

Leszno, dn. 21.05.2020 r.

ZPGN.6721.120.10.2.2020

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami

Protokół sporządzony w dniu

21.05.2020 r.,

w

Urzędzie Gminy Leszno
(nazwa urzędu)

przez

Agnieszkę Malinowską,

Kierownika Referatu Zagospodarowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami
(imię, nazwisko, stanowisko służbowe)

Na podstawie art. 17 pkt. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 / w dniu **21.05.2020 r.** przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **wsí Powązki oraz części wsi Korfowe, Szymanówek, Marianów, Wilkowa Wieś i Wilków w gminie Leszno – pomiędzy drogą wojewódzką nr 580 i Kampinoskim Parkiem Narodowym – etap I.**

(nazwa planu)

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

II. Sposób zorganizowania spotkania:

Dyskusję zorganizowano w Świetlicy gminnej na sali o powierzchni ok. 185m². Na sali rozstawiono krzesła z zachowaniem odległości ok. 1,5-2m. W hallu wejściowym do budynku ustawiono stół z listą obecności dla osób przybywających na spotkanie. Uczestnicy wchodzili na salę pojedynczo, z zachowaniem bezpiecznych odległości, po zdezynfekowaniu rąk oraz założeniu maseczek oraz rękawic jednorazowych (Urząd Gminy zapewnił rękawice oraz maseczki dla osób, które nimi nie dysponowały). W przypadku, gdyby na spotkanie przybyło dużo osób, co spowodowałoby przekroczenie ograniczeń związanych ze stanem pandemicznym, przewidziano możliwość jego odwołania. Na spotkaniu było obecnych 14 osób (łącznie z prowadzącymi zebranie).

Głos w dyskusji zabrali:

1. Kierownik Referatu Zagospodarowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami – powitanie przybyłych osób, informacja o konieczności zachowania środków ostrożności w związku z pandemią oraz nagrywaniu przebiegu spotkania w celu sporządzenia protokołu, prośba o przedstawianie się przed zabraniem głosu, przedstawienie projektanta – Pana Krzysztofa Zgierskiego.
2. Projektant planu – na temat tego planu powiedziano już wiele słów i ma on przebogatą historię, więc może oszczędzając nasz wspólny czas, skupię się na tym co się zmieniło od ostatniego wyłożenia. To jest rysunek planu z poprzedniego wyłożenia, część z Państwa uczestniczyła i w debacie i składała uwagi, a to jest obecny rysunek planu, nad którym mam dzisiaj dyskutować. Na

skutek uwag złożonych do poprzedniego wyłożenia, po pierwsze wnoszono o zmniejszenie linii zabudowy od strony drogi 12KDD i od drogi KDL, to zostało zmniejszone odpowiednio na 4 i 6m, zgodnie z uwagami. Do tekstu planu został dodany taki zapis, który umożliwia podział działek, kiedy odbierana jest część pod poszerzenie jakiejś drogi czy pod drogę publiczną, to mimo, że działka traci możliwość podziału, to dzięki temu zapisowi możemy nie uwzględniać tej części pod drogę publiczną i mimo wszystko podzielić tą działkę. Taki zapis został dodany na wniosek i mamy nadzieję, że umożliwi to wybrnięcie z takich sytuacji. Zlikwidowana została droga 27KDW, na wniosek właścicieli. Została też zlikwidowana droga 7KDD, która tędy przebiegała, w tej chwili kończy się ona w tym miejscu i nie jest kontynuowana jako droga publiczna. Tamtędy się jeździ, natomiast zrezygnowaliśmy z wydzielania jej jako drogi publicznej. Zmniejszono linie zabudowy od drogi 13KDD w Szymanówku. Zmniejszono linie zabudowy od parku narodowego, to jest taka droga, która graniczy z parkiem. Skorygowano też linie zabudowy w innych miejscach, w tym przy Alei Rysia. Generalnie przeprowadzono weryfikację wszystkich linii zabudowy, tak, aby nie szły one po budynkach. Na skutek uwag zmniejszono linie zabudowy od terenów zielonych i od KPN. W związku z kilkoma uwagami zrezygnowało z wyznaczenia nowej drogi publicznej do ulicy Białej. W tym momencie ona kończy się w tym miejscu. Zamiana układu drogowego nastąpiła też w rejonie Alei Rysia. Było kilka uwag właścicieli tych działek o zlikwidowanie drogi 15KDD, natomiast, żeby zapewnić przejazd do tej drogi wewnętrznej zaprojektowano łącznik pomiędzy drogą 38KDW z drogą wewnętrzną, w miejscu istniejącej służebności drogowej. W naszej ocenie większość uwag zostało uwzględnionych. Pozostałe uwagi nie mogły być uwzględnione, ponieważ były sprzeczne z przepisami, ze studium obowiązującym w gminie Leszno.

