

## PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujących fragmenty miejscowości:

- Żabia Wola (Obszar I) o pow. około 92ha – obszar wyznaczony granicą administracyjną miejscowości Żabia Wola przylegający do granicy administracyjnej miejscowości Przeszkoda, Zalesie, Wycinki Osowskie, Huta Żabiowska ograniczony ul. Warszawską

- Żabia Wola (obszar III) o pow. około 147ha – obszar wyznaczony granicą administracyjną miejscowości Żabia Wola przylegający do granicy administracyjnej miejscowości Huta Żabiowska, Kaleń Towarzystwo, Ojrzanów Towarzystwo ograniczony ul. Jesionową i ul. Warszawską

Protokół sporządzono w dniu 14 listopada 2022, roku w Urzędzie Gminy w Żabiej Woli przez Annę Awiukiewicz, stanowisko służbowe – Inspektor w Referacie Gospodarki Przestrzennej.

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 503 z późn. zm.) w dniu 14 listopada 2022 roku przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujących fragmenty miejscowości:

- Żabia Wola (Obszar I) o pow. około 92ha – obszar wyznaczony granicą administracyjną miejscowości Żabia Wola przylegający do granicy administracyjnej miejscowości Przeszkoda, Zalesie, Wycinki Osowskie, Huta Żabiowska ograniczony ul. Warszawską,

- Żabia Wola (obszar III) o pow. około 147ha – obszar wyznaczony granicą administracyjną miejscowości Żabia Wola przylegający do granicy administracyjnej miejscowości Huta Żabiowska, Kaleń Towarzystwo, Ojrzanów Towarzystwo ograniczony ul. Jesionową i ul. Warszawską wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Pani Magdalena Kowalik – Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej powitała zgromadzonych, przedstawiła cel spotkania, następnie przekazała głos przedstawicielowi Pracowni Urbanistyczno - Projektowej w Wiskitkach Pani Katarzynie Dąbrowskiej – autorowi planu. Pani Katarzyna Dąbrowska poinformowała, że plany miejscowe zostały sporządzone w oparciu o uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu Nr 20/XVIII/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 kwietnia 2016 roku. Z uwagi na fakt iż uchwała ta obejmowała ok 400ha , wyznaczony obszar do zmiany przeznaczenia został podzielony na 3 obszary (I, II, III).

Początkowo przystąpiono do omówienia projektu planu dotyczącego obszaru I.

Pani Katarzyna Dąbrowska poinformowała, że projekt planu sporządzony został w oparciu o kierunki wyznaczone w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola, które zostało przyjęte w 2012 roku. W obszarze I dominującymi strefami w studium są: PU2 – obszary z przewagą produkcji, składów i usług o ograniczonej uciążliwości z istniejącą zabudową zagrodową i mieszkaniową; UM3 – obszary usług istniejących i projektowanych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej; UM1 – obszary zabudowy usługowo – mieszkaniowej; RE1 – obszary lasów przeznaczone do zagospodarowania leśnego.

Pani Katarzyna Dąbrowska rozpoczęła omawianie projektu planu pod kątem przeznaczeń poszczególnych terenów oraz przyjętych parametrów (wskaźników urbanistycznych). Trudno jednak było przedstawić projekt gdyż prezentację przerywały pytania części zgromadzonych.

Pani Beata Chojnowska zapytała czy wyznaczony teren przemysłowy już wcześniej był terenem produkcyjno – usługowym, co zmienia się wobec obowiązującego miejscowego planu.

Pani Katarzyna Dąbrowska poinformowała, że znaczna część terenów produkcyjnych PU została przeniesiona z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego w 2004 roku sporządzonego

na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994r. Projekt planu został uzupełniony o zapisy przewidziane obowiązującymi przepisami prawa m.in. parametry dotyczące powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy.

Pani [REDAKTOWANA] zapytała czy droga krajowa została wyznaczona w planie zgodnie z istniejącymi wydzieleniami.

