

**Protokół z posiedzenia**  
**Komisji Gospodarki i Ładu Przestrzennego w dniu 12 marca 2026 r.**  
**Szkoła Podstawowa w Podkowie Leśnej, ul. Jana Pawła II 20**

*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.*

*Nieobecna radna Edyta Barucka.*

*W posiedzeniu udział wzięli także:*

- *Wiceprzewodniczący Rady Miasta Wojciech Sancewicz,*
- *Burmistrz Miasta Magdalena Eckhoff,*
- *Zastępca Burmistrza Miasta Mirosław Wilusz,*
- *Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości (PNZ) Piotr Pytkowski,*
- *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.

## **I. Otwarcie posiedzenia i stwierdzenie kworum**

O godzinie 18.30 Przewodnicząca KGŁP A. Brzozowska-Kempf otworzyła posiedzenie Komisji, przekazała informacje o ochronie danych osobowych i stwierdziła kworum (obecnych 7 członków KGŁP).

## **II. Przedstawienie porządku posiedzenia**

Przewodnicząca KGŁP przedstawiła porządek posiedzenia:

*I. Otwarcie posiedzenia i stwierdzenie kworum.*

*II. Przedstawienie porządku posiedzenia.*

*III. Projekt planu ogólnego Miasta Podkowa Leśna – cd. analizy.*

*IV. Opiniowanie projektów uchwał w sprawach:*

*1) wyrażenia zgody na oddanie w dzierżawę, w trybie bezprzetargowym, na czas oznaczony 15 lat części nieruchomości położonej w mieście Podkowa Leśna,*

*2) określenia zasad udzielenia dotacji celowej z budżetu Miasta Podkowa Leśna na zadanie „Podkowa Leśna zwalcza smog” służące ochronie powietrza, związane z wymianą kotłów lub palenisk opalanych paliwem stałym na kotły niskoemisyjne zgodne z uchwałą antysmogową województwa mazowieckiego, wyłącznie na paliwa odnawialne (drewno sezonowane, pellet drzewny certyfikowany, brykiet drzewny, biomasa), pompy ciepła z wyłączeniem paliw kopalnych (węgiel, koks, gaz, olej opałowy).*

*V. Sprawy różne.*

*VI. Zamknięcie posiedzenia.*

*Uwag nie zgłoszono.*

## **III. Projekt planu ogólnego Miasta Podkowa Leśna – cd. analizy**

Radna A. Baranowska zgłosiła wniosek, aby podczas dzisiejszego posiedzenia KGŁP nie były głosowane żadne wnioski do projektu PO.

Przewodnicząca KGŁP odpowiedziała, że taki jest jej zamysł.

Przewodnicząca KGŁP tytułem wstępu poinformowała, na czym polega władztwo planistyczne i jakie są kompetencje rady gminy w tym zakresie - określają to art. 3 ust. 1 oraz art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (odczytano). Dodała, że budziło to emocje na poprzednich posiedzeniach KGŁP.

Radna A. Bankiewicz uzupełniła, że na władztwo planistyczne gminy wskazuje także dział VII Konstytucji RP.

Przewodnicząca KGŁP powiedziała, że w kwestii projektu PO chciała dopytać Urząd Miasta jeszcze o jeden temat. Chodzi o obszary uzupełnienia zabudowy. Są dwa takie obszary – to 1OUZ i 2OUZ, ul. Gołębia (przy Stawisku) i ul. Krasek.

Kierownik PNZ P. Pytkowski wyjaśnił, że obszar dostępny z ul. Krasek nie ma planu miejscowego, ale być może w przyszłości będzie można wydać warunki zabudowy. Generalnie UOZ trzeba wyznaczać tam, gdzie nie planu miejscowego, a można byłoby wydać zabudowy. Na drugiej i trzeciej działce warunki zabudowy były wydane. Na działce pierwszej nie były wydane – nie można ich wydać na chwilę obecną, bo to teren leśny, ale może kiedyś przepisy w tym zakresie zmieniają się, dlatego projektanci PO przezornie wyznaczyli tam strefę UOZ. Do niczego nas jednak ten zapis nie zobowiązuje.

Radna A. Bankiewicz zapytała o teren SN – Stawisko. To jedna działka i dwa budynki. Padło pytanie, jak Urząd Miasta wyobraża sobie funkcjonowanie tych ludzi w strefie SN. Radna rozumie, że będą oni korzystać z praw nabytych, czyli np. będą mogli zrobić remont lub przebudowę.

Kierownik PNZ P. Pytkowski odpowiedział, że tak.

Radna A. Bankiewicz zapytała, co w przypadku sprzedaży nieruchomości i gdyby np. nabywca chciał zburzyć istniejący budynek.

Kierownik PNZ P. Pytkowski stwierdził, że nabywca działa na podstawie planu miejscowego.

Radna A. Bankiewicz zwróciła uwagę, że plan miejscowy będzie niedługo dostosowywany do PO, a w PO wpisana jest strefa SN.

