

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobienie Jeziory rozwiązaniami.

Protokół sporządzono w dniu 12.08.2015 r. w siedzibie Urzędu Gminy Sobienie Jeziory, ul. Garwolińska 16, przez Danutę Zarembę, inspektor ds. planowania przestrzennego i inwestycji w Urzędzie Gminy Sobienie-Jeziory.

Na podstawie art. 11, pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) w dniu 12.08.2015 r. zaplanowano przeprowadzenie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobienie Jeziory rozwiązaniami.

Granicami obszaru objętego zmianą studium są: od północy – linia PKP, od wschodu – granica obrębu Warszówka i Warszawice, od południa - Kanał Warszawicki do mostu, dalej po drodze gminnej i granicy obrębu Warszawice, od zachodu – droga wojewódzka nr 801.

I. Lista obecności stanowi załącznik nr 1 do protokołu.

II. Uczestnicy spotkania:

1. Ze strony Urzędu Gminy Sobienie-Jeziory:
 - Stanisław Wirtek – Wójt Gminy Sobienie-Jeziory
 - Danuta Zaremba – Inspektor ds. planowania przestrzennego i inwestycji
2. Przedstawiciel Biura Planowania Rozwoju Warszawy S.A. ul. S. Batorego 16, 02-591 Warszawa – Pan Marcin Świetlik.

Spotkanie otworzył Wójt Gminy Sobienie-Jeziory Pan Stanisław Wirtek. Powitał wszystkich uczestników dyskusji, następnie przedstawił przedmiot i cel dyskusji oraz urbanistę, który na zlecenie Gminy Sobienie-Jeziory przygotował projekt zmiany Studium.

Następnie Inspektor Danuta Zaremba przedstawiła w skrócie przebieg dotychczasowej procedury sporządzania projektu zmiany Studium.

Dnia 28 czerwca 2012 r. biorąc pod uwagę wnioski właścicieli nieruchomości Rada Gminy w Sobieniach Jeziorach, na podstawie art. 11 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobienie Jeziory, przyjętego Uchwałą Nr IV/15/02 Rady Gminy Sobienie Jeziory z dnia 30 grudnia 2002 r. zmienionego Uchwałą Nr XXII/94/05 Rady Gminy w Sobieniach Jeziorach z dnia 30 marca 2005 r. w części obejmującej fragmenty wsi Sobienie Biskupie, Sobienie Szlacheckie, Sobienie Kiełczewskie Drugie. Granicami obszaru objętego zmianą studium są: od północy – linia PKP, od wschodu – granica obrębu Warszówka i Warszawice, od południa - Kanał Warszawicki do mostu, dalej po drodze gminnej i granicy obrębu Warszawice, od zachodu – droga wojewódzka nr 801.

Ogłoszenie o przystąpieniu do zmiany Studium zostało zamieszczone w Linii Otwockiej, poprzez obwieszczenia i na stronie internetowej Urzędu Gminy Sobienie-Jeziory.

Wnioski do ww. dokumentu były składane w Urzędzie Gminy Sobienie-Jeziory, do dnia 23 listopada 2012 r.

Zawiadomienia na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium zostały wysłane do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu studium.

Projekt zmiany studium, na zlecenie Gminy Sobienie-Jeziory, został przygotowany przez Biuro Planowania Rozwoju Warszawy S.A. Warszawa, ul. Batorego 16, po rozpatrzeniu złożonych wniosków oraz z uwzględnieniem ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

Po uzyskaniu pozytywnej opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej Gmina wystąpiła o uzgodnienie projektu studium do Zarządu Województwa Mazowieckiego i Wojewody Mazowieckiego oraz o opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany studium do starosty powiatowego, gmin sąsiednich i innych organów wymienionych w art. 11 pkt. 6 ustawy.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień projekt zmiany studium został wyłożony do publicznego wglądu. Informacja o tym została zamieszczona w Linii Otwockiej, na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz na tablicy ogłoszeń.

