Kierownik Referat Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości Piotr Pytkowski zabrał głos i powiedział, że ma prostą grafikę do pokazania. Wiceburmistrz poprosił, aby p. Pytkowski się przedstawił i powiedział jakie ma wykształcenie oraz czym się zajmuje w urzędzie. Kierownik PNZ powiedział, że jest z wykształcenia urbanistą i pracował w biurze urbanistycznym, Urzędzie Miasta Podkowa, w Referacie architektonicznym w Urzędzie Gminy Michałowice i w Urzędzie Miasta Stołecznego Warszawy, gdzie zajmował się przyjmowaniem wielu planów ogólnych.

Kierownik Ref. PNZ Piotr Pytkowski wyświetlił wizualizację budynków, które mogłyby pojawić się na omawianych działkach. Na wyświetlanym projekcie zamieszczony został budynek o wielkości 9.500m² powierzchni zabudowy, więc o większej kubaturze niż Galeria Podkowa. Urząd proponuje 2 razy większą powierzchnię biologicznie czynną niż ta, która była zaproponowała w projekcie studium, ponieważ możliwe jest wykonanie miejsc postojowych na dachu budynku. W studium było przewidziane 35% powierzchni zabudowy, a w planie ogólnym jest to 30%. Wtedy mógłby powstać budynek o obrysie zabudowy 11.000m². Na działce, na której jest obecnie paintball, można wybudować budynek o powierzchni zabudowy wynoszącej 7.500m².

Mieszkaniec zapytał, czy nie powinno się zwiększyć powierzchni zabudowy, skoro to ma być budynek usługowy.

Przewodnicząca Komisji powiedziała, że teren, na którym jest paintball jest cały zalesiony i podlega ochronie konserwatorskiej.

Kierownik Ref. PNZ Piotr Pytkowski powiedział, że zgodnie z obowiązującym planem miejscowym na działce ze stawem, po uzyskaniu zgody konserwatora, bo tam jest jeszcze stanowisko archeologiczne, mógłby powstać budynek o 1.200m² powierzchni zabudowy mieszkalnej, czyli w praktyce nad stawem, w tym pasie, mogłyby stanąć 4 budynki mieszkalne jednorodzinne.

Radna Katarzyna Majewska-Lutyk poprosiła o wyjaśnienie jakie różnice dotyczące działki ze stawem są między studium, a planem ogólnym.

Pierwszy Zastępca Burmistrza Konstancina-Jeziorny Katarzyna Tusińska spytała, dlaczego radna Majewska-Lutyk i Kierownik Pytkowski opierają się na dokumentach które nie istnieją.

Mieszkancka (A) poprosiła Przewodniczącą o zapanowanie nad salą.

Przewodnicząca powiedziała do mieszkanki (A), która nie przestawała mówić; „Pani Joanno, panuję nad Panią mam nadzieję”.

Mieszkancka (A) odpowiedziała: „nie, nade mną Pani nie panuje”

Kierownik Ref. PNZ Piotr Pytkowski powiedział, że w projekcie studium z 2023 roku cały ten teren przewidywał 15% powierzchni zabudowy, czyli w sumie około 11.000m² i 80% powierzchni biologicznie czynnej, czyli 58.000m². W projekcie planu ogólnego wychodzi niecałe 11.000m² zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna to 56.800m².

Przewodnicząca zapytała, czy Kierownik Ref. PNZ Piotr Pytkowski dysponuje taką grafiką.

Kierownik Ref. PNZ Piotr Pytkowski powiedział, że nie wrysowywał tych budynków na wyświetlaną mapę, ponieważ uważa, że każdy wie, jak wyglądają 4 budynki.

Przewodnicząca Komisji przedstawiła na mapie, gdzie mogłyby zostać usytuowane 4 budynki.

Kierownik Ref. PNZ Piotr Pytkowski powiedział, że 4 budynki mogą zostać wykonane zgodnie z zapisami obecnie obowiązującego MPZP.

Przewodnicząca Komisji zapytała Kierownika PNZ o to co może powstać na tym terenie w najgorszym scenariuszu.

Kierownik Ref. PNZ Piotr Pytkowski powiedział, że może powstać strefa rekreacji, komercyjna plaża, knajpa, basen, obiekt sportowy, gastronomia.

Mieszkaniec (B) zapytał czy dobrze rozumie, że na wskazanych terenach (dopisek: przy trasie 719) zgodnie z projektem planu ogólnego mogą powstać budynki 3-4 razy większe od Galerii Podkowy?

Kierownik Ref. PNZ Piotr Pytkowski potwierdził, że około 3 razy większe.

Mieszkaniec (B) dopytał w jaki sposób będzie to skomunikowane i jaki to będzie miało wpływ na komunikację w tym miejscu.

Kierownik Ref. PNZ Piotr Pytkowski powiedział, że droga 719 jest obecnie modernizowana i podejrzewa, że przepustowość też będzie większa.

Mieszkaniec (B) stwierdził, że nie zauważył, żeby był tam dokładany drugi pas.

Przewodnicząca Komisji powiedziała, że na wczorajszym posiedzeniu byli mieszkańcy ul. Gołębiej, którzy również skarżyli się na duży ruch w związku z przejazdami aut do Galerii Podkowa.

Kierownik Ref. PNZ Piotr Pytkowski powiedział, że podczas Komisji zaproponował postawienie znaku nakazu skrętu w lewo lub w prawo, co uniemożliwiłoby kierującym pojechanie prosto do centrum handlowego. Kierownik dodał, że nie jest drogowcem i nie ręczy za to rozwiązanie.

Radna Anna Baranowska złożyła wniosek formalny o przerwę.

O godzinie 19.20 Przewodnicząca Komisji zarządziła przerwę, która skończyła się o 19.25.

Przewodnicząca kilkakrotnie zakomunikowała, że posiedzenie zostało wznowione, w tym trzykrotnie zaadresowała swoją wypowiedź do Mieszkanek (A).

Przewodnicząca udostępniła głos jednemu z zaproszonych gości, Burmistrzowi VII i VIII kadencji Arturowi Tusińskiemu, który powiedział, że chciałby uzupełnić wypowiedź Kierownika PNZ i zaznaczyć, że nie wolno na równi stawiać studium i planu ogólnego, ponieważ są to dwa zupełnie inne dokumenty. Studium w starej ustawie nie było prawem miejscowym i było bardzo elastyczne. Można było uchwalić plan, który odbiegał od zapisów studium pod pewnymi warunkami. Takie przypadki są widoczne w Michałowicach, Piastowie i Warszawie. Studium w poprzednim reżimie prawnym było dokumentem na tyle elastycznym, że można było mieszać przeznaczenia terenu. W przypadku planu ogólnego mamy 16 stref, które nie mogą się mieszać i nie ma możliwości zmiany przeznaczenia terenu. W studium moglibyśmy zrobić prawie wszystko. Jeden dokument jest już nieistniejący, a drugi dokument jest zupełnie inny.

Radna Anna Baranowska zgłosiła wniosek formalny o niegłosowanie pozostałych wniosków przygotowanych przez Przewodniczącą i poprosiła o przegłosowanie tego wniosku.

Radna Alicja Rotfeld-Paczkowska powiedziała, że Komisja powinna przedyskutować ogólnie propozycje całego planu ogólnego, a nie skupiać się na pojedynczych działkach.

Przewodnicząca spytała radną Alicję Rotfeld-Paczkowską gdzie będzie dyskutowała o szczegółach, później radna będzie się podpisywała swoim nazwiskiem pod planem ogólnym. Przewodnicząca Komisji powiedziała, że Radni muszą szczegółowo pochylić się nad wybranymi terenami, ponieważ będą później nad tym wspólnie głosować i muszą mieć pełny obraz sytuacji.

Radna Katarzyna Majewska-Lutuk powiedziała, że warto spojrzeć na plan ogólny w całości, z lotu ptaka.

Radna Anna Baranowska ponownie poprosiła o przegłosowanie swojego wniosku.

Radna Alicja Rotfeld-Paczkowską poprosiła o przegłosowanie wniosku.

Pierwszy Zastępca Burmistrza Konstancina-Jeziorny Katarzyna Tusińska powiedziała, że ona proponuje, żeby Pani Przewodnicząca przeczytała Statut, który obowiązuje wszystkich radnych. Mieszkaniec powiedział „wykonać polecenie natychmiast!”.

Mieszkanka wniosowała o przegłosowanie złożonego wniosku.

Pierwszy Zastępca Burmistrza Konstancina-Jeziorny Katarzyna Tusińska poprosiła o odczytanie statutu oraz wyjaśniła w jakim trybie odbywają się posiedzenia Komisji, nie jest jak „u cioci na imieninach”, a zgodnie ze statutem. Poprosiła o zaprotokołowanie swojej wypowiedzi oraz odczytanie statutu.

Mieszkanka powiedziała, że został złożony wniosek i prosi o głosowanie.

Radna Anna Baranowska ponownie poprosiła o poddanie wniosku pod głosowanie.

Przewodnicząca Komisji powiedziała, że zaprosiła na posiedzenie osoby merytorycznie związane z tematem planu ogólnego: Pana Tomasza Potkańskiego, Urbanistę Piotra Sudrę, Burmistrza VII i VIII kadencji Artura Tusińskiego i Pierwszego Zastępcę Burmistrza Konstancina-Jeziorny Katarzynę Tusińską. Zaproszeni goście znają się na omawianym temacie, mają merytoryczne przygotowanie i obracają się cały czas w tym temacie.

Przewodnicząca Komisji odczytała paragraf 49 i 50 statutu Miasta Podkowa Leśna, mówiący o tym, że na posiedzeniach Komisji prawo zabierania głosu mają członkowie Komisji, inni Radni, Burmistrz lub upoważnieni przez niego pracownicy Urzędu oraz wszystkie zainteresowane osoby po udzieleniu im głosu przez Przewodniczącego Komisji. Przewodniczący Komisji może zaprosić na posiedzenie inne osoby, których wysłuchanie lub obecność jest uzasadniona ze względu na podmiot rozpatrywanej sprawy. Komisja nie może odmówić wysłuchania określonej osoby, jeżeli z wnioskiem o takie wysłuchanie wystąpił Przewodniczący Rady. Przewodniczącego Rady nie ma dziś na posiedzeniu. Komisja podejmuje swoje rozstrzygnięcia w formie opinii, wniosków, stanowisk i projektów uchwał Rady.

Mieszkanka (D) powiedziała, że Przewodnicząca traci, a mieszkańcy razem z nią, szansę na sensowną debatę o planie ogólnym pomimo tego, że na sali zgromadziło się dziś bardzo dużo osób po raz kolejny, to jest naprawdę wspaniała rzecz i można spojrzeć na te działki razem i z lotu ptaka, wspólnie z różnych perspektyw. A Przewodnicząca tę szansę niszczy. To co według mieszkanki chce osiągnąć Przewodnicząca to pokazać się mieszkańcom, bo to jest kampania wyborcza, jako bardzo kompetentna osoba dbająca o miasto dla nas i właśnie Pani Przewodnicząca straciła tę szansę.

Mieszkaniec (B) zapytał, czy plan dopuszcza zabudowę wielomieszkaniową, wielorodzinną na terenie Podkowy.

Burmistrz Miasta Magdalena Eckhoff powiedziała, że tak. Jest to dopuszczone dla istniejących budynków pełniących funkcje komunalne.

Mieszkaniec (B) zapytał czy plan ogólny uniemożliwia zabudowę bliźniaczą i szeregową. Proponuje by w projekcie planu zawrzeć informacje o tym, że takie działanie jest zakazane w Podkowie Leśnej.

Mieszkanka (A) chciała udzielić odpowiedzi, bo to wynika z przepisów. Nie została dopuszczona do głosu.

Mieszkaniec (B) powiedział że z przepisów prawa wynika definicja domu jednorodzinnego. Zabudowa bliźniacza jest czymś innym i w związku z tym taka zabudowa nie była dopuszczona na większości działek w Podkowie Leśnej.

Kierownik Ref. PNZ Piotr Pytkowski powiedział, że plan ogólny nie ma mocy sprawczej, aby móc zablokować jakąkolwiek formę zabudowy.

Mieszkaniec (B) powiedział, że plan ogólny nie ma mocy sprawczej, lecz otwiera możliwość na tyle, że budynki dwulokalne mogą powstać, jeśli nie będzie odpowiedniego zapisu i nie

zostanie to wyłączone. Wolą mieszkańców jest to by zachować dotychczasowy charakter Podkowy.

Kierownik Ref. PNZ Piotr Pytkowski powiedział, że w planie ogólnym można wpisać jedynie typ zabudowy, czyli zabudowa jednorodzinna, lecz nie można określić liczby lokali.

Mieszkaniec (B) dopytał czy nie można w planie ogólnym dopisać, że wyłączamy zabudowę bliźniaczą i czy plan będzie wówczas nieważny.

Kierownik PNZ podsumował, że o konkretnych parametrach i współczynnikach zabudowy działki decyduje plan miejscowy uchwalany przez Radę Miasta.

Zastępca Burmistrza Miasta Mirosław Wilusz spytał czy mieszkaniec próbuje przekonać Urząd Miasta, że takie są przepisy, bo skoro mieszkaniec to wie to po co się pyta. Urząd chętnie odpowie na to pytanie.

Mieszkaniec (B) powiedział, że stara się zapewnić spokój wszystkim mieszkańcom, którzy w swojej okolicy mają budynki, które mogą zostać rozebrane, a na ich miejsce powstaną budynki z 4 mieszkaniami.

Zastępca Burmistrza Miasta Mirosław Wilusz, powiedział, że takie starania są zbędne.

Kierownik PNZ podsumował, że o konkretnych parametrach i współczynnikach zabudowy działki decyduje plan miejscowy uchwalany przez Radę Miasta.

Zastępca Burmistrza Miasta stwierdził, że w planie ogólnym jak jest zabudowa jednorodzinna to nie jesteśmy w stanie wykluczyć zabudowy bliźniaczej. W oparciu o plan ogólny właściciel działki nie otrzyma pozwolenia na budowę, lecz dopiero po określeniu planu szczegółowego. To w planie szczegółowym będzie zapis o zakazie zabudowy bliźniaczej, szeregowej. Po sprawdzeniu zapisów planu ogólnego i szczegółowego wydział architektoniczny starostwa wydaje decyzje o pozwoleniu na budowę. W planie szczegółowym można zapisać, że przy budynku jednorodinnym jednolokalowym działka ma mieć 1.500m², a przy dwulokalowym 3.000m².

Mieszkanica (A) powiedziała, że w zeszłym roku weszła w życie reforma przepisów dotyczących zagospodarowania przestrzennego, która wprowadziła obowiązek wprowadzania w gminach planów ogólnych, których jak dotąd w Polsce nie było. Przez rok nie było rozporządzenia wskazującego zamkniętą listę stref, dlatego prace gmin nad dokumentem planu ogólnego nie rozpoczęły się od razu. W planie ogólnym możemy tylko wybrać rodzaj strefy dla danego obszaru, nie możemy określić konkretnych parametrów. Strategia Miasta bardzo jasno określa charakter Miasta. Mieszkańcy zgadzają się z tym, że nie chcą wokół siebie zabudowy bliźniaczej. Problem polega na tym, że całość Podkowy Leśnej nie jest objęta planem miejscowym.

Radna Anna Baranowska powiedziała, że prosi i upiera się, żeby jej wniosek (dopisek: o niegłosowaniu wniosków przez KGŁP) został poddany pod głosowanie.

Mieszkaniec (B) powiedział, że zablokowanie możliwości zabudowy bliźniaczej/szeregowej jest istotne dla większości mieszkańców i nie widzi przeciwwskazań, aby w ramach uchwały przy okazji uchwalania projektu planu ogólnego nie można przypomnieć lub kierunkowo wskazać jakie będą szczegółowe zapisy dotyczące charakteru zabudowy na terenie miasta Podkowa. Burmistrz Miasta Podkowa Leśna Magdalena Eckhoff powiedziała, że Rada może podjąć uchwałę intencyjną.

Mieszkaniec (B) powiedział, że wtedy, gdy będzie to uchwalane to pojawią się głosy, że skoro jest to dopuszczone to jesteśmy przymuszeni okolicznościami. Budynek wielorodzinny przy ul. Jana Pawła II powstał dlatego, że w dokumencie planistycznym zabrakło jednego słowa „jednorodzinne”. Bogatsi o to doświadczenie powinniśmy być wyjątkowo ostrożni, jeśli chodzi o kształtowanie kierunków zabudowy w gminie. Jeśli nie można w planie ogólnym zawrzeć komentarza, z czym się nie zgadza, to przynajmniej powinna powstać uchwała kierunkowa wskazująca jak ma być rozumiana zabudowa jednorodzinna.

Przewodnicząca Komisji poprosiła o wyrażenie swojej opinii co do przeznaczenia 3 stref (przy trasie 719) Radnego Jacka Matłacza. Przewodnicząca powiedziała, że chciałaby poznać zdanie radnych na ten temat.

Radna Katarzyna Majewska-Lutyk powiedziała, że skandalem jest taki sposób prowadzenia obrad i odpytywanie przez Przewodniczącą członków Komisji.

Radna Anna Baranowska zgłosiła prośbę o przegłosowanie złożonego wcześniej wniosku formalnego.

Radna Katarzyna Majewska-Lutyk skomentowała, że nie znajdujemy się w szkole i przewodnicząca nie będzie odpytywała radnych.

Przewodnicząca spytała, czy radni nie chcą zabrać głosu w takiej sprawie i czy radni uważają, że uwolnienie trzech działek jednocześnie jest dobrym rozwiązaniem.

Radna Anna Baranowska ponownie zgłosiła wniosek formalny.

Pierwsza Zastępczyni Burmistrza Konstancina-Jeziorny, mieszkanka Podkowy Leśnej Katarzyna Tusińska powiedziała, że wnioski formalne głosuje się na Sesji Rady Miasta.

Przewodnicząca powtórzyła, że wnioski formalne głosuje się na Sesji Rady Miasta.

Mieszkanka (D) powiedziała, że doradztwo pp. Tusińskich zabiera przewodniczącej rozum w tej sytuacji. Pierwsza Zastępczyni Burmistrza Konstancina-Jeziorny i mieszkanka Podkowy Leśnej Katarzyna Tusińska powiedziała, że zna statut w przeciwieństwie do mieszkanki (D). Mieszkanka (D) stwierdziła, że to nie ma znaczenia. Katarzyna Tusińska dodała, że to ma znaczenie, bo są to działania zgodne z prawem. Mieszkanka (D) odpowiedziała Pierwszej Zastępczyni Burmistrza Konstancina-Jeziorny Katarzynie Tusińskiej: „proszę Pani, do Konstancina proszę może”. Mieszkanka (D) zwróciła się: „Państwo jesteście w szkole, to gratuluję, ośmieszacie się, to dorośli ludzie”. Katarzyna Tusińska skomentowała, że można

zerwać obrady, że szkoda czasu skoro radni nie chcą głosować. Mieszkanka (D) powiedziała, że oczywiście, że szkoda. Dodała, że takiej roli się Państwo jako radni podjęli. Mieszkanka (D) opuszczając salę zwróciła się do Pierwszej Zastępczyni Burmistrza Konstancina-Jeziorny Katarzynie Tusińskiej mówiąc „Pani tutaj mąci”.

