

# PROTOKÓŁ

## **z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chyliczki**

Protokół sporządzono w dniu 12 czerwca 2024 r. w Urzędzie Miasta i Gminy Piaseczno przez Magdalenę Kabala-Rybacką Głównego Specjalistę Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dniu 12 czerwca 2024 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chyliczki

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

II. Głos w dyskusji zabrali:

Pani Anna Pakulińska-Attia Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Architektury (WUiA) Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno przywitała zebranych, przedstawiła obecnych projektantów planu z Biura Planowania Rozwoju Lokalnego SZIKAGO Pana Adama Wilińskiego i Panią Aleksandrę Łachman oraz Magdalenę Kabala-Rybacką z Wydziału UiA. Poinformowała, że wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp) wsi Chyliczki rozpoczęło się dnia 23 maja 2024 r. i zakończy się dnia 16 czerwca 2024 r. W dniu dzisiejszym odbywa się dyskusja nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, podczas której można wyrażać swoje opinie o projekcie planu i zadawać pytania, natomiast uwagi należy składać na piśmie do 30.06.2024 r.

Pani Naczelnik WUiA pokazała zdjęcia zrobione w różnych miejscach, na terenie Chyliczek. Przedstawiła również prezentację dotyczącą projektu mpzp Chyliczki, w której pokazano analizy uwarunkowań, które brano pod uwagę przy opracowywaniu projektu planu miejscowego jak demografia, planowane i realizowane inwestycje, w tym inwestycje drogowe czy obszary chronione. Przedstawione zostało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno, z którego ustaleniami plan miejscowy nie może być sprzeczny.

Pani Anna Pakulińska-Attia wskazała na obowiązujące plany miejscowe w sąsiedztwie Chyliczek i przedstawiła korzyści wynikające z obowiązywania mpzp i co wynika z jego braku

Następnie Pani Aleksandra Łachman przedstawiła projekt mpzp wsi Chyliczki. Opowiedziała o jego zgodności ze Studium i przedstawiła ustalenia projektu.

Pan Adam Wiliński opowiedział również o korzyściach wynikających z uchwalenia mpzp.

Następnie zabrał głos mieszkaniec wsi Chyliczki, który wyraził niezadowolenie z zaprojektowanego łącznika ulicy Zimowej z ulicą Moniuszki, stanowiącego drogę 1KDD, 5 KDD i ciąg 1KP. Planowana droga 5 KDD prowadzi do ulicy Melanii, która stanowi własność prywatną i jej współwłaściciele nie wyrażają zgody na korzystanie z ulicy Melanii.

Projektant wskazał, że w Chyliczkach układ drogowy ukształtowany jest w kierunku północ-południe i zasadne jest by umożliwić komunikację w kierunku wschód-zachód.

Po tym mieszkanka wyraziła swoje niezadowolenie z zaprojektowanego ciągu pieszego 4KP, który zaprojektowany jest przez teren składu budowlanego. Teren ten jest

zagospodarowany, odgradzony urządzoną zielenią od posesji sąsiedniej, zabezpieczony betonową opaską przed spływem wód opadowych. Ponadto zaprojektowany ciąg spowoduje powstanie tam miejsca kryminogennego.

Następnie głos zabrali adwokat – pełnomocnik mieszkanki wsi Chyliczki, który zapytał o drogę 1KDD, która jest zaprojektowana pod domem mieszkanki. Droga ta zawęży się na działce nr ew. 47/7 a następnie na dz. nr ew. 45/2. W jakim trybie mieszkańcy działki nr 45/2 wnosili swoje uwagi, aby zawęzić ten ciąg, skoro w tej chwili jest wyłożenie projektu planu i możliwość składania uwag.

Następnie jeden z mieszkańców zapytał o klasy dróg i czy są poszerzenia dróg KDD. W prognozie zapisano o wzroście natężenia ruchu, rodzi się pytanie, co spowoduje wzrost tego ruchu.

Projektant odpowiedział, że wzrasta liczba mieszkańców i to spowoduje większą liczbę samochodów. Będzie to jednak ruch lokalny. Większy ruch będzie na ulicy Wschodniej i Śniadeckich.