Burmistrz Miasta M. Eckhoff odpowiedziała, że plan miejscowy nie musi być w całości zmieniany. Można dostosować jedynie fragmenty, na których nam zależy.

Radna A. Bankiewicz podkreśliła, że wprowadzając strefę SN ograniczamy prawa tych ludzi.

Zastępca Burmistrza M. Wilusz stwierdził, że w wielu miejscach ograniczamy ludziom prawa.

Zdaniem radnej A. Bankiewicz jest to właśnie nadużycie władztwa planistycznego.

Przewodnicząca KGŁP wyjaśniła zebranych, o którą działkę chodzi (na wysokości ul. Letniskowej w Owczarni).

Radna A. Bankiewicz zapytała, czy nie trzeba tego gruntu wydzielić z SN i wprowadzić tam SJ, aby tych ludzi jakoś zabezpieczyć. To jest bardzo duży teren i gdyby w przyszłości chcieli oni dokonać rozbudowy, to nie będą mogli tego zrobić.

Zastępca Burmistrza poinformował, że nie złożono uwag do tego zapisu.

Urbanista P. Sudra dodał, że mówimy o dawnym folwarku.

Mieszkanka stwierdziła, że w Podkowie są setki innych mieszkańców, którzy nie mogą dokonywać rozbudowy. Chodzi właśnie o to, aby rozbudowę w mieście ograniczać. Po to są wskaźniki.

Radna A. Bankiewicz zwróciła uwagę, że na tej działce wskaźniki nie są maksymalnie wykorzystane.

Kierownik PNZ P. Pytkowski wyjaśnił, że jeśli właściciele tej nieruchomości będą chcieli dokonać rozbudowy, to będą mogli to zrobić na podstawie obecnego planu, a potrzeby zmiany planu w tym miejscu nie ma. Mogłaby to być SJ, natomiast SN nie jest zagrożeniem w najbliższej przyszłości.

Radna E. Wolska podsumowała, że jeśli właściciele nie złożyli wniosków ani uwag odnośnie tego

terenu, to może jednak zostawić ten zapis, jeśli nie grozi to niczym w przyszłości.

Radna A. Baranowska zapytała o teren SN6 – teren Parku Miejskiego. Zaproponowała, aby pozostawić strefę SN wokół Pałacyku i stawu, a pozostałą część Parku opisać jako SO.

Mieszkaniec powiedział, że SO chroni przed zabudową i zapytał, że czemu Paku nie chcemy chronić przed zabudową.

Kierownik PNZ P. Pytkowski wyjaśnił, że jest to teren miejski i dopóki Miasto nie będzie chciało czegoś tam zrobić, to tego nie robi. Poza tym jest to jedna bardzo duża działka.

Radna A. Baranowska stwierdziła, aby jednak przy stawie pozostawić SN.

Kierownik PNZ powiedział, że nie wie, jakie uwagi zostały złożone odnośnie tego terenu. W ramach konsultacji projektu PO do poniedziałku wpłynęło prawie 400 uwag i Urząd nie zapoznał się jeszcze ze wszystkimi. Można rozważyć wydzielenie tam strefy planistycznej. Jeśli została złożona taka uwaga, to projektanci się nad tym tematem pochylą. Jednak obecna propozycja też nie jest szkodliwa. Oba rozwiązania są dobre.

Mieszkaniec zapytał, czy na terenie Kościoła, Werandy i placu zabaw za Werandą rzeczywiście powinna być strefa SU.

Kierownik PNZ P. Pytkowski odpowiedział, że zastanawiał się nad placem zabaw. Jednak zdaniem projektantów PO, jeśli zaczniemy rozdrabniać się na działki, to PO straci ogólny charakter.

Mieszkaniec przypomniał, że kiedyś władze miasta miały plan zburzenia Werandy i pobudowania tam innego dużego obiektu. Pan obawia się, czy taka propozycja nie wróci.

Burmistrz Miasta wyjaśniła, że właściciele Werandy mają przedłużoną umowę najmu. Mamy także nadzieję, że wkrótce zostanie wyłoniony najemca na drugi lokal.

Mieszkaniec zapytał, czy to normalne, że kościół ma wpisaną strefę SU. Czy nikt nie wybuduje tam kiedyś Lidla?

Kierownik PNZ odpowiedział, że nie zastanawiał się nad tym, ma jednak nadzieję, że projektanci to rozważyli.

Radny J. Matłacz zapytał, czy strefa SJ na terenie Piekarni i Cukierni Dworak nie stwarza zagrożenia dla działalności tego przedsiębiorcy.

Kierownik PNZ P. Pytkowski odpowiedział, że projektant nie widzi problemu dla tej działalności. To mała piekarnia z handlem na miejscu. Są to usługi. W PO nie ma stwierdzenia, ile ma być procent danej usługi w strefie SJ. Mamy nadzieję, że ta piekarnia nadal będzie funkcjonować. Zaproponowano tam SJ, bo SJ dopuszcza te usługi, ale jednocześnie zabezpiecza nas na przyszłość (pomysły ewentualnej przebudowy). To podobna sytuacja jak przy Ale Bosco, Zabytku i w kilku innych miejscach.