Radna Aleksandra Bankiewicz zaproponowała by Komisja dokończyła dzisiejsze spotkanie w formie informacyjnej i wówczas na kolejnym spotkaniu Radni mogliby przegłosowywać poszczególne wnioski, jak mieliby już pełny obraz sytuacji. Na ten moment ma wątpliwości i potrzebuje dodatkowych informacji z Urzędu Miasta np. co do zastosowania strefy wielorodzinnej tylko dla 3 działek, skoro w Mieście jest więcej domów wielorodzinnych. Komisja nie głosuje uwag do planu, lecz opinia Komisji jest wyznacznikiem dla pozostałych Radnych, którzy nie są w tej komisji.

Przewodnicząca Komisji przypomniała, że Komisje podejmują swoje rozstrzygnięcia w formie opinii, wniosków lub stanowisk. W zeszłym tygodniu postanowiła, że omawianie projektu planu ogólnego będzie opierało się na głosowanych wnioskach. Nie rozumie, dlaczego pozostali członkowie Komisji odmawiają przegłosowania wniosków, które mają uświadomić również Panią Burmistrz co Radni myślą o poszczególnych terenach.

Radna Alicja Rotfeld-Paczkowska powiedziała, że jeśli chciałaby wyrazić swoją opinie na dany temat to by ją wyraziła. Sprzeciwia się przegłosowywaniu każdej z działek, która została w nieznanym sposobie wytypowana przez Przewodniczącą. Poprosiła o przegłosowanie wniosku formalnego złożonego przez Radną Annę Baranowską.

Przewodnicząca Komisji powiedziała, że wnioski formalne można zgłaszać jedynie podczas Sesji Rady Miasta.

Radna Katarzyna Majewska-Lutyk powiedziała, że na sali jest właściciel działek ze stawem, który mówi, że nie chce zmian na swoim terenie. Nie rozumie po co ten temat jest omawiany na Komisji.

Przewodnicząca Komisji poprosiła o zaprotokołowanie, że Radni odmówili dyskusji na temat omawianych działek.

Członkowie Komisji wyrazili sprzeciw.

Radna Katarzyna Majewska-Lutyk powiedziała, że członkowie Komisji mają przegłosowywać wnioski, które nie zostały wcześniej im przesłane do zapoznania się. Omawiane są działki, które zostały wybrane przez Przewodniczącą z nie wiadomo jakiego klucza.

Przewodnicząca Komisji powiedziała, że w projekcie planu ogólnego Urząd Miasta wyznaczył strefy, na temat których chciała porozmawiać. Są to ważne tematy i nie rozumie, dlaczego nie mogą być one szczegółowo rozpatrywane przez Komisję i mają być procedowane w szybkim

tempie. Praca nad dokumentami planistycznymi obejmującymi całe miasto często trwa latami.

Burmistrz VII i VIII kadencji Artur Tusiński powiedział, że obowiązujący obecnie plan miejscowy był procedowany następująco: w 1997 roku pierwotna uchwała, uchwała podjęta w 2000 roku, zbierane wnioski w 2000 roku, następnie w 2001 roku. Pierwsze wyłożenie w 2006 roku a plan został uchwalony w 2008 roku podczas sesji Rady Miasta, która trwała dwa miesiące. To jest taki temat, że lepiej teraz się pokłócić i wygarnąć wszystko.

Radna Alicja Rotfeld-Paczkowska zaznaczyła, że chciałyby dyskutować na ten temat, a nie głosować wnioski.

Pierwsza Zastępczyni Burmistrza Konstancina-Jeziorny Katarzyna Tusińska zapytała jako mieszkanka Podkowy Leśnej, gdzie w przyszłości mieszkańcy mają znaleźć opinie Komisji na temat planu ogólnego, skoro nie zostaną przygotowane jakiegokolwiek wnioski lub stanowiska na ten temat. Czy ten protokół będzie słowo-w-słowo? Czy poznam opinię Pani Rotfeld, Pani Wolskiej, czy Pani Lutyk? To dzięki głosowaniu wniosków mieszkańcy mogą dowiedzieć się jakie jest zdanie Radnych co do przeznaczenia określonych terenów. Ustawa mówi, że Radni odmawiają głosowania, kiedy wiąże ich interes osobisty. Pierwsza Zastępczyni Burmistrza Konstancina-Jeziorny Katarzyna Tusińska nie wie, czy na poprzedniej części posiedzenia Radni mieli interes osobisty, żeby odmówić głosowania jeśli chodzi o działkę na wydmie. Takie są interpretacje. Radni są od tego, aby zająć stanowisko. Można się wstrzymać, to też jest stanowisko. A Państwo protestujecie, obrażacie się, ja nie wiem co wyjdzie z tej Komisji, no pogadacie sobie i tyle do dziewiątej. I jaki jest przekaz? Co żeście ustalili?

Mieszkanka odpowiedziała: "no właśnie opiniowanie".

Pierwsza Zastępczyni Burmistrza Konstancina-Jeziorny Katarzyna Tusińska powiedziała: „ale jakie opiniowanie, co oni opiniują?”.

Mieszkanka powiedziała, że nie ma nad czym głosować, bo takie głosowanie nie ma żadnego statusu prawnego. Rejestracja nie jest udostępniana.

Pierwsza Zastępczyni Burmistrza Konstancina-Jeziorny Katarzyna Tusińska odpowiedziała: „ale pokazuje stanowisko Komisji, jaką ma opinię Komisja”.

Radna Ewa Wolska powiedziała, że jest z nami Pani Burmistrz i się temu przysłuchuje. Radna Alicja Rotfeld-Paczkowska dodała, że Pani Burmistrz poznaje opinie Mieszkańców i opinie Radnych.

Radna Aleksandra Bankiewicz poprosiła o zwołanie jeszcze jednej Komisji.

Przewodnicząca Komisji powiedziała, że Komisja podejmuje swoje rozstrzygnięcia w formie opinii, wniosków, stanowisk.

Mieszkanka powiedziała, że to nie są rozstrzygnięcia.

Przewodnicząca Komisji powiedziała, że obowiązkiem Radnych jest zapoznanie się z materiałami dotyczącymi planu ogólnego, dzięki czemu mogą się odnieść do tego tematu.

Przewodnicząca Komisji powiedziała, że od ponad tygodnia członkowie Komisji wiedzieli o których działkach będą rozmawiać na posiedzeniu. Zakłada, że Radni wiedzą, gdzie szukać informacji.

Radna Anna Baranowska powiedziała, że nie zgadza się by na Sesji Przewodnicząca przedstawiła głosowane wnioski jako opinie całej Komisji.

Przewodnicząca Komisji powiedziała, że Radna zgodnie ze swoim prawem, może się wstrzymać od głosu lub zagłosować przeciw.

Radna Anna Baranowska powiedziała, że korzysta ze swojego prawa, ponieważ na wczorajszym posiedzeniu akurat ona głosowała nad przedstawionymi przez Przewodniczącą wnioskami.

Przewodnicząca Komisji powiedziała, że Mieszkańcom należy się wiedza w jaki sposób Radni zawiadują terenami Miasta. Rada Miasta jest ciałem uchwałodawczym, to są kompetencje Radnych.

Burzliwa dyskusja Radnych z Przewodniczącą w sprawie przegłosowania wniosku formalnego. Radni domagają się przegłosowania wniosku formalnego. Przewodnicząca powiedziała, że na Komisji nie ma wniosków formalnych. Wobec tego radna Anna Baranowska złożyła wniosek zwykły, żeby nie głosować dalej wniosków. Przewodnicząca nie poddała wnioskowi pod głosowanie

Mieszkanca (A) poprosiła o udzielenie głosu. Przewodnicząca powiedziała, że odmawia głosu. Mieszkaniec powiedział, że czas przypomnieć kto tu rządzi, bo dawno Pani nie przypominała. Przewodnicząca powiedziała: „No, Przewodnicząca”. Mieszkanca (A) poprosiła o udzielenie głosu wielokrotnie powtarzając „proszę o głos, proszę o głos, proszę o głos”.

Przewodnicząca Komisji nie udzieliła głosu mieszkance i przypomniała, że zgodnie z paragrafem 49 Statutu Miasta Podkowa Leśna to przewodniczący decyduje komu udziela głosu. Poprosiła mieszkankę by nie utrudniała prowadzenia obrad. Mieszkanca wielokrotnie powtarzała „proszę o udzielenie mi głosu” przeszkadzając Przewodniczącej w prowadzeniu obrad. Przewodnicząca Komisji spytała, „Pani Joanno, czy ja mogę Panią wyprosić?”. Mieszkanca (A) odpowiedziała: „no chyba nie bardzo, ale może Pani policję wezwać”

Przewodnicząca zgłosiła wniosek Komisji Gospodarki i Ładu Przestrzennego do projektu planu ogólnego o treści: „Wniosek o zmianę strefy 1SN na 1SO ustanawiając na tym terenie strefę otwartą”.

W wyniku głosowania: 1 za, 3 przeciw, 3 radnych wstrzymało się od głosu, wniosek został odrzucony.

Przewodnicząca zgłosiła wniosek Komisji Gospodarki i Ładu Przestrzennego do projektu planu ogólnego o treści: „Wniosek o zmianę strefy 12SU na 12SN ustanawiając na tym terenie strefę zieleni i rekreacji, z wprowadzeniem ograniczenia maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy do 0,2”.

W wyniku głosowania: 1 za, 4 przeciw, 2 radnych wstrzymało się od głosu, wniosek został odrzucony.

Przewodnicząca zgłosiła wniosek Komisji Gospodarki i Ładu Przestrzennego do projektu planu ogólnego o treści: „Wniosek w zakresie strefy 1SU o ograniczenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy z 0,6 do 0,4, ograniczenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 30% do 20% oraz zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 60% do 70%”

Przewodnicząca dodała, że to jest dorównanie do parametrów, które ma obecnie galeria Pokowa”.

W wyniku głosowania: 1 za, 3 przeciw, 3 radnych wstrzymało się od głosu, wniosek został odrzucony.

Przewodnicząca Komisji powiedziała, że kolejnym tematem rozmów będzie ul. Jana Pawła II i strefa oznaczona jako 9SU, czyli sklep Społem i dwa budynki wielorodzinne. W MPZP jest to teren 170U oznaczony jako usługi komercyjne, na którym dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego. W tym zapisie zabrakło słowa „jednorodzinne” dlatego pojawiła się tutaj zabudowa wielorodzinna. W projekcie planu ogólnego mamy na tym terenie zaproponowaną strefę usługową z maksymalną nadziemną intensywnością zabudowy na poziomie 0,8, maksymalny udział powierzchni zabudowy 30%, maksymalną wysokością zabudowy 10m i minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej 50%.

Przewodnicząca spytała czy ktoś chciałby zabrać głos w tej sprawie.

Pani Burmistrz Magdalena Eckhoff zadeklarowała chęć zabrania głosu i przekazała głos Kierownikowi Ref. PNZ p. Piotrowi Pytkowskiemu, który powiedział, że budynki wielorodzinne powstały „trochę po cwaniacku”, ale legalnie i otrzymały pozwolenia na budowę. W planie miejscowym z 2008 roku głównym przeznaczeniem tego terenu były usługi, a zabudowa mieszkaniowa była jedynie dopuszczona. Nie było tam wskazania czy ma to być zabudowa jednorodzinna czy wielorodzinna. Stąd w projekcie planu ogólnego Urząd Miasta zaproponował na tym terenie usługi. Nawet przy konieczności zmiany planu miejscowego w przyszłości, budynki te nadal będą wzniesione legalnie i będą mogły być remontowane i w pełni wykorzystywane przez ich właścicieli.

Mieszkanca (G) powiedziała, że jest właścicielem mieszkania w bloku przy ul. Jana Pawła II i chciałaby odnieść się do słyszanych zarzutów, że budynek powstał niby w cwaniacki sposób.

Mieszkaniec (F) powiedział, że budynek został wybudowany cwaniacko.

Mieszkanca (G) powiedziała, że chciałaby by wybrzmiało, że to nie poprzedni Burmistrz Artur Tusiński pozwolił na wybudowanie tego budynku.

Mieszkaniec (F) powiedział, że to Tusiński na to pozwolił.

Mieszkanca (G) powiedziała, że jest w posiadaniu aktu notarialnego, w którym jest opisana cała historia transakcji. Deweloper, od którego kupili mieszkanie wykupił projekt budynków, który został zatwierdzony znacznie wcześniej niż rozpoczęła się kadencja Burmistrza Artura Tusińskiego. Przypisywanie decyzji o budowie poprzedniemu burmistrzowi jest

niesprawiedliwością i niezajomością sprawy.