Proszę teraz o zadawanie pytań. Liczymy na Państwa uwagi – można je składać do 8.06.2020 r.. Wszelkie zastrzeżenia do projektu planu trzeba przedstawić na piśmie i złożyć do urzędu gminy w formie uwagi.

Ze swojej strony dziękuję i zapraszam do zadawania pytań. Dodam tylko, że w związku z terminem składania uwag do 8.06, mamy nadzieję, że plan uda się uchwalić być może nawet w czerwcu. Wiemy, że wiele osób na niego czeka, mamy nadzieję, że uda się plan uchwalić jak najszybciej.

3. Kierownik Referatu Zagospodarowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami – ja wtrączę dwa grosze na temat uchwalenia planu w czerwcu. Jest taka szansa, ale terminy określone ustawowo mówią o tym, że skończymy procedurę równo z końcem miesiąca, więc może przypadnie to dopiero w lipcu. Być może będzie sesja specjalna.
4. Pani – bardzo nam zależy na czasie.
5. Projektant planu – nam też zależy na tym, żeby plan jak najszybciej uchwalić, ale jeśli będzie dużo skomplikowanych uwag, to pewnie się to wszystko przedłuży. Natomiast jeżeli uwag będzie niewiele, to wtedy procedura nie będzie się dodatkowo komplikować i szybciej będzie można plan uchwalić.
6. Pan – pytanie o drogę w Korfowem (26KDD) czy ona jest gminna.
7. Projektant planu – tak, to jest teraz droga gminna, nie zmienił się przebieg, na dalszym odcinku jest to droga wewnętrzna – można jeździć, ale nie jest wyznaczona jako droga publiczna.
8. Pan ... – czyli trzeba tą drogę wytyczyć.
9. Kierownik Referatu Zagospodarowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami – trzeba ją wytyczyć, przejdzie ona na rzecz gminy za odszkodowaniem. Trzeba wydzielić i potem przysługuje odszkodowanie. Wysokość odszkodowania jest negocjowana pomiędzy byłym właścicielem i wójtem.
10. Pan – poruszył zagadnienia dot. kątów nachylenia dachów oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.
11. Projektant planu – jeśli ustalenia planu nie mówią, że coś można zrobić inaczej, tzn., że nie można zrobić inaczej. Jeśli coś jest zapisane konkretnie nachylenie dachów od tyle do tyle, to nie ma od tego odstępstw. Jeśli chodzi o oczyszczalnie ścieków, to w planie piszemy tylko o szambach i kanalizacji. Nie ma natomiast zapisu, że nie można lokalizować oczyszczalni przydomowych. Zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, teoretycznie taką oczyszczalnię,

- jeśli nie ma kanalizacji, można wybudować i nawet kiedy kanalizacja już będzie, to nie ma obowiązku podłączenia się do niej. Znajac stanowisko KPN na ten temat wolimy nie umieszczać żadnych zapisów o oczyszczalniach w planach. Jest też kwestia tego, jak temat oczyszczalni zostanie potraktowany przez powiat, który wydaje pozwolenia na budowę. Zdaje się, że często powiat prosi o opinię wójta w tej sprawie.
12. Kierownik Referatu Zagospodarowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami – do niedawna było tak, że opinię urzędu gminy można było przedstawić w starostwie i starosta brał taką opinię pod uwagę pozytywnie załatwiając sprawę. Natomiast ostatnio pojawiła się na piśmie informacja starosty, że to to on jest organem interpretującym zapisy plany i gmina nie ma do tego w ogóle prawa. Nie jest więc wykluczone, że starostwo przestanie brać po uwagę nasze opinie.
 13. Projektant planu – z tego co wiem, do niedawna było tak, że jak nie było zakazu oczyszczalni, to można było ją zrobić. Nie wiem jak jest teraz.
 14. Kierownik Referatu Zagospodarowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami – a propos oczyszczalni, specjalnie nie wspominamy o oczyszczalniach w planie, bo w ten sposób nie ustanawiamy zakazu, więc można spróbować je realizować.
 15. Projektant planu – trzeba jednak pamiętać, że to starosta będzie podejmować ostateczną decyzję o dopuszczeniu lub nie oczyszczalni.
 16. Pan – a propos oczyszczalni – jestem geologiem i jeśli nie ma zakazu, to muszą być spełnione warunki, że to zależy od rodzaju gruntu, grunt musi być przepuszczalny, jeśli będzie glina, if czy pyły, to nie ma to sensu.
 17. Pani – chciałam zapytać o strefę środowiskową, bo ona od południowej strony jest praktycznie zerwana. Składałam wniosek o zniesienie tej strefy. Tu mamy drogę, która prowadzi do Powązek i jest kawałeczek zaznaczone tej zieleni środowiskowej, tu nie ma w ogóle, a tam jest tak wciśnięte, gdzie to w ogóle w rzeczywistości. Rozumiem, że jest ciąg, że ciągnie się przez wszystkie działki.
 18. Projektant planu – ta strefa zieleni jest już w obowiązującym planie i widać, że jest tutaj taka „wcinka”, ale to dlatego, że tutaj obowiązuje jeszcze inny plan. Ten plan jest osobno, tutaj nikt nie przewidział żadnej strefy, natomiast tutaj jest inny plan, w którym ta strefa była.
 19. Pani – który plan był wcześniej?
 20. Projektant planu – ten bez strefy jest z 2002 r., a ten ze strefą z 2007 r. . Pokażę jeszcze jak to wygląda na zdjęciach satelitarnych. Niczego tutaj nie zmienialiśmy, nie chcieliśmy tu też robić strefy, bo ingerując w ten stan własności, pogarszając, wójt naraziłby się na wypłatę odszkodowań. To wynika z historii tych wszystkich planów. W 2002 r nie było strefy, a w 2007 już się pojawiła.
 21. Pani – ale mi chodzi o zmniejszenie tej strefy w stosunku do nas. Żeby to nie było tak rażące.
 22. Projektant planu – jest jeszcze jedna sprawa – ta strefa zieleni z planu została przeniesiona do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, czyli aktu który zawiera politykę przestrzenną gminy. Studium było uchwalone w roku 2015 i w tym miejscu jest w Studium zieleni. Więc nawet jeśli ktoś złoży uwagi w tym zakresie, to nie można tego uwzględnić, bo trzymamy nas studium. Można złożyć wnioski o zmianę studium – kiedy będzie sporządzane nowe studium wnioski te będą brane pod uwagę.
 23. Pani – jeszcze pytanie – tutaj jest taka linia żółta, linia kolejowa?
 24. Projektant planu – to jest ropociąg.
 25. Pani – czyli w tej kwestii środowiskowej trzymamy się najbliższej zmiany studium.
 26. Projektant planu – tak trzeba składać wnioski do studium. Są one rejestrowe w urzędzie i kiedy będzie aktualizacja polityki przestrzennej gminy są brane pod uwagę.
 27. Pani – chodzi o teren 3MNE2 i wielkość działek na tym terenie. Czy jest sens składania uwagi?
 28. Projektant planu – niestety nie, ponieważ w 2015 roku, kiedy dla tych terenów wstępnie została zapewniona możliwość zabudowy mieszkaniowej, a nie zagrodowej, w studium, to przy uzgadnianiu studium jednym z wymogów ze strony KPN była minimalna wielkość działek – 3000m2. Dotyczy to terenów w Szymanówku i Korfowem, nowych terenów uwolnionych pod zabudowę mieszkaniową. Może Pani złożyć uwagę, ale nie będzie ona mogła być uwzględniona.
 29. Pani – a od lasu w jakiej odległości będzie się można budować?