Radna E. Wolska powiedziała, że ważne jest, aby te usługi nie zostały sklasyfikowane jako produkcja.

Kierownik PNZ stwierdził, że zapewne mieszkańcy nie chcieliby, aby produkcja tam drastycznie wzrosła, budynki rozbudowały się, a piekarnia przyjęła formę tylko produkcji i dystrybucji.

Burmistrz Miasta dodała, że na szczęście nie ma tam już miejsca ani współczynników na rozbudowę.

Na pytanie Zastępcy Burmistrza, czy – hipotetycznie - będzie istniała możliwość zmiany PO jedynie dla kilku działek, Kierownik PNZ odpowiedział, że tak. Zastępca Burmistrza stwierdził, że zatem gdy coś się zmieni, to mamy ten komfort, że coś będzie można dopracować w PO, bez konieczności zmieniania całego PO.

Radny J. Matłacz zapytał, jak wygląda procedura punktowej zmiany PO.

Burmistrz Miasta odpowiedziała, że podobnie jak teraz przy PO - to uzgodnienia, zbieranie wniosków i konsultacje, ale w mikroskali.

Zapytany przez Przewodniczącą KGŁP, ile mamy instytucji opiniujących PO, Kierownik PNZ odpowiedział, że jest wiele instytucji uzgadniających i opiniujących.

Zastępca Burmistrza dodał, że z tego względu zależało nam, żeby napisać taki projekt PO, aby w przypadku wprowadzenia zmian uniknąć konieczności ponownych konsultacji. Poinformował także, że duże jednostki mają większe problemy z uzgodnieniami projektów PO - np. Grodzisk nawet jeszcze nie wyłożył projektu PO i jest zablokowany, bo nie ma jeszcze końcowej strategii Centralnego Portu Komunikacyjnego, a dokumenty te muszą być spójne.

Mieszkaniec, nawiązując do obowiązującej ciszy nocnej, zapytał dlaczego WKD trąbi w nocy i czy można na to wpłynąć. Stwierdził, że problem rozwiązałoby postawienie rogatek i sygnalizacji świetlnej na stacji WKD Podkowa Leśna Wschodnia.

Radna A. Rotfeld-Paczkowska przypomniała, że kiedyś była akcja mająca na celu zmniejszenie hałasu powodowanego przez WKD i teraz maszyniści trąbią trochę ciszej.

Burmistrz Miasta powiedziała, że w rozmowach z WKD regularnie zwraca uwagę na problem głośności i częstotliwości trąbienia.

Inny mieszkaniec stwierdził, że rogatek to całkowity paraliż komunikacyjny miasta.

Burmistrz Miasta zgodziła się z tą opinią. Wyjaśniła, że są przepisy określające, ile rogatki muszą być otwarte zanim przyjedzie kolejka i po jej odjechaniu, rogatki nie można zatem zamknąć tylko na krótką chwilę.

Mieszkaniec powiedział, że wie, że na poprzednich posiedzeniach KGŁP odbyła się dyskusja nt. budynków wielorodzinnych w Podkowie, nie wie jednak, jakie są wnioski. On sam jednak wnioskuję, aby utrzymać status quo. Zmiana statusu tych budynków na wielorodzinne stanowi wielkie zagrożenie dla miasta. Otworzyłoby to falę możliwości i mogło bardzo zmienić charakter Podkowy.

Burmistrz Miasta poinformowała, że pojawiły się wnioski o utrzymanie status quo, jak i o to, aby objąć ponad 30 budynków zabudową wielorodzinną. Pani Burmistrz musi teraz ocenić te uwagi. Sama jednak też dostrzega ryzyko, że np. z jakiegoś trzyrodzinnego domu mógłby powstać bardzo nieprzewidywalny twór. Dodała, że właśnie z tego powodu takie rozwiązanie zaproponowano tylko na działkach miejskich. Pod znakiem zapytania są apartamentowce na ul. Jana Pawła II (w MPZP była tam taka zabudowa dopuszczona).

Mieszkaniec zaproponował, aby pozostał stan obecny. Nie ma powodu, aby tę sytuację certyfikować.

Radny J. Matłacz powiedział, że stan faktyczny jest taki, że w Podkowie są też inne budynki wielorodzinne. Zatem opierając się na wykładni „stan faktyczny”, tak samo należałoby podjąć do wszystkich tych budynków.

Mieszkaniec stwierdził, że wg niego należy przyjąć, że Podkowa Leśna jest miastem jednorodzinny z niewielką liczbą wyjątków, które się w jakiś sposób pojawiły i powinny one wyjątkami pozostać. Nie powinno się ich certyfikować.