Zastępca Burmistrza Miasta Mirosław Wilusz powiedział, że budynek jest postawiony legalnie. Mieszkanka (G) poprosiła mieszkańca o powstrzymanie się od agresywnych komentarzy.

Mieszkanka (G) powiedziała, że osoby zamieszkujące w tym budynku mają takie same prawa jak pozostali Podkowie, nie mogą czuć się z tego powodu gorsi lub być szykanowani. Przeznaczenie tego terenu w planie ogólnym tylko jako usługowego jest dla mieszkańców tej nieruchomości niekorzystna i może spowodować wybudowanie tam sklepu typu Biedronka. Zapytała w jaki sposób mieszkańcy tego budynku są chronieni w przypadku jego zniszczenia (np. przez pożar).

Burmistrz Miasta Magdalena Eckhoff powiedziała, że będzie możliwe odtworzenie budynku, który powstał zgodnie z prawem.

Mieszkaniec (H) powiedział, że na Facebooku pojawiły się wpisy, że właściciele mieszkań w budynku przy ul. Jana Pawła II nie będą mogli się zameldować. Widział na Facebooku wiele wpisów niezgodnych z prawdą. W Podkowie Leśnej jest ok. 30 budynków wielorodzinnych usytuowanych na działkach oznaczonych jako zabudowa jednorodzinna, a część z nich jest wybudowana jeszcze przed wojną. Standardowym zapisem w planach miejscowych jest informacja, że prawo nie działa wstecz, więc cała wykonana już zabudowa może dalej funkcjonować. Po 20 latach uchwalono willę Borki i w MPZP jest zapis, że dopuszcza się wykorzystywanie tego obiektu w sposób dotychczasowy.

Burmistrz VII i VIII kadencji Artur Tusiński powiedział, że usługi na tym terenie wzięły się z tego, że w tym miejscu w dawnych latach były usługi w postaci lokalu cukierniczego i „Pod sosnami”. Właściciele lokali sprzedali działkę komuś, kto szczegółowo przeczytał MPZP i znalazł zapis dopuszczający zabudowę mieszkaniową. W poprzednich latach pomysł zabudowy wielorodzinnej w Podkowie Leśnej był rozpatrywany względem mieszkańców, którzy na stare lata chcieliby wyprowadzić się z dużych domów i nadal żyć w naszym mieście. Niedoprecyzowanie zapisu w planie miejscowym z 2008 roku i umożliwienie wykonania zabudowy wielorodzinnej nie było błędem, lecz celowym działaniem. Zgodnie z informacjami przekazanymi na spotkaniu informacyjnym Urzędu Miasta przez planistę, jeżeli stałoby się tak, że budynek wielorodzinny przy ul. Jana Pawła II uległby jakiejś katastrofie i zostałby na chwilę wyłączony z użytkowania przez PINB to jego mieszkańcy nie wróciliby do swoich mieszkań. Jest przeciwny by teren ten został oznaczony jako usługowy, ponieważ wielu mieszkańców na wcześniejszej części posiedzenia deklarowało, że nie chcą usług w centrum.

Mieszkanka (I) powiedziała, że remontowała już kilka budynków w Podkowie Leśnej i nawet jeśli remontuje się budynek z dawnych lat to trzeba dostosować się do obecnie obowiązujących przepisów.

Mieszkanka (A) powiedziała, że przepis mówi jasno, że jeżeli mamy zmianę przeznaczenia

terenu to do czasu poprzedniego korzystania z nieruchomości można w pełni z niej korzystać i ją remontować, ale w przypadku zniszczenia nie będzie możliwa odbudowa budynku. Jeśli na tym terenie nie będzie przewidziana zabudowa wielorodzinna to w przypadku katastrofy nie będzie możliwa odbudowa budynków aktualnie tam stojących. Chcemy zabezpieczyć właścicieli mieszkań przy ul. Jana Pawła II, lecz nie dopuścić do budowy większej ilości budynków wielorodzinnych. Postuluje by w planie miejscowym zapisać ograniczenie dotyczące rozbudowy tych budynków.

Burmistrz VII i VIII kadencji Artur Tusiński powiedział, że Podkowa Leśna jest w oddziaływaniu portu CPK i te gminy będą miały 2 lata na dostosowanie planów miejscowych do strategii CPK.

Mieszkanka (J) zapytała, czy gmina ma potrzebę budowy domów komunalnych i niewystarczające są te już istniejące.

Zastępca Burmistrza Miasta Mirosław Wilusz powiedział, że gmina musi zagwarantować lokale komunalne, a lista osób oczekujących jest długa. Są osoby, które spełniają wszelkie warunki do przydziału lokalu, a na obecną chwilę i tak nie ma w jakim lokalu ich ulokować. Problemem jest budynek komunalny na ul. Świerkowej i Jaskółczej, które wymagają bardzo obszernych prac remontowych. Jest pomysł na wykonanie dodatkowego budynku w typie tego na ul. Orlej, posiadającego 9 lokali i połączonego klatką schodową.

Pierwsza Zastępczyni Burmistrza Konstancina-Jeziorny Katarzyna Tusińska powiedziała, że zmieniają się przepisy i część obecnych mieszkańców lokali komunalnych nie będzie już spełniała warunków do korzystania z takiego lokalu. Przepisy te wymuszają odzyskiwanie lokali zajmowanych przez pokolenia. Zapytała, ile osób oczekuje w kolejce na lokal komunalny.

Zastępca Burmistrza Miasta Mirosław Wilusz powiedział, że w kolejce jest około 10 osób plus osoby, które już zajmują lokale socjalne w bardzo złym stanie i konieczne jest ich przeniesienie.

Kierownik Ref. PNZ Piotr Pytkowski powiedział, że czekamy na te zmiany w przepisach, ponieważ na ten moment na 40 lokali w świetle obowiązujących przepisów możemy zweryfikować tylko 1 osobę co do prawa przyznania lokalu.

Radna Anna Baranowska powiedziała, że oprócz lokali komunalnych w mieście jest sporo budynków wielolokalowych.

Zastępca Burmistrza Miasta Mirosław Wilusz powiedział, że w gminie jest ponad 30 takich budynków.

Radna Aleksandra Bankiewicz zapytała czemu akurat te 3 budynki komunalne stały się przedmiotem zmiany przeznaczenia terenu pod zabudowę wielorodzinną, a nie stało się tak w przypadku wszystkich budynków.

Kierownik Ref. PNZ Piotr Pytkowski powiedział, że te 3 działki są w zarządzie miasta i Urząd ma nad nimi kontrolę. Urząd Miasta nie chciał pozwolić by na prywatnych działkach możliwa była

sprzedaż terenu i wybudowania budynków wielorodzinnych.

Radna Katarzyna Majewska-Lutyk powiedziała, że sama mieszka w budynku wielolokalowym i niepokojące jest zastosowanie ograniczenia tylko do domów jednorodzinnych na terenie Miasta.

Mieszkaniec (J) powiedział, że możliwość remontu i przebudowy istniejących budynków wielorodzinnych wynika wprost z ustawy. Ustawa nie zakazuje by plan miejscowy zezwalał na odbudowę istniejącego stanu po katastrofie. Nie chciałby, aby wszystkie budynki, które w tej chwili posiadają kilka lokali zostały zakwalifikowane jako zabudowa wielorodzinna.

Mieszkaniec (H) powiedział, że jest właścicielem willi Renata i jeśli jego budynek ulegnie zniszczeniu to nie będzie możliwa jego odbudowa.

Burmistrz VII i VIII kadencji Artur Tusiński powiedział, że willa jest objęta ochroną konserwatorską i podlega przepisom wyższego szczebla niż prawo miejscowe. Po wyłączeniu budynku z użytkowania nie ma czegoś takiego jak jego odbudowa, należy ponownie uzyskać pozwolenie na budowę.

Pierwsza Zastępczyni Burmistrza Konstancina-Jeziorny Katarzyna Tusińska powiedziała, że przy ul. Słowiczej jest budynek wielorodzinny i znajduje się on przy składzie węgla.

Mieszkaniec (K) powiedział, że rozumie motywacje Przewodniczącej chcącej szczegółowo omówić kwestie prywatnych działek, jak również rozumie czemu członkowie Komisji chcą rozmawiać o planie ogólnym bez szczegółowego omawiania konkretnych działek. Podkowa Leśna nie jest bezludną wyspą i będzie miała na nią wpływ rozwijająca się infrastruktura okolicznych gmin. W każdej gminie szacowane jest ryzyko, które jest akceptowalne lub nie. Zawsze będą osoby poszkodowane jakąś decyzją, lecz zadaniem Radnych jest zastanowienie się w jaki sposób w przyszłości ma funkcjonować Miasto Ogród.

Przewodnicząca Komisji powiedziała, że Brwinów nie wyłożył jeszcze swojego projektu planu ogólnego do konsultacji.

Kierownik Ref. PNZ Piotr Pytkowski potwierdził, że Brwinów jeszcze nie wyłożył projektu planu ogólnego, natomiast jest on dostępny na stronie internetowej do uzgadniania i opiniowania. Urząd wystąpił już ze swoimi wnioskami do planu.

Przewodnicząca Komisji poprosiła o przekazanie Radnym złożonych wniosków.

Mieszkanica (L) powiedziała, że mieszka w budynku wielorodzinnym przy ul. Jana Pawła II. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał ostateczną zgodę na budowę tego budynku w 2017 roku. Ostateczną i prawomocną decyzją PINB z 2021 roku udzielono pozwolenia na użytkowanie budynku wielorodzinnego. Zgodnie z planem z 2008 roku budynek znajduje się na terenie 170U, teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej pod

warunkiem, że jego lokalizacja będzie zgodna ze wszystkimi zapisami uchwały o planie miejscowym. Obecnie mieszka w Warszawie i kupił mieszkanie w Podkowie Leśnej z myślą o swojej przyszłości na wózku inwalidzkim. Nie każdy ma siłę by zajmować się działką, jak również nie wszyscy mają rodzinę, która mogłaby im przy tym pomóc. Wydała na mieszkanie oszczędności swojego życia i chciała sobie na starość zapewnić wolność i spokój.

Mieszkanca (G) powiedziała, że zabudowa wielorodzinna jest niezbędna w przypadku, kiedy społeczeństwo Podkowy Leśnej się starzeje. Wiele osób nie będzie miało siły by oporządzać na starość dom i działkę, ani pieniędzy by ktoś to za nich zrobił. Wiele osób pyta się czy są nadal mieszkania do kupienia w ich budynku. Osoby, które 50 lat spędziły w Podkowie Leśnej nadal chciałyby w niej mieszkać, a nie być zmuszonym do przeprowadzenia się do okolicznych miast.

Pierwsza Zastępczyni Burmistrza Konstancina-Jeziorny Katarzyna Tusińska powiedziała, że właścicielka mieszkania ma w akcie notarialnym opisany stan prawny nieruchomości, czyli zgodność pozwolenia na budowę i przeznaczenia terenu w planie miejscowym. Nie rozumie, dlaczego na terenie, gdzie wybudowano nowe budynki wielolokalowe, które posłużą jeszcze wiele lat, ma zostać wpisany obszar usług na całej działce. Taki zapis w planie uniemożliwi mieszkańcom wzięcie kredytu i ubezpieczenia nieruchomości. Notariusz weryfikuje zgodność dokumentów m.in. księgi wieczystej i dokumentów planistycznych i w takiej sytuacji dokumenty nie będą się zgadzały. Nie ma wytłumaczenia na fundowanie mieszkańcom takiego niebezpieczeństwa i niezrozumiałe jest proponowanie usług na tak dużej działce w centrum.

Burmistrz VII i VIII kadencji Artur Tusiński powiedział, że trzeba rozważyć jak rozwiązać problem mieszkań dla osób starszych.

Mieszkanca (I) powiedziała, że w budynku wielorodzinnym mieszka młoda dziewczyna, która mieszkała wcześniej przy Alei Lipowej, lecz ze względu na poruszanie się na wózku inwalidzkim i brak możliwości wyjazdu z posesji przez stan podjazdu zmuszona była się przeprowadzić.

Radna Aleksandra Bankiewicz zaapelowała o zaprzestanie hejtu wobec ludzi, którzy mieszkają w tym budynku, ponieważ boją się oni przyznać, że tam mieszkają by uniknąć sytuacji konfliktowych z innymi Podkowanami.