Inspektor Danuta Zaremba poinformowała zebranych, że niezależnie od zabranego głosu w czasie dyskusji publicznej, dla wprowadzenia zmian w projekcie zmiany studium niezbędne jest złożenie uwagi, którą można wносить również w dniu dyskusji publicznej w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej w pokoju nr 5 jak i w formie pisemnej w pokoju nr 7. Jednakże jeśli uwaga została złożona już w trakcie trwania procedury wnoszenia uwag, to nie potrzebne jest ponowne jej składanie, gdyż jest ona już analizowana i przekierowana do procedury formalno-prawnej projektu zmiany Studium. Poinformowała również, że uwagi do projektu zmiany studium oraz do prognozy oddziaływania na środowisko przyjmowane są **do dnia 30 września 2015 r.**, a następnie zostaną rozpatrzone przez Wójta Gminy Sobienie-Jeziory. Uwagi nieuwzględnione przez Wójta Gminy Sobienie-Jeziory zostaną wraz projektem zmiany Studium przekazane do Rady Gminy Sobienie-Jeziory. W przypadku uwzględnienia przez Radę Gminy uwag do projektu zmiany Studium zostaną wprowadzone wymagane zmiany i powtórzenia.

Inspektor Danuta Zaremba poprosiła obecnych o wpisywanie się na listę obecności i przekazała głos Panu Marcinowi Świetlikowi, który na wstępie wyjaśnił, że dzisiejsza dyskusja nie wnosi rozstrzygnięć. Aby uwaga mogła być rozpatrywana przez Wójta Gminy musi być wniesiona na piśmie. Następnie w skrócie przedstawił rozwiązania przyjęte w projekcie Studium i wyjaśnił jego rangę. Podkreślił, że jest to dokument uchwalany przez Radę Gminy, który stwarza pewne możliwości lub coś wyklucza, ale w świetle obowiązujących przepisów nie stanowi prawa miejscowego i nie może być podstawą do wydawania decyzji administracyjnych. Rozwiązania przyjęte w Studium są wiążące dla organów Gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, w których następuje uściślenie i dostosowanie działek geodezyjnych do granic wyznaczonych obszarów o konkretnym przeznaczeniu. Wyjaśnił, że zabudowę może wprowadzać tylko właściciel terenu. Poinformował, że przewidywany termin uchwalenia zmiany Studium to koniec 2015 roku, a procedura sporządzenia i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego trwa około 2 lat, dlatego planowaną zabudowę będzie można realizować nie wcześniej niż za 3 lata. W dzisiejszej dyskusji

zajmujemy się tylko obszarem określonym na załączniku graficznym. Wszyscy zainteresowani zmianami poza tym obszarem mogą złożyć wnioski do Rady Gminy o podjęcie stosownej uchwały.

Po wystąpieniu Pana Marcina Świetlika zebrani zostali poproszeni o zabieranie głosu w dyskusji.

III. Uczestnicy dyskusji zadawali następujące pytania:

1. W projekcie zmiany Studium jest mowa o odnawialnych źródłach energii. Czy będą to elektrownie wiatrowe? Czy na tym terenie dopuszczone będą obiekty mające negatywny wpływ na środowisko?

Odpowiedzi udzielił Pan Marcin Świetlik

Odnosnie pierwszego pytania to w projekcie zmiany Studium nie ma zapisu, że przewiduje się realizację elektrowni wiatrowych. Tereny objęte projektem zmiany Studium znajdują się w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na którym obowiązuje zakaz budowy obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dlatego nie będą mogły powstawać duże składy magazynowe, kompleksy usługowo-handlowe itp. Dominującą zabudową ma być zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, bliźniacza i szeregowa z całym kompleksem usług towarzyszących (sklepy, drobny przemysł, ośrodki sportu i rekreacji).

Kolejnym ograniczeniem jest zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m o linii brzegowej zbiorników wodnych, dlatego tereny wzdłuż kanału Wilga-Wisła są przeznaczone do zalesienia.

2. Dlaczego nowy przebieg drogi wojewódzkiej 801 nie został przesunięty w kierunku wschodnim? Czy można określić jakie działki geodezyjne zostaną zajęte pod przebudowę drogi?

Odpowiedzi udzielił Pan Marcin Świetlik

Nowy przebieg drogi wojewódzkiej 801 widoczny na załączniku graficznym do projektu zmiany Studium jest zgodny z obowiązującym Planem Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego. Studium nie precyzuje dokładnego usytuowania drogi, której właścicielem jest Zarząd Województwa Mazowieckiego. Przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który określałby szczegółowo nowy przebieg drogi wojewódzkiej 801, muszą się odbyć negocjacje właściciela drogi (Zarząd Województwa Mazowieckiego) z P.T. Władzami Gminy Sobienie Jeziory dotyczące warunków wprowadzenia tej inwestycji do planu miejscowego, w tym zwłaszcza poniesienia kosztów wykupu terenów niezbędnych dla jej realizacji.

3. Na rysunku planu nie ma wyjaśnienia co oznacza symbol Tzj/Uc?

Odpowiedzi udzielił Pan Marcin Świetlik

Przeprosił za błąd na załączniku graficznym. Przekazał poprawiony rysunek i wyjaśnił, że zgodnie z opisem w części tekstowej projektu zmiany Studium są to tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami komercyjnymi takimi jak: obiekty handlu, gastronomii, obsługi turystów.

4. W jaki sposób zmian Studium poprawi warunki życia mieszkańców Gminy?

Odpowiedzi udzielił Pan Marcin Świetlik

Zapis na wstępie Studium pochodzi z opracowania z 2002 r i nie jest tematem zmiany, natomiast sama zmiana pośredni będzie miała pozytywny wpływ na życie mieszkańców. Będą powstawały tereny inwestycyjne, nowe formy aktywności pozarolniczej i nowe miejsca pracy.

5. Dlaczego oczyszczalnia ścieków została zaprojektowana na gruntach I-IV w dodatku na terenie niezurbanizowanym?

Odpowiedzi udzielił Wójt Gminy Sobienie-Jeziory – Pan Stanisław Wirtek.

Lokalizacja oczyszczalni w tym miejscu była zaprojektowana w Studium w 2002 r. i jest poza zakresem projektowanej zmiany. W ostatnim czasie polityka gminy odnośnie uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej uległa znacznej zmianie. Na terenach rozproszonej zabudowy, z wykorzystaniem dotacji z Unii Europejskiej, sukcesywnie budowane są przydomowe oczyszczalnie ścieków. Na terenie Dziecinowa Gmina nie przewiduje budowy systemu kanalizacji sanitarnej zbiorczej, dlatego nie będzie również budowa oczyszczalnia ścieków.

6. Kolejne pytanie dotyczące przebiegu obwodnicy Dziecinowa. Co z dokładną lokalizacją?

Odpowiedzi udzielił Pan Marcin Świetlik

Nawiązując do wcześniej udzielonej odpowiedzi wyjaśnił, że dokładna lokalizacja projektowanej „obwodnicy” Dziecinowa będzie możliwa dopiero na etapie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po uprzednim uzgodnieniu z Zarządem Województwa Mazowieckiego.

7. Jaki jest cel budowy drogi gminnej po tej stronie torów?

Odpowiedzi udzielił Pan Marcin Świetlik

Nowe tereny inwestycyjne muszą mieć zapewnioną odpowiednią obsługę komunikacyjną. Dotychczasowy układ drogowy na terenie objętym zmianą Studium jest niewystarczający. Droga kategorii gminnej musi mieć odpowiednie parametry tj. szerokość, nawierzchnię, odwodnienie itp. Dlatego niezbędna jest budowa nowej drogi.

8. Pytania do przedstawicielki firmy „Włodarzewska” .

Odpowiedzi udzieliła Pani Regina Wiśniewska, przedstawicielka firmy „Włodarzewska” S.A.

8.1. Co firma planuje realizować na terenie objętym zmianą Studium? Ilość działkami firma dysponuje i kto jest ich właścicielem?

Odp. Firma „Włodarzewska” S.A. zajmuje się głównie budownictwem mieszkaniowym. Na terenie Dziecinowa planujemy zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, bliźniaczą i szeregową z szeroko rozumianymi usługami, rekreacją i obiektami sportowymi. W celu zaopatrzenia osiedli w energię planujemy pozyskiwać energię słoneczną budując ogniwa fotowoltaniczne. Nadwyżki energii możemy odsprzedać okolicznym mieszkańcom. Obowiązuje ochrona danych osobowych. Nie jestem upoważniona do udzielania takich informacji.