Przewodnicząca KGŁP przypomniała, że tydzień temu odbyła się obszerna dyskusja na ten temat. Będzie można zapoznać się z protokołem z posiedzenia po jego przyjęciu.

Mieszkanica zapytała o procedurę rozpatrywania złożonych uwag – czy o ich uwzględnieniu decyduje sama Pani Burmistrz i kiedy wchodzi radni. Zapytała także, jakie są rekomendacje Pani Burmistrz w kwestii budynków wielorodzinnych.

Burmistrz Miasta odpowiedziała, że zależy jej na tym, aby PO uchwalić i będzie się starała przekonać radnych, aby do tego doszło.

Mieszkaniec przypomniał, że wypowiadał się już na ten temat w zeszłym tygodniu. Dyskutował z poglądem, że w mieście-ogrodzie nie powinno być budynków wielorodzinnych. Stwierdził, że to teza ahistoryczna i nieprawdziwa. W miastach ogrodach w całej Europie są budynki wielorodzinne i w Podkowie także takie budynki powstały w pierwszych jej latach. Potem z różnych przyczyn ekonomiczno-gospodarczych przeszliśmy na dominację budynków jednorodzinnych. Mieszkańcy przyzwyczaili się do tego i nazywają to charakterem naszego miasta ogrodu. Możemy to nazywać charakterem naszego miasta ogrodu, ale nie należy mówić, że jest to sprzeczne z generalną koncepcją miast ogrodów. To rys historyczny. Niestety podczas zeszłotygodniowej dyskusji bardzo ławo przeszliśmy w pobliże publicznego osądu mieszkańców takich domów. Ci ludzie bardzo cierpią w przestrzeni publicznej. Skupiamy się teraz na dwóch budynkach, a trzeba przypomnieć, że istotna część historii Podkowy działa się właśnie w budynkach wielorodzinnych. Słuszna jest rozmowa o ryzykach, ale nie sposób ich zmierzyć. Wchodzą tu różne aspekty ekonomiczne i demograficzne, jest wiele wariantów i elementów. Ostatecznie jedynym aspektem mogącym pomóc w podjęciu decyzji jest chyba jednak to, że w Podkowie bardziej się przyzwyczailiśmy do wersji jednorodzinnej i raczej ten stan rzeczy należy utrzymać. Przyczyną, dla której nadal należałoby brać pod uwagę przyznanie tym 30 budynkom statusu wielorodzinnego, jest ewentualne niebezpieczeństwo, które tydzień temu zostało przedstawione jako sytuacja, w której budynek ulega zniszczeniu do tego stopnia, że Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wyłącza go z eksploatacji i gdy właściciele chcą ten budynek odbudować. I tu pada ważne pytanie, czy będą mogli go odbudować przy danym statusie. Odpowiedź na to pytanie powinna przesądzić o tym, jaka decyzja zostanie ostatecznie podjęta w PO.

Mieszkanica wyjaśniła, że jeśli nastąpi katastrofa budowlana i budynek zniknie z ziemi, to aby zabezpieczyć tych ludzi są jeszcze plany miejscowe, w których można uwzględnić taką sytuację. Przykładem jest plan miejscowy gminy Konstancin-Jeziorna, gdzie zapisano, że dopuszcza się zachowanie istniejących budynków niespełniających ustaleń planu oraz ich remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę. W wielu planach miejscowych słowo „odbudowa” gwarantuje, że nawet jeśli budynki zostaną całkowicie zniszczone, to można będzie je odbudować. Można więc pozostawić status zabudowy jednorodzinnej, te budynki wielorodzinne będą stać, a gdy coś się z nimi stanie, to uchwalając nowe plany miejscowe mamy możliwość zapisania w nich dopuszczenia odbudowy (np. na taki sam budynek lub o tej samej powierzchni/kubaturze, ale nie większy).

Przewodnicząca KGŁP zaznaczyła, że trzeba się nad tym zastanowić, bo już obecny MPZP jest surowszy względem niektórych istniejących budynków wielolokalowych.

Mieszkanica podkreśliła, że nowe prawo uwzględnia to, co istnieje. Jeśli założymy nowe prawo określi, że na danej działce może stać jedynie połowa istniejącego budynku, to nie oznacza, że drugą połowę budynku trzeba będzie rozebrać.

Radna E. Wolska zapytała, czy odbudowa będzie możliwa w tym samym kształcie, w jakim ten budynek został pierwotnie postawiony.

Przewodnicząca KGŁP odpowiedziała, że właśnie tego nie wiadomo. Nie będziemy mieć pewności, dopóki to się nie zadzieje.