30. Projektant planu – strefa zabudowy od parku narodowego jest duża. Idea była taka, żeby linia zabudowy trzymała się tej wydmy, która jest w terenie.
31. Pan – odnośnie dróg – kiedy wójt zamierza wystąpić do starostwa o inwestycje drogowe?
32. Kierownik Referatu Zagospodarowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami – musimy mieć świadomość, że planowanie przestrzenne nie jest ściśle związane terminami z realizacją inwestycji np. drogowych przewidzianych w planie.
33. Pan – nie ma jakiegoś wstępnego planu kiedy inwestycje drogowe zostaną zrealizowane i które w pierwszej kolejności?
34. Kierownik Referatu Zagospodarowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami – proszę się zwrócić z tym pytanie do działu inwestycji lub bezpośrednio do wójta. To są niezależne sprawy, plan pokazuje gdzie inwestycje powinny być zrealizowane, ale nie mówi o żadnych terminach.
35. Pan – czyli nie ma przewidzianych pieniędzy dla właścicieli nieruchomości, na których planuje się drogi?
36. Kierownik Referatu Zagospodarowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami – to jest kolejny etap, kiedy będą realizacje, ewentualnie możecie Państwo wystąpić o wykupienie. Wtedy gmina będzie musiała znaleźć środki na ten cel.
37. Pan – pytanie o drogi 31KDW i 36KDW. Wcześniej była tam projektowana jeszcze jedna droga. Teraz nie ma tutaj drogi, zamiast tego jest przedłużenie 36KDW – czy to jest droga gminna?
38. Projektant planu – to nie jest własność gminy. Tej drogi jeszcze nie ma.
39. Pani – ta ulica Słoneczna jest, tzn. ta 36KDW, ale tego przedłużenia nie ma.
40. Kierownik Referatu Zagospodarowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami – właścicielka tej działki była u wójta na rozmowie i zgodziła się z tym, że jeśli miałyby być jakaś droga w tym rejonie, to właśnie tym miejscu gdzie jest ustanowiona służebność przejazdu i gdzie jest wodociąg.
41. Projektant planu – to przedłużenie jest właśnie w miejscu służebności. Drogi szare KDW są prywatne, drogi oznaczone na biało to drogi gminne.
42. Projektant planu – czy ktoś jeszcze chciałby zabrać głos?
43. Pani – mam jeszcze pytanie: co w sytuacji kiedy właściciele działki (103 w Szymanówku) nie zgodzą się na prowadzenie tej drogi?
44. Projektant planu – jeżeli plan zostanie zatwierdzony, to jest kilka możliwości. Albo Państwo zgłoszą się z wnioskiem o wykup, albo działka może zostać wywłaszczona za odszkodowaniem. To czy działka jest przeznaczona pod drogę publiczną będzie przesądzone w dokumencie, który mamy przed sobą.
45. Pani – cała działka jest przeznaczona pod drogę (14KDD) gminną.
46. Pani – ona nie jest przeznaczona, już jest gminna.
47. Kierownik Referatu Zagospodarowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami – nie, to jest tylko plan, a gminna będzie dopiero jak kupimy.
48. Pani – słyszeliśmy na początku, że plan będzie uchwalony i to jest sprawą oczywistą i co wówczas?
49. Projektant planu – tak jak już zostało powiedziane – gmina może Państwa wywłaszczyć za odszkodowaniem na cele publiczne,
50. Pani – ale gmina nie ma jeszcze żadnego pomysłu w jaki sposób wynagrodzić.
51. Kierownik Referatu Zagospodarowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami – z drugiej strony nie można przewidzieć wszystkich sytuacji na zaś, że właściciele przyjdą i trzeba będzie zapłacić. Środkami publicznymi trzeba gospodarować, są cele publiczne, które są znane i na przeznacza się pieniądze, a kiedy się pojawiają nowe potrzeby, to skarbnik gminy robi tak, żeby się pojawiła możliwość zrealizowania również takich celów.
52. Pani – rozumiem, że gmina ma na cele publiczne jakiś określony budżet, natomiast my jako właściciele chcielibyśmy wiedzieć jakie mamy szanse na jakiekolwiek odszkodowanie, skoro gmina nie ma żadnych planów.
53. Kierownik Referatu Zagospodarowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami – w tej