Pani Magdalena Kowalik poinformowała, że droga ekspresowa, droga serwisowa i teren towarzyszący zostały wyznaczone zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi.

Pani [REDAKTOWANA] poinformowała, że z doświadczenia wie, że ustalenia planu dotyczące minimalnych powierzchni biologicznie czynnych nie są przestrzegane. Odwołała się do przykładu sąsiedztwa swojej działki, której jest współwłaścicielem, gdzie jakiś czas temu nie została utrzymana powierzchnia na poziomie wymaganym planem miejscowym. W tej sprawie było prowadzone postępowanie.

Pani Magdalena Kowalik odpowiadając poinformowała, że trudno jest jej odnieść się do prowadzonego postępowania, gdyż nie była osobą prowadzącą to postępowanie. Niemniej jednak zgodnie z jej wiedzą pozwolenie na budowę powinno być wydane w oparciu o zapisy planu miejscowego, a kolejnym organem kontrolującym jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego.

Pani [REDAKTOWANA] zapytała w jakim celu została wyznaczona droga 1KD/D. Pani Katarzyna Dąbrowska poinformowała, że droga została wyznaczona z uwagi na potrzebę wyeliminowania w projekcie planu dróg ślepych, które utrudniają komunikację. Pani [REDAKTOWANA] poinformowała, że od lat ul. Ogrodowa jest ulicą ślepą i samochody typu śmieciarka nie mają problemu z komunikacją ponieważ zakręcają na końcu ulicy na działce sąsiedniej.

Pani [REDAKTOWANA] zapytała jakie inwestycje przewiduje projekt planu w terenach PU. Pani Katarzyna Dąbrowska poinformowała, że w terenie PU i U dopuszcza się inwestycje potencjalnie wpływające na środowisko. Plan wyznacza zieleni izolacyjną w sąsiedztwie terenów zabudowy. Pani [REDAKTOWANA] zapytała jak będzie się odbywała obsługa komunikacyjna terenu 6PU. Czy droga oznaczona symbolem 1KD/D nie została wyznaczona w celu zapewnienia dojazdu do terenu 6PU. Pani Katarzyna Dąbrowska wyjaśniła, że obsługa komunikacyjna terenu 6PU zgodnie z ustaleniami planu może odbywać się wyłącznie z drogi serwisowej.

Pani [REDAKTOWANA] zapytała jaka jest szerokość projektowanej drogi 1KD/D. Pani Katarzyna Dąbrowska poinformowała, że szerokość wynosi 10m.

Pani Małgorzata Chojnowska zapytała czy plan przewiduje powierzchnie działek, w które ingerują planowane wydzielenia pod poszerzenia dróg. Poinformowała, że wszystkie działki są już zagospodarowane i nie ma potrzeby poszerzania dróg. Zebrani mieszkańcy poparli, że istniejąca szerokość ul. Ogrodowej jest wystarczająca do obsługi terenu i nie wyrażają zgody na poszerzenie drogi.

Pani Katarzyna Dąbrowska podkreśliła, że wyznaczenie terenów przewidzianych pod zabudowę wymaga wyznaczenia obsługi komunikacyjnej.

Pani [REDAKTOWANA] zapytała czemu mieszkańcy ul. Ogrodowej nie zostali poinformowani o wyłożeniu planu? Pani Magdalena Kowalik wyjaśniła, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa tryb informowania mieszkańców /ogłoszenie w prasie, Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicy ogłoszeń/ i nie przewiduje informowania mieszkańców imiennie. Pomimo tego, że strony urzędu dodatkowo zostały poinformowane osoby, które złożyły wnioski o zmianę planu miejscowego. Ponadto poinformowano Radnych, Sołtysa z danego obszaru i udostępniono ogłoszenie na stronie sołeckiej.