Mieszkaniec ulicy Letniej wyraził swoje zadowolenie z opracowywania planu i realizacji dróg w kierunku wschód-zachód. Wątpliwość budzi fakt, zawężenia łącznika ulicy Zimowej do ulicy Moniuszki przy działce nr 45/2, wg którego trybu dla tej działki nie wprowadzono drogi KDD. Ponadto mieszkaniec chciałby, żeby ulica Letnia była oznaczona w planie. Właściciele mogą ją oddać gminie.

Grupa mieszkańców posiadających grunty na południe od ulicy Wschodniej zapytała o skomunikowanie Chyliczek z Chylicami oraz wyrazili swoje niezadowolenie z zaprojektowanej drogi 28 KDD, która odcina dostęp do Jeziorki i przy wlotach do ulicy Wschodniej ma aż 12 m szerokości. Na jednym z tych zaprojektowanych wlotów drogi wybudowano już budynek. Ponadto wprowadzona jest zieleń urządzona, której mieszkańcy nie chcą za niewielkie pieniądze sprzedawać gminie. Chcą by teren zielony pozostał częścią ich nieruchomości. Nie chcą promenady przy Jeziorce. Jedna z właścielek tych gruntów dodała, że zaprojektowana na jej działce 12-metrowa droga 28 KDD przechodzi przez transformator.

Projektant wyjaśnił, że w chwili obecnej gmina nie planuje połączenia Chyliczek z Chylicami poprzez Jeziorkę. Zaprojektowana droga 28KDD jest częścią drogi wyznaczonej w Studium.

Sołtys wsi Chylice dodał, że pomysł budowy drogi przez rzekę między Chylicami i Chyliczkami został negatywnie przyjęty przez mieszkańców, według których połączenie takie jest niepotrzebne.

Następnie mieszkanka zapytała o stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu. Dlaczego wynosi ona 20% i 25%.

Pani Naczelnik WUiA wyjaśniła, że we wszystkich planach w gminie przyjmuje się stawkę rzędu 20%.

Mieszkaniec zapytał o kategorie dróg, dlaczego jedna droga jest KDD, a druga KDW

Ponadto zarzucono brak analizy wielkości działek w Chyliczkach. Brak możliwości zrealizowania zabudowy bliźniaczej.

Następnie mieszkanka opowiedziała o protestach przeciwko budowie ulicy Gwiazdzistej i o obawach przed wzmożonym ruchem na tej drodze, gdyż ulice po przeciwnej stronie Chyliczek jak np. ul. Melanii, są drogami prywatnymi i tam będą dojeżdżać tylko mieszkańcy. Cały ruch będzie odbywał się ulicą Gwiazdzistą, „Społeczną” czy Słoneczną. Należy zatem zapewnić równomierny rozkład ruchu samochodowego na terenie całych Chyliczek. Drogi powinny być szersze, z chodnikami, ścieżkami rowerowymi, z ograniczeniami prędkości.

Pani Naczelnik UiA wyjaśniła, że mpzp nie reguluje co znajdzie się w pasie drogowym, wyznacza tylko jego granicę. Dopiero projekt drogowy to dokładnie określa.

Odnosnie ulicy Gwiazdzistej padło również pytanie o różną odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi.

Następnie mieszkanka wyraziła niezadowolenie z zaprojektowania przeznaczenia MNU na działkach przy nowo powstającej ulicy „Społecznej”. Mieszkańcy chcą by było tam MN.

Jeden z mieszkańców wyraził zadowolenie z realizacji planu miejscowego. Mieszkańcy wsi chcą żyć w spokoju. Nie chcą wzmożonego ruchu. Chcą by plan powstał, ale nie w tym kształcie.

Projektant odpowiedział, że Chyliczki to specyficzna wieś, bo znajduje się blisko Warszawy i taki jest trend, że będzie się zabudowywała. To spowoduje wzrost liczby mieszkańców, a przez to wzrost ilości samochodów.

Mieszkaniec zapytał o sens projektowania ciągu 2KP i drogi 10KDD, jak z tych ciągów wjechać w ulicę Letnią, która ma 4m. Mieszkańcy nie zgadzają się na zaprojektowanie ciągu 2KP.

Pani Naczelnik WUiA odpowiedziała, że dzięki ciągowi 2KP i drodze 10KDD można wyjechać z ul. Letniej.