Radna A. Baranowska podziękowała za przedstawiony rys historyczny. Zwróciła uwagę, że zabrakło w nim jednak informacji, że Podkowa Leśna przez wiele lat po wojnie, chyba do 1989 r., była pod kwaterunkiem. Z kwaterunku wynikało to, że w budynkach wydzielano wiele mieszkań, przez co stały się one budynkami wielorodzinnymi. Wiele budynków przetrwało w tej formie właśnie jako pokłósie kwaterunków. Stan obecny raczej wynika właśnie z tego, a nie z tego, że taka była koncepcja ojców założycieli miasta. Po wojnie Warszawa nie miała gdzie mieszkać i aby zapewnić ludziom mieszkania, dokwaterowywano ich.

Burmistrz Miasta stwierdziła, że budynki wielorodzinne w Podkowie powstawały w różnych

sytuacjach. Były też budynki od razu budowane jako wielorodzinne.

Urbanista P. Sudra wyjaśnił, że ustawodawca dlatego stworzył możliwość cząstkowych zmian PO, aby szybko móc załatwiać tego typu sprawy. Można zmienić PO i plan miejscowy dla działki, a nawet robić to równoległe. Pan P. Sudra zapytał przy tym, czy Urząd dokładnie koordynuje punkt przy światłach z gminą Brwinów. Rów pod drogą 719 jest granicą administracyjną gminy. Trójkąt ze światłami stoi w gminie Brwinów. Za rowem po północnej stronie, za terenem 10SU, jest rów RS11, który jest elementem całości układu wodnego. W gminie Brwinów jest tam 5 ulic ślepych do rowu. Ponieważ konsekwentnie później będzie kwestia planów miejscowych, ścieżki rowerowej oraz realizacji w pełni skrzyżowania przy światłach (problem bezpiecznego przejścia dla pieszych w kierunku myjni), w pewnym momencie pojawi się przesunięcie terenu i ciąg wzdłuż rowu. Z drugiej strony są dojścia z Brwinowa do terenu 10SU. Musimy więc mieć wpływ na to, co jest pomiędzy asfaltem, a naszym zielonym SU. W przyszłości po obu stronach powinno być tam zielone przejście dla pieszych.

Mieszkaniec poinformował, że w Brwinowie wyłożenie projektu PO ma nastąpić za miesiąc/dwa miesiące – jest więc czas, aby składać wnioski.

Zastępca Burmistrza zwrócił uwagę, że zapisy PO to trudne decyzje. Przepisy nie są precyzyjne. Np. przytoczony przez mieszkankę przepis innej gminy wg niego jest teraz do unieważnienia przez Wojewodę, bo jest sprzeczny z przepisami prawa budowlanego, które określają, że w przypadku odbudowy wymagany jest wypis i wyrys z obowiązującego planu miejscowego.

Urbanista P. Sudra zgodził się, że prawo jest różnie interpretowane przez różnych radców prawnych. W dwóch takich samych sprawach może być zupełnie inna interpretacja.

Przewodnicząca KGŁP zapytała, czy miasto Podkowa Leśna będzie składać uwagi do projektu PO gminy Brwinów i czy wymaga to uchwały Rady Miasta.

Zastępca Burmistrza powiedział, że nie wymaga to uchwały.

Kierownik PNZ poinformował, że Urząd Miasta opiniował już pierwszą wersję projektu PO gminy Brwinów, teraz otrzymaliśmy dokument do ponownego uzgodnienia i opiniowania. Jest tam o tyle problem, że są tam różne plany miejscowe i mnogość różnych terenów.

Radna A. Bankiewicz zapytała, czy Urząd Miasta ma wyznaczony docelowy termin na przekazanie Radzie Miasta projektu PO do uchwalenia.

Kierownik PNZ odpowiedział, że teoretycznie gminy PO powinny uchwalić do końca czerwca. Jest propozycja przesunięcia tego terminu do końca sierpnia, ale chyba jeszcze nie weszło to w życie.

Radna A. Bankiewicz zwróciła uwagę, że niektóre przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wchodzi w życie z dniem 1 lipca br.

Kierownik PNZ stwierdził, że termin czerwcowy to sztuczny termin, bo nie będzie konsekwencji, jeśli PO uchwalimy w późniejszym terminie. Stanowiłoby to problem, gdybyśmy musieli wydać warunki zabudowy lub zmienić plan miejscowy.

Radna A. Bankiewicz zapytała, czy nie będzie problemem, jeśli uchwalimy PO wcześniej niż przepisy, które wchodzi z dniem 1 lipca.

Kierownik PNZ odpowiedział, że nie będzie to problemem. Są gminy, które już uchwały PO.

Burmistrz Miasta i Zastępca Burmistrza poinformowali, że trudno określić, kiedy projekt PO trafi do Rady Miasta. Najpierw Burmistrz musi rozpatrzyć uwagi - nie ma na to określonego terminu.

Kierownik PNZ powiedział, że przy planach miejscowych było 30 dni na rozpatrzenie uwag, jednak Warszawa się tego terminu nie trzymała i Wojewoda nie wyciągał z tego tytułu konsekwencji. W PO zniknęły zapisy dot. terminu na rozpatrzenie uwag.