Tomasz Potkański, mieszkaniec i gość merytoryczny powiedział, że oryginalna koncepcja Miasta Ogrodu zakładała różnorodność budynku, tak by ludzie o różnej zamożności mogli mieszkać w Podkowie Leśnej. W koncepcji były przewidziane budynki wielorodzinne. W dawnych latach były inne podziały i domy były budowane również na małych działkach. Sprawa budynków wielorodzinnych jest strategiczna, ponieważ osoby, które tu mieszkają stają się coraz starsze. Istnieje prawdopodobieństwo, że część budynków wielorodzinnych zostanie przekształcona na jeszcze bardziej wielorodzinne. Dochody od osób emerytowanych obniżają kondycję finansową gminy, więc mając na uwadze interes ekonomiczny Miasta należy w taki

sposób skonstruować plan ogólny by się móc utrzymywać oraz by podnosić lub utrzymywać jakość życia i szukać dochodów. Trzy działki przy drodze 719 były dyskutowane razem, co p. Potkański uważa za słuszne. Władze miasta powinny prowadzić rozmowy negocjacyjne z właścicielem, ale poza posiedzeniem. Jest to sytuacja, w której mamy kilka interesów na raz: 1). jak najwyższy dochód, który utrzymuje miasto, jakiś fragment tego terenu powinien być wysokodochodowy dla miasta, właściciela i przyszłych właścicieli. Po to abyśmy mieli udziały w podatku od nieruchomości. Po drugiej stronie tego ekstremum, 2). jest tam jedyne bijące źródło, które powinno podlegać ochronie i z pełnym szacunkiem dla naszego sąsiada, właściciela działki, który pielęgnuje ten teren, może się okazać, że przyszli właściciele mogą tam zrobić co innego. Interesem miasta jest podwyższenie ochronności tego terenu. Na sali są jednak głosy, że rozporządzamy majątkiem prywatnym, ale właśnie na tym polega władztwo planistyczne gminy, aby podejmować trudne decyzje.

Należy przyszłym właścicielom terenu ze stawem postawić odpowiednie parametry. Jeden teren powinien być wysokodochodowy, jakiś powinien być mocno chroniony, w naszym interesie też jest retencja wody na terenie miasta. Rozgraniczenie poziomów ochrony tak by znaleźć optimum, które spowoduje, że właściciel też będzie uwzględniony. Pan Potkański przypomniał, że to jest ten sam właściciel, który posiada tereny przy ujściu Parowu Sójek, gdzie my jako miasto, jako społeczność także mamy interes, aby tam był jeden z dwóch zbiorników retencyjnych, o czym gość mówił podczas poprzedniej części posiedzenia komisji. Pan Potkański dodał, że to jest temat, do którego należy podejść biznesowo i który należy zostawić władzom miasta, które za to ponoszą odpowiedzialność.

Pan Potkański, podkreślił, że rolą samorządu jest rozporządzanie w imieniu mieszkańców mieniem również prywatnym w taki sposób by dbać o dobrostan społeczności. Cała dyskusja jest bardzo potrzebna i pomimo, że jest gorąca to emocje towarzyszą takim dyskusjom we wszystkich samorządach w cywilizowanym świecie.

Przewodnicząca Komisji powiedziała, że jej propozycje dotyczące omawiania prywatnych działek ze stawem i paintballem odnosiły się do ochrony dobra wszystkich mieszkańców i władztwa planistycznego, które ma Burmistrz i Rada Miasta.

Burmistrz VII i VIII kadencji Artur Tusiński powiedział, że do Podkowy Leśnej sprowadzają się ludzie w wieku produkcyjnym, którzy dzisiaj płacą podatki, a na starość muszą się wyprowadzić, bo nie ma dla nich odpowiednich warunków do życia. Nie ma w Podkowie Leśnej miejsca dla starych ludzi, ale i osób młodych, które nie mają środków na zakup domu z dużą działką.

Pani Jadwiga Piwońska, Burmistrz Miasto Podkowa Leśna w latach 1990-1998 powiedziała, że jest przeciwna zapisowi o usługach na terenie budynków wielorodzinnych. Problemem jest tranzyt przez Podkowę Leśną. Zapytała poprzedniego Burmistrza o przekazanie działek ulic Jana Pawła II i Brwinowskiej od sąsiedniej gminy.

Burmistrz VII i VIII kadencji Artur Tusiński powiedział, że ostatecznie nie złożył wniosku o przekazanie ulic, ponieważ rozmowy nie były na tyle zaawansowane by podjąć dalsze działania.

Gmina nie ma wpływu na to jak sąsiednie gminy dzielą swoje grunty. Tranzyt przez Podkowę Leśną będzie uciążliwy do czasu stworzenia obwodnicy. Miasto by uspokoić ruch zastosowało strefę 30, a powiat ograniczenie prędkości do 40km/h na drodze powiatowej.

Burmistrz Miasta Magdalena Eckhoff powiedziała, że nie było zgody na to by na ulicy powiatowej zamontować spowalniacze.

Zastępca Burmistrza Miasta Mirosław Wilusz powiedział, że Urząd Miasta „dostał po głowie” za propozycję wpisania zabudowy wielorodzinnej na trzech działkach miejskich. Dodał, że w projekcie planu ogólnego nie wpisano zabudowy wielorodzinnej, by nie stosować takich zapisów na prywatnych działkach i nie wywoływać lawiny wniosków tego typu co do pozostałych budynków wielorodzinnych.

Rozgorzała gorąca dyskusja, zebrani mówili na raz podniesionymi głosami.

Radna Wolska zauważyła, że domy wielorodzinne przy ul. Jana Pawła II są specyficzne i można potraktować trochę inaczej, gdyż są stosunkowo nowe i będą długo stały.

Przewodnicząca Komisji powiedziała, że na terenie oznaczonym jako 9SU już nic więcej nie powstanie, ponieważ ograniczają to wskaźniki zabudowy. Radni omawiają zmianę tych konkretnych działek po to by usankcjonować sytuację tego konkretnego obszaru i uspokoić właścicieli mieszkań przy Jana Pawła II.

Przewodnicząca zgłosiła wniosek Komisji Gospodarki i Ładu Przestrzennego do projektu planu ogólnego o treści: „Wniosek o zmianę strefy 9SU na 9SW, ustanawiając na tym terenie strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.”.

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

Radna Aleksandra Bankiewicz powiedziała, że wstrzymała się od głosu, gdyż chciałaby uzyskać odpowiedź na zapytanie skierowane pisemnie do Urzędu dotyczące działek przy Jana Pawła oraz trzech działek na których są budynki komunalne.

Ad. 5)

Nie zgłoszono spraw różnych.

Ad. 6)

Przewodnicząca Komisji zamknęła posiedzenie o godzinie 21.20.

Protokół sporządził Daniel Myszkowski

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