8.2.Czy będą budowane wysokie budynki mieszkalne tzw. „bloki”?

Odp. Nie. Max wysokość planowanej zabudowy wynosi 11 m.

8.3.Czy firma planuje budowę magazynów ?

Odp. Nie ma takich planów.

9. Czy na terenach zabudowy gospodarczej można realizować zabudowę mieszkaniową?

Odpowiedzi udzielił Pan Marcin Świetlik

Tak, dopuszcza się zabudowę mieszkaniową o ile nie koliduje to z prowadzeniem wybranej działalności gospodarczej.

10. Co to jest obiekt handlowy powyżej 400 m² i czy musi być taki zapis w zmianie Studium?

Odpowiedzi udzielił Pan Marcin Świetlik

Aby można było wybudować obiekt handlowy, w którym powierzchnia sprzedaży przekracza 400 m² , to musi być uwzględniony w Studium. Jeżeli mieszkańcy nie chcą takich obiektów to należy złożyć uwagę.

11. Czy po drugiej stronie projektowanej obwodnicy, w pobliżu torów kolejowych, nie powinien być zaprojektowany terminal multimodalny?

Odpowiedzi udzielił Pan Marcin Świetlik

Nie, ponieważ teren przeznaczony jest głównie pod zabudowę mieszkaniową.

12. Czy projektowana wzdłuż torów droga gminna będzie służyła inwestycji budowanej przez firmę „Włodarzewska”?

Odpowiedzi udzielił Pan Marcin Świetlik

Nie tylko. Droga zostanie wybudowana jeżeli zajdzie konieczność poprawy dojazdu do wszystkich inwestycji realizowanych na tym terenie.

13. Czy bez zmiany Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu jest sens uchwalania zmiany Studium?

Odpowiedzi udzielił Wójt Gminy Sobienie-Jeziory – Pan Stanisław Wirtek.

Tak, ponieważ organy Gminy nie są zwolennikami powstawania na naszym terenie obiektów, które będą miały szczególnie negatywny wpływ na środowisko.

14. Jak można się dowiedzieć, czy wniesione uwagi zostały uwzględnione w zmianie Studium?

Odpowiedzi udzielił Pan Marcin Świetlik

Uwagi uwzględnione przez Wójta Gminy Sobienie-Jeziory zostaną zamieszczone w Studium, a nieuwzględnione będą poddane opinii Rady Gminy Sobienie-Jeziory.

Podsumowując Pan Marcin Świetlik wyjaśnił, że jeżeli w wyniku zmiany Studium, a następnie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powstaną nowe obiekty komercyjne to będzie to korzystne zarówno dla Gminy jak i okolicznych mieszkańców. Pewne elementy w zmianie Studium należy uściślić.

15. Czy będzie można budować szklarnie?

Odpowiedzi udzielił Pan Marcin Świetlik

W chwili obecnej jest to możliwe, ponieważ szklarnie traktowane są jako element produkcji rolniczej i mogą być lokalizowane na terenach rolnych. O tym, czy będzie to możliwe także w przyszłości zadecydują ustalenia Studium i planu miejscowego.

IV. Ustalenia z dyskusji:

Dyskusja publiczna była zogniskowana na wyjaśnianiach wątpliwości związanych z planowanymi przekształceniami zagospodarowania obszaru. W trakcie dyskusji nie padły żadne konkretne propozycje zmian w projekcie. W związku z tym, przyjmuje się, że, zgodnie z art. 11 pkt. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie zmiany Studium, a uzyskane w toku dyskusji ustalenia uznaje za niewystarczające, może wnieść uwagi.

Uwagi należy składać na piśmie do Wójta Gminy Sobienie-Jeziory z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 30 września 2015 r.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

1. dla Wójta Gminy Sobienie-Jeziory,
2. do dokumentacji planistycznej,
3. do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 6 stron.

Sobienie Jeziory, dnia 12.08.2015 r.

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

.....
(podpis Wójta)