Przewodnicząca KGŁP podkreśliła, że nie chciałaby być zaskoczona przekazaniem Radzie Miasta projektu PO np. przed samymi wakacjami lub w ich trakcie.

Burmistrz Miasta powiedziała, że Urząd planuje nie zaskoczyć radnych i nie przekazać im projektu

PO w miesiącach wakacyjnych. Trudno jednak teraz powiedzieć, kiedy to nastąpi.

Kierownik PNZ dodał, że na obecną chwilę nie wiemy nawet, czy nie będziemy potrzebować dodatkowego opiniowania i uzgadniania projektu PO, na to się jednak zanoszą. Te uzgodnienia będą już skromniejsze. Harmonogramu dalszych prac nad PO nie da się teraz określić.

Radna A. Bankiewicz powiedziała, że jeśli wpłynęły wnioski o wprowadzenie strefy wielorodzinnej, to należy wziąć pod uwagę to, że Podkowa Leśna ma charakter zabudowy niskiej jednorodzinnej o zachowaniu dużej powierzchni biologicznie czynnej. PO nie powinien legitymizować zabudowy wielorodzinnej.

Mieszkaniec stwierdził, że jeśli już mielibyśmy robić zabudowę wielorodzinną, to należy brać pod uwagę jedynie obrys istniejącego budynku, a nie całą działkę.

Zastępca Burmistrza podkreślił, że PO nie należy sprowadzać do absurdu, że na jednej małej sekcji będą 4 strefy planistyczne.

Mieszkanica stwierdziła, że chodzi o to, aby zachować urodę tego miasta. W Podkowie jest 30 starych budynków wielorodzinnych i trzeba zachować ich wygląd i urodę. Jeśli ktoś kupi taki stary budynek i będzie miał prawo postawić nowy, to mieszkanka nie wierzy, że powstanie coś ładnego. Obawia się, że powstałyby apartamentowce, jakich jest wiele dookoła Podkowy. Estetyka tworzy ład przestrzenny.

Burmistrz Miasta wyjaśniła, że dlatego zaproponowaliśmy takie rozwiązanie tylko dla działek miejskich, gdzie planujemy postawić nowe budynki. Będą do tego potrzebne wyrisy z planów miejscowych. Budynkiem komunalnym nie będzie willa jednorodzinna. Muszą być to budynki wielomieszkaniowe, ale kubaturowo podobne do tych, które są tam teraz.

Przewodnicząca KGŁP zaproponowała przejście do kolejnego punktu porządku obrad.

#### **IV. Opiniowanie projektów uchwał**

##### **1. Projekt uchwały ws. wyrażenia zgody na oddanie w dzierżawę, w trybie bezprzetargowym, na czas oznaczony 15 lat części nieruchomości położonej w mieście Podkowa Leśna**

Przewodnicząca KGŁP powiedziała, że chodzi o nieruchomość przy ul. Reymonta 3 i teren, który jest użytkowany przez właścicieli tego domu jako wjazd na działkę.

Kierownik PNZ przyznał, że częściowo chodzi o wjazd, a częściowo o kawałek płotu, bo w granicy działki rośnie klon. Takie kiedyś rozwiązanie zaproponowano i chodzi o przedłużenie dzierżawy.

Radna A. Bankiewicz zapytała, czy jest opcja, aby ci właściciele wykupili kiedyś ten teren.

Zastępca Burmistrza odpowiedział, że jest to mało prawdopodobne, bo jest to pas drogowy.

Kierownik PZN dodał, że rozważaliśmy to, jednak mecenas zaproponował dalszą dzierżawę.

**Wobec braku innych pytań Przewodnicząca KGŁP poddała opiniowanie projektu uchwały pod głosowanie.**

**KGŁP zaopiniowała projekt uchwały pozytywnie jednogłośnie (7 głosów za).**

##### **2. Projekt uchwały ws. określenia zasad udzielenia dotacji celowej z budżetu Miasta Podkowa Leśna na zadanie „Podkowa Leśna zwalcza smog” służące ochronie powietrza, związane z wymianą kotłów lub palenisk opalanych paliwem stałym na kotły niskoemisyjne zgodne z uchwałą antysmogową województwa mazowieckiego, wyłącznie na paliwa odnawialne (drewno sezonowane, pellet drzewny certyfikowany, brykiet drzewny, biomasa), pompy**

## **ciepła z wyłączeniem paliw kopalnych (węgiel, koks, gaz, olej opałowy)**

Przewodnicząca KGŁP zapytała autorów projektu uchwały, co się zmieniło względem uchwały z 2020 r.

Zastępca Burmistrza poinformował, że mamy środki na dofinansowanie wymiany kopciuchów, ale obecna uchwała nie jest spójna z obowiązującymi przepisami prawa. Zmienia się to, że dofinansowanie można teraz otrzymać wyłącznie na ogrzewanie paliwami odnawialnymi, a w poprzednim dokumencie było zapisane, że wymiany można dokonać np. na kocioł kondensacyjny na gaz. Piece gazowe trzeba było usunąć z nowej uchwały. To główny powód wprowadzania zmian.

Przewodnicząca KGŁP zapytała, czy dobrze rozumie, że zmiany wprowadzamy na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska.

Zastępca Burmistrza wyjaśnił, że chodzi o art. 17 ust. 15 dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków. Trochę szkoda, bo nawet jeśli ktoś chciałaby piec węglowy wymienić na nowy kondensacyjny gazowy, to już z tego dofinansowywania do 7,5 tys. zł nie skorzysta.

Mieszkancka zapytała, czy zmiany są wprowadzane tylko w oparciu o dyrektywę UE i czy to już obowiązuje.

Zastępca Burmistrza odpowiedział, że wszystkie samorządy już na tym bazują. Urządzenia grzewcze można wymienić wyłącznie na paliwa odnawialne (drewno sezonowane, pellet drzewny certyfikowany, brykiet drzewny, biomasa) oraz na pompy ciepła z wyłączeniem paliw kopalnych (węgiel, koks, gaz, olej opałowy).

Mieszkaniec (obecnie pracuje w Narodowym Centrum Analiz Energetycznych, wcześniej pracował w Ministerstwie Klimatu i Środowiska zajmując się strategią transformacji energetycznej Polski) powiedział, że jeśli chodzi o kotły gazowe to zasadnym jest, że prawo się z tego wycofuje, bo w latach 2027-28 wejdzie podatek ETS2, gdzie paliwa gazowe będą opodatkowane i te podatki będą rosły. Z dofinansowywania wymiany kotłów gazowych należy więc się wycofywać. Nie wie on natomiast, czy zasadne jest wspieranie wymiany kotłów na biomasę, bo Podkowa ma z tym problem. Powietrze w Podkowie nie jest dobrej jakości, a od 2030 r. zaostrzą się przepisy określające normy jakości powietrza. Z przeprowadzonych kilka lat temu badań wynika, że 82% zanieczyszczenia powietrza w Podkowie jest wynikiem palenia drewna. Instalowanie kominków czy kotłów na pellet nie jest zakazane, ale dofinansowywanie tego w Podkowie nie jest zasadne. Ponadto biomasa będzie ciągle drożeć i nie należy mieszkańców prowadzić w tę stronę. Generalny kierunek to generalna elektryfikacja. Świat przyszłości to świat elektryczny.

Inny uczestnik posiedzenia stwierdził, że sieć energetyczna tego nie wytrzyma.

Mieszkaniec odpowiedział, że nie jest to prawda. Zużycie energii elektrycznej w Polsce do 2040 r. potroi się. Być może w Podkowie można byłoby zrobić program w zakresie szerszego, modelowego podejścia do tych kwestii. Jeśli chodzi o tę uchwałę, to należy się zastanowić, czy jest sens, aby dokładać do finansowania kotłów na biomasę, bo one nie mają przyszłości.

Na pytanie radnej A. Bankiewicz, czy docelowo nie idzie to w kierunku biogazowni, mieszkaniec odpowiedział, że raczej w kierunku biometanowni. W Podkowie jednak nie ma na to substratów. Przewodnicząca KGŁP odpowiadając na rzucone przez Panią Burmistrz pytanie, jak energia jest produkowana w elektrowniach, przekazała, że większość prądu w Polsce wytwarzana jest z węgla, jednak to nie są piece tego typu, jak piecyki węglowe w domach. To jest produkcja tzw. wysoka, z wysokich kominów, która nie wpływa tak na jakość powietrza jak małe piece, gdzie zanieczyszczenia gromadzą się pod gałęziami drzew.

Zastępca Burmistrza poinformował, że z Panią Burmistrz analizował dane z Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków - dane dla Podkawy nie są optymistyczne. W Podkowie są 92 kopciuchy na

węgiel i paliwo węglopochodne, 90 urządzeń na drewno kawałkowe i 119 pieców kaflowych na paliwo stałe. Musimy wrócić do tego tematu i zrobić inwentaryzację urządzeń. Ponadto w 2022 r. wydano aż 89 zgód na zakup węgla. Z oferowanego przez gminę programu wymiany pieca w zeszłym roku nikt nie skorzystał. Należy zatem dostosować ten regulamin tak, aby chociaż 3 osoby dostały dofinansowanie na wymianę kopciucha.

Mieszkaniec powiedział, że ważne jest, aby ktoś nie przeszedł z węgla na palenie drewnem.

*O godz. 19.48 salę obrad opuściła radna K. Majewska-Lutyk. Obecnych 6 członków KGŁP.*

Inny mieszkaniec zapytał, czy zebrani otrzymali broszurki rządowe nt. bezpieczeństwa.

Burmistrz Miasta powiedziała, że do tego zmierza. Odwiedziła Ukrainę w czasie wojny. Nie ma tam prądu, dlatego do budynków (np. do przychodni) dobudowywane są klasyczne kotłownie. Gdyby nie mieli pieców, w których można palić drewnem, to ludzie pozamazariliby.

Kolejny z mieszkańców stwierdził, że z jednej strony iść trzeba w kierunku elektryfikacji, zachowując jednak w domu alternatywne źródło ciepła. Czasy się zmieniły. To szersza dyskusja. Samorządy, które chciałyby przejść na autobusy elektryczne, to w momencie konieczności przeprowadzenia akcji ewakuacyjnej miałyby problem, bo nie dałyby rady szybko tych autobusów doładować. Musimy mieć alternatywy, bo sytuacja w Polsce może się zmienić.

Mieszkaniec poinformował, że trendy na świecie jednak są takie, że idziemy w kierunku elektryfikacji wszystkiego. Polska w tym względzie jest bardzo zacofana.

Burmistrz Miasta powiedziała, że trzeba brać pod uwagę zamożność obywateli poszczególnych krajów UE oraz podstawowe potrzeby ochrony niezamożnych ludzi przed zamarznięciem.

Zastępca Burmistrza stwierdził, że wypowiadający się mieszkaniec patrzy na ten temat globalnie, a my patrzymy lokalnie. Nie każdego stać np. na wykonanie drogiej termomodernizacji budynku. Burmistrz obawia się, że nawet te 7,5 tys. zł i tak nie skłoni nikogo do rezygnacji z kopciucha, bo choćby koszt samej dokumentacji jest bardzo drogi.

Mieszkaniec tłumaczył, że sensowniej jednak jest zrobić program z większym montażem finansowym, obejmujący m.in. modernizację budynku, wymianę rekuperacji, montaż pompy ciepła itp., zamiast dokładać do dalszego zanieczyszczania środowiska.

Zastępca Burmistrza zapytał, jak mamy do tego przekonać do tego osoby o najniższych dochodach.

Mieszkaniec odpowiedział, że jeśli będziemy dofinansowywać kotły na pellet, to kierujemy tych ludzi w kierunku coraz droższego pelletu i zwiększamy zanieczyszczenie powietrza w mieście. Miasto nie powinno tego promować.

Przewodnicząca KGŁP zapytała, czy w obecnym stanie prawnym możemy w ogóle zrezygnować z paliw odnawialnych w tej uchwale. Czy paliwa odnawialne są w tej dyrektywie?

Zastępca Burmistrza odpowiedział, że musi to skonsultować. Jeśli jednak w uchwale zostawimy tylko pomy ciepła, to nie wie, czy taki program w ogóle ma sens.

Mieszkaniec stwierdził, że tego typu program można zrobić ambitniej i mądrzej. Oferuje swoją pomoc w tym zakresie.

Radny J. Matłacz stwierdził, że temat zielonej energii jest ważny i ciekawy, ale radny zrewidował swoje poglądy - był bardzo „eko”, ale ostatnie 5 lat daje do myślenia. Europa powoli odchodzi od narzucania ścisłych terminów na ograniczenia i zero emisyjność. Radny zapytał przedstawicieli Urzędu Miasta o podaną w projekcie uchwały podstawę prawną. Zaznaczył, że dyrektywa unijna musi być reglamentowana ustawą. Pytanie, na jakiej podstawie odnosimy się do tych przepisów. Dyrektywa określa termin, w jakim kraj członkowski musi ją implementować do swoich przepisów krajowych. W uzasadnieniu nie jest doprecyzowane do zmiany jakich przepisów się odnosimy.

Przewodnicząca KGŁP podsumowała, że KGŁP może dziś opiniować ten projekt lub zdjąć go z obrad i poprosić Urząd Miasta o doprecyzowanie zapisów.

Radna A. Bankiewicz powiedziała, że także zwróciła uwagę na niedopracowane uzasadnienie.

Być może temat ten można przełożyć na sesję kwietniową.

Radna A. Rotfeld-Paczkowska zgodziła się z propozycją przełożenia projektu uchwały na kwiecień.

**Przewodnicząca KGŁP poddała pod głosowanie wniosek o zdjęcie tego projektu uchwały z porządku obrad sesji najbliższej Rady Miasta z uwagi na konieczność doprecyzowania uzasadnienia i zweryfikowania dokumentów prawnych, na które powołuje się Urząd.**

**KGŁP jednogłośnie (6 głosów za) przegłosowała przedstawiony wniosek.**

Radna E. Wolska zapytała, czy liczymy się z tym, że w tym kształcie ta uchwała już nie trafi do radnych, a powstanie jakaś inna propozycja.

Przewodnicząca KGŁP odpowiedziała, że aby to stwierdzić, to najpierw trzeba zweryfikować przepisy.

#### **V. Sprawy różne**

Żadnych spraw w tym punkcie nie zgłoszono.

#### **VI. Zamknięcie posiedzenia**

O godz. 20.04 Przewodnicząca KGŁP zamknęła posiedzenie Komisji.

Protokół sporządziła Beata Krupa

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