- chwili nie sposób nic więcej na ten temat powiedzieć. Jeśli Państwo chcą się dowiedzieć więcej, to proszę może na piśmie zwrócić się z takim zapytaniem do urzędu i wtedy wójt udzieli odpowiedzi.
54. Pani – znam sytuację tych Państwa, to była działka i ta droga pojawiła się tam ni z gruszki ni z pietruszki.
 55. Projektant planu – tylko ta działka ma szerokość 10m.
 56. Pani – ale zajmuje całą działkę.
 57. Projektant planu – no tak i to jest chyba lepsza sytuacja, niż gdyby droga zajmowała tylko część działki.
 58. Pani – ale są działki typowo drogowe, które można przeznaczyć pod drogi.
 59. Projektant planu – drogi publiczne do niedawna jeszcze zgodnie z rozporządzeniem minimalna szerokość drogi publicznej gminnej powinna wynosić 10m. Warunkiem uruchomienia tych terenów budowlanych było odciążenie tej drogi, tak żeby wszyscy nie jeździli tędy, ale żeby zapewnić dodatkowe połączenia komunikacyjne. Dlatego działka o szerokości 10m wydawała się najlepszym wyborem. Gdybyśmy pojechali po działkach kilkunastu lub kilkudziesięciu właścicieli i każdego zabrali po kawałku, to byłoby znacznie trudniej zrealizować taką drogę. Państwo też uważam jesteście w dobrej sytuacji, bo nabywca jest już znany, tylko kwestia kiedy i za ile.
 60. Pani – to blokuje nasze wszelkie inwestycje, nic nie można tam zrobić. Natomiast działka staje się dodatkowo atrakcyjna, jeśli chodzi o przeznaczenie pod zabudowę, atrakcyjna pod względem też finansowym. Może gmina za 30 lat tam coś postawi. Mamy czekać 30 lat?
 61. Kierownik Referatu Zagospodarowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami – proszę złożyć na piśmie uwagę. Wygląda na to, że Państwo nie chcecie, żeby tam była droga.
 62. Pani – ale ja nie powiedziałam, że nie chcemy, ale chcemy wiedzieć co gmina w zamian oferuje.
 63. Kierownik Referatu Zagospodarowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami – proszę Państwa, na razie tworzymy plan zagospodarowania i nad tym dyskutujemy. Jeśli coś jest nie po Państwa myśli, albo wręcz przeciwnie, to można to napisać, a nawet trzeba, bo dokumenty w postaci uwag są formalnie brane pod uwagę i rozpatrywane przez wójta, więc proszę to po prostu napisać. Tak jak mówiłam wcześniej nie na wszystkie pytania możemy dzisiaj odpowiedzieć.
 64. Projektant planu – zwłaszcza na pytania dotyczące realizacji i inwestycji, bo tworząc plan nie decydujemy o tym.
 65. Pani – ale decydują Państwo, którędy będzie przebiegała droga.
 66. Projektant planu – ale nie wiemy kiedy. Tak to jest skonstruowane, plan ustala gdzie powinny przebiegać drogi. Natomiast potem dopiero cała machina finansowo inwestycyjna decyduje o tym kiedy się realizuje te drogi.
 67. Pan – czy gmina brała pod uwagę jakieś inne działki pod drogę czy od razu na naszej działce?
 68. Projektant planu – ta droga była najlepsza.
 69. Pan – ja wiem, że była najlepsza, ale czy w ogóle się zastanawialiście nad innym przebiegiem, czy od razu to była ta działka?
 70. Projektant planu – ta droga jest najlepsza, ponieważ pozostałe drogi, które są tutaj wydzielone nie spełniają parametrów drogi gminnej, to jest pierwsze. Po drugie, ta droga zaprojektowana jest mniej więcej po środku tego całego układu, do którego była jeszcze wcześniej doprojektowywana droga poprzeczna pomiędzy Szymanówkiem i Marianowem. Był wtedy układ krzyżowy dróg gminnych, jednak na skutek różnych perturbacji tej poprzecznej drogi nie będzie. Pod względem merytorycznym ten przebieg drogi się jak najbardziej broni. Zwłaszcza, że jest to jedna działka, jednym właścicieli – najlepsza sytuacja dla gminy.
 71. Pani – dla gminy.
 72. Kierownik Referatu Zagospodarowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami – gmina to wszyscy mieszkańcy, również Państwo.
 73. Pani – tylko, że z mieszkańcami, z właścicielami nie konsultowało się takich rzeczy.
 74. Projektant planu – właśnie dzisiaj konsultujemy. Możecie Państwo brać udział w dyskusji i składać uwagi.

75. Projektant planu – Bardzo dziękujemy za spotkanie, prosimy o składanie uwag w terminie do 8.06.2020 r.. Na rozpatrzenie uwag wójt ma 21 dni, tzn., że plan może teoretycznie być uchwalany w czerwcu lub lipcu. Zależy to od ilości i ciężaru gatunkowego złożonych uwag.
76. Kierownik Referatu Zagospodarowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami – nie znamy terminu uchwalania planu. Jest to decyzja wójta i rady gminy, na razie nie znamy terminów kolejnych sesji, zwłaszcza w czasie pandemii, może być z tym różnie. Sesje odbywają się zdalnie w tej chwili.
77. Projektant planu – jeśli nie ma więcej pytań, to dziękujemy bardzo za spotkanie.

III. Ustalenia w dyskusji:

- 1) Wyjaśniono przebieg procedury i omówiono rozwiązania przyjęte w projekcie, porównano wykładany obecnie projekt z projektem z I wyłożenia. W razie potrzeby do projektu zostaną wprowadzone zmiany w wyniku rozpatrzenia uwag, a procedura zostanie powtórzona w niezbędnym zakresie.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

- 1) dla Wójta Gminy Leszno;
- 2) do dokumentacji planistycznej;
- 3) do publicznego wglądu

Protokół zawiera 6 stron.

Leszno, dn. 21.05.2020 r.

KIEROWNIK
Referatu zagospodarowania przestrzennego
i gospodarki nieruchomościami

mgr inż. Agnieszka Malinowska

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

WÓJT
Grzegorz Bałaszkiwicz

.....
(podpis Wójta Gminy Leszno)