- Pani [REDAKTOWANA] zapytała czy w terenie UO zmieniła się powierzchnia biologicznie czynna i ile było w poprzednim planie kondygnacji. Pani Katarzyna Dąbrowska poinformowała, że w obowiązującym planie są 3 kondygnacje,

a w projekcie wysokość wyrażona jest w metrach (12). Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie U/O wynosi co najmniej 30%,

Pani ██████████ zapytała o opłatę z tytułu wzrostu nieruchomości. Pani Magdalena Kowalik wyjaśniła, że opłata jest naliczana w przypadku zbycia działki dla której zmieniono plan w przeciągu pięciu lat od daty wejścia planu w życie. Opłata dla terenów, które planem z 2004r. były przewidziane pod konkretną zabudowę a nie zaproponowano zmiany planu nie będzie naliczana. Pani ██████████ zapytała, kto ustala wysokość opłaty. Pani Magdalena Kowalik wyjaśniła, że wysokość opłaty ustalana jest na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez Rzeczoznawcę Majątkowego. Pani ██████████ zapytała czemu tylko ul. Ogrodowa ma być poszerzona do 10m, a inne drogi mają po 8m. Poinformowała, że wiele domów jest zlokalizowanych w bliskim sąsiedztwie istniejącej drogi.

Pani Katarzyna Dąbrowska wyjaśniła, że ul. Ogrodowa została poszerzona do 10m ponieważ w projekcie planu została ujęta jako droga publiczna.

#### Następnie rozpoczęto omawianie projektu planu dotyczącego obszaru III.

Pani Katarzyna Dąbrowska przybliżyła założenia projektu planu.

Pani ██████████ zapytała na czyj wniosek został wprowadzony teren oznaczony symbolem 1U/O, co ma się na nim znajdować. Pani Katarzyna Dąbrowska poinformowała, że teren U/O jest przeniesiony z obowiązującego planu miejscowego przyjętego w 2004r., który przewidywał na wskazanym obszarze teren urządzeń do oczyszczania i przesyłania ścieków sanitarnych. Wyjaśniła, że w projekcie planu teren został podzielony na dwa obszary, teren istniejącej oczyszczalni oraz teren 1U/O – teren, na którym mógłby zostać ewentualnie wybudowany zakład gospodarki komunalnej, w tym jako teren do magazynowania i sortowania odpadów, bez możliwości przetwarzania.

Pani ██████████ zapytała czemu istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej przekształcono na usługi (4U). Pani Katarzyna Dąbrowska poinformowała, że teren ten został przekształcony z uwagi na fakt aby tereny MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) nie stykały się bezpośrednio w przyszłości z terenami przeznaczonymi pod zakład komunalny.

Pani ██████████ zapytała czy w terenie 4U może zostać zlokalizowana stacja benzynowa lub warsztat samochodowy. Pani Katarzyna Dąbrowska wyjaśniła, że projekt planu nie dopuszcza lokalizacji stacji benzynowej, natomiast warsztat samochodowy będzie można zlokalizować.

Pan ██████████ zapytał o projektowaną szerokość ul. Jesionowej oraz czy droga zostanie poszerzona na działce stanowiącej jego własność. Pani Katarzyna Dąbrowska poinformowała, że projektowana szerokość drogi na wysokości działki p. Jasińskiego wynosi ok 13,5m i nie przewiduje poszerzenia na działce nr ew. 179/4.

Pani ██████████ zapytała o przeznaczenia działki nr ew. 275/1.

Pani Magdalena Kowalik wyjaśniła, że projekt planu przewiduje na przedmiotowej działce tereny rolnicze z uwzględnieniem strefy ochrony (R/Z) od terenu cieką wodnego, na działce wyznaczono również teren stanowiący poszerzenie drogi stanowiącej własność gminy – dz. 256.

Na zakończenie poproszono zebranych o złożenie uwag na piśmie w terminie do dnia 14 grudnia 2022r.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

- 1) dla wójta;
- 2) do dokumentacji planistycznej;
- 3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 3 ponumerowane strony.

Żabia Wola, dn.14.11.2022r.

Inspektor

Anna Anuszkiewicz

z up. WÓJTA  
Bohdan Nowosielski  
Zastępca Wójta

Kierownik Referatu  
Gospodarki Przestrzennej

Magdalena Kowalik