Następnie mieszkaniec odniósł się do paragrafu 11 ust. 13 :. „Na obszarze planu ustala się nakaz zachowania istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej i niskiej, w tym pojedynczych drzew i zadrzewień”, który według mieszkańca jest zbyt restrykcyjny. Zapis ten nie daje możliwości właścicielom racjonalnego gospodarowania zasadzonymi przez nich drzewami i krzewami.

Ponadto paragraf dotyczący infrastruktury z zakresu zaopatrzenia w energię ciepłą nie wprowadza możliwości korzystania z kominków.

Projektant wyjaśnił, że paragraf 27 pkt 4 mówi o nakazie stosowania urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu zgodnie z przepisami odrębnymi i można tu zaliczyć ww. kominki spełniające te normy.

Mieszkanka zapytała czy projekt planu był konsultowany z Mazowieckim Zarządem Dróg Wojewódzkich (MZDW) i czy słup stojący na zaprojektowanej drodze 28KDD będzie przebudowany.

Projektant odpowiedział, że projekt planu był uzgadniany z MZDW, a ewentualna przebudowa słupa to kwestia porozumienia MZDW z elektrownią.

Następnie mieszkanka poinformowała, że nie zgadza się z tym, co mówił projektant o nowych trendach, które polegają na wzmożonej zabudowie, betonowaniu terenów, teraz są trendy na realizację zieleni, zachowanie bioróżnorodności.

Projektant wskazał, że projekt planu nakazuje zachowanie zieleni.

Po raz kolejny zadano pytanie dlaczego od ulicy Zimowej zaprojektowano drogę 1KDD, a od ulicy Moniuszki ciąg 1KP.

Projektant wskazał, że teren 1KP można poszerzyć i przekształcić w KDD, są specjalnie w tym celu zaprojektowane nieprzekraczalne linie zabudowy.

Mieszkanka wyraziła swoje niezadowolenie z przeprowadzania procedur ZRID, o braku wypłacania odszkodowań, o konieczności, w związku z tym wchodzenia na drogę sądową. Obawia się, że byłby też problem ze zwrotem należności za tereny ZP.

Pan mecenas, który wypowiadał się wcześniej zapytał dlaczego różne plany miejscowe nie są realizowane łącznie. Dlaczego ingeruje się w teren, na którym nie są realizowane inwestycje tylko w terenie sąsiednim

Mieszkaniec wskazał, że według Studium usługi powinny być zlokalizowane przy ulicy Wschodniej, dlaczego lokalizuje się je też w centrum Chyliczek.

Po tym mieszkańcy zadawali indywidualnie pytania Pani Naczelnik WUiA i projektantowi planu oraz dyskutowali między sobą.

### III. Ustalenia z dyskusji:

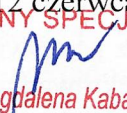
Największe emocje mieszkańców na dyskusji publicznej w sprawie rozwiązań zawartych w projekcie mpzp budził łącznik ulicy Zimowej z ulicą Moniuszki poprzez drogi 1KDD, 5KDD i 1KP. Ponadto mieszkańcy nie zgadzają się na projektowaną drogę 28 KDD i tereny ZP. Kontrowersje budzi też fakt zachowania dróg prywatnych i obawa wzmożonego ruchu na ulicy Gwiazdzistej, Słonecznej czy „Społecznej”. Mieszkańcy nie chcą też usług w centrum Chyliczek i żadnych ciągów pieszych. Pytania budzą również wysokości stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu i zapisy projektu planu dotyczące nakazu zachowania zieleni. Mieszkańcy będą składać uwagi do projektu mpzp do 30.06.2024 r. Po tym terminie nastąpi ich rozstrzygnięcie przez Burmistrza. Wyłożenie projektu planu potrwa jeszcze do 16 czerwca 2024 r.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

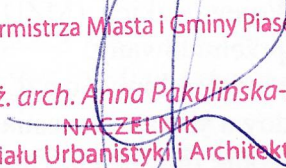
- 1) dla Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno,
- 2) do dokumentacji planistycznej,
- 3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 4 ponumerowane strony.

Piaseczno, dnia 12 czerwca 2024 r.

**GŁÓWNY SPECJALISTA**  
  
mgr inż. Magdalena Kabala-Rybacka

.....  
(osoba sporządzająca protokół)

  
Z up. Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno  
mgr inż. arch. Anna Pakulińska-Attia  
**NACZELNIK**  
Wydziału Urbanistyki i Architektury

.....  
(z upoważnienia Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno)