

PROTOKÓŁ

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

Protokół sporządzono w dniu 18 marca 2025r. przez mgr inż. arch. Annę Alberską – głównego specjalistę w Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno.

Na podstawie art. 17 pkt. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz.1945 ze zm) w dniu 17 marca 2025r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pilawa

- I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.
- II. Spotkanie rozpoczęła p. Dorota Krug-Płoska, która powitała obecnych i przedstawiła prowadzących: p. Annę Pakulińską-Attia – Naczelnika Wydziału Urbanistyki i Architektury i pracowników tego Wydziału: p. Annę Alberską i p. Bartłomieja Gajewskiego oraz projektanta planu p. Adama Wilińskiego. Przedstawiła informacje o terminie wyłożenia i terminie zbierania uwag do planu.
Następnie głos zabrała p. Naczelnik Anna Pakulińska-Attia, która w krótkiej prezentacji przedstawiła uwarunkowania projektu i jego założenia. Zwróciła uwagę, że komunikacyjnie Pilawa dzieli się na dwie niepołączone części – górną A i dolną B. Pokazała także rysunek z opracowania retencji z oznaczonymi rowami. Poinformowała także, że w przypadku składanych uwag nie ma na nie indywidualnych odpowiedzi, a rozpatrzenie będzie w formie animizowanej tabelki umieszczonej na stronie BIP.
- III. Pierwszy głos w dyskusji dotyczył ilości domów, które można zlokalizować na jednej działce, co prowadzi do podziałów i małych działek.
 - Projektant Adam Wiliński odpowiedział, że brak ograniczenia ilości domów na działce jest jedną z pięć achillesowych obowiązującego planu. W omawianym projekcie planu umieszczono to ograniczenie oraz ograniczenie podziału minimalnej wielkości działek budowlanych dla MN i MNU do 1000m² dla zabudowy wolnostojącej i 600m² dla zabudowy bliźniaczej.
Na nowych działkach pojawią się nowi mieszkańcy. Ważne, żeby nie przekroczyć wydolności układu komunikacyjnego i połączyć część górną i dolną, tak żeby mieszkańcy mogli poruszać się wewnątrz miejscowości, bez potrzeby wyjścia na drogę wojewódzką i powiatową.
Dyskutowano także o tym kto dopuścił do funkcjonowania komisji samochodowego w Pilawie. Sugerowano zakazać dotychczasowego uciążliwego użytkowania.
Podniesiono problem ul. Leśnej która funkcjonuje jako ulica tranzytowa i co gmina zrobiła w tej sprawie.
 - Wyjaśniano, że nie są to sprawy możliwe do rozwiązania w postępowaniu planistycznym, a dotyczą organizacji ruchu.Spytano w jakim celu wyznaczono tereny ZP i rów na działkach prywatnych i jak będą wywłaszczane.

- Odpowiedziano, że po uchwaleniu planu rozpoczną się negocjacje.
Padło pytanie o ulicę 2KDD wyznaczoną na budynku gospodarczym oraz o ciąg pieszy 5KP wyznaczony w ostrej granicy z budynkiem mieszkalnym.
Podniesiono kwestię rowów oznaczonych 5WR i 6WR, które zdaniem mieszkańców nie istnieją.
 - Wyjaśniono, że lokalizacja rowów pochodzi z opracowania retencyjnego. Część rowów nie należy do Wód Polskich. Ponadto te urządzenie wodne należy urządzić.
- Spytano o cel przebiegu ul. Maślaków, która jest ulicą ślepą.
 - Odpowiedziano, że droga teraz jest długa i przez to niebezpieczna. W miejscowości będzie wzrastać liczba mieszkańców, dlatego ruch należy rozładowywać, a nie kumulować.
- Podniesiono kwestie, że w planie wyznaczono więcej dróg niż w studium i jest to sprzeczne.
 - Odpowiedziano, że w skali studium (1:10000) nie można wyznaczyć wszystkich dróg klasy lokalnej i dojazdowej, co ma miejsce w planie miejscowym w skali 1:1000.
- Spytano o ciągi KP i jak jest planowane przejęcie gruntów pod nie.
Ponadto spytano, czemu w planie zabroniono użycia wiatraków i solarów fotowoltaicznych.
Ponadto podniesiono kwestię zgodności planu ze studium – dlaczego w studium jest teren MN, a w planie wyznaczono MNU i inne przeznaczenia.
 - Odpowiedziano, że wg tekstu studium w terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszczone są usługi towarzyszące zabudowie jednorodzinnej, zieleni oraz tereny publiczne.
- Także wyznaczone rowy zdaniem przybyłych są niezgodne ze studium. Ponadto nie podano źródeł finansowania.
Kto będzie nasadzał zieleni na terenach zielonych, gdy plan będzie uchwalony a teren jeszcze nie przejęty?
 - Odpowiedziano, że tereny pod KP będą wywłaszczane. Studium sporządzono dla całej gminy, gdzie teren Pilawy wyznaczono pod rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego z dopuszczeniem usług, zieleni publicznej, usług publicznych, nie wyznaczonych na rysunku planu.
Zrealizować można to, co jest w planie, na etapie projektu mpzp nie muszą być znane źródła finansowania. Osoby prywatne nie muszą robić nasadzeń na ZP, które są terenami publicznymi.
- Kolejna poruszona kwestia dotyczyła ciągów pieszych KP, zwłaszcza, że bardzo ograniczają zagospodarowanie – przejęty teren i linia nieprzekraczalna zabudowy od niego. Po co ciąg 3KP - wyjście do lasu?
 - Odpowiedziano, żeby wyjście do lasu było z wewnątrz miejscowości, a nie z dróg okalających.
- Spytano, czemu zabrano dwie działki na teren 2ZP? Po co projektować zieleni w otoczeniu lasu?
 - Odpowiedź: Gmina ma władztwo planistyczne w zakresie planowania terenów pod cele publiczne, do których należy zaliczyć m.in. teren ZP.
- Spytano o rów melioracyjny 5WR na dz. 76 – nigdy nie było tam rowu.
 - Odpowiedziano, że rowy wynikają z mapy zasadniczej pozyskanej ze starostwa, teren 5WR jest zabezpieczeniem miejsca, gdzie był kiedyś rów. Poproszono mieszkańca dysponującego mapą o jej przyniesienie, w celu weryfikacji.

Ponadto spytano, po co tak gęsto powyznaczano trasy łączące górę i dół miejscowości – nie są potrzebne.

Po co wyznaczono rów retencyjny 1,25m od ściany budynku?

Ponownie spytano o celowość wyznaczania terenów ZP.

Spytano, czy gdyby kwestia dotyczyła innej gminy, też chcieliby likwidować tereny rekreacyjne?

Podniesiono kwestię poszerzenia ul. Maślaków do 10m.

- Odpowiedziano, że poszerzenie drogi pozwoli na realizację np. chodników czy innej infrastruktury drogowej.

Spytano o kwestię działek, które są za małe w stosunku do wyznaczonego limitu po wejściu w życie planu.

- Odpowiedziano, że minimalna powierzchnia dotyczy działek wydzielonych po wejściu w życie planu, a nie istniejących. Wszystkie obecne działki są inwestycyjne.

Padło pytanie co się stało z rozpatrzonymi wnioskami?

- Odpowiedziano, że nie wszystkie złożone pisma były wnioskami formalnymi, zbieranymi w terminie podanym w ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu.

Prośba o usunięcie 2KP, 3KP, 2KDD i 3KP, które już były zgłaszane na prekonsultacjach.

Pytano o zwiększenie wartości gruntu zapisane w planie.

- Odpowiedziano, że zapisany w planie procent od wzrostu wartości nieruchomości dotyczy tylko sytuacji zbycia nieruchomości, a nie zwiększenia podatków.

Czy będą budowane jakieś drogi poprzez specustawę nim będzie uchwalony plan?

- Odpowiedziano, zadania w zakresie realizacji drogowych wraz z kwotami zapisane są w budżecie gminy dostępnym w BIP. Jest to odrębna procedura poza postępowaniem planistycznym.

Ponownie podniesiono temat OZE – czemu zakazano używania biomasy i wyłączono energię wiatru, skoro można skorzystać z dotacji?

- Odpowiedziano, że mikroinstalacje do mocy 150 kW są dopuszczalne, tak samo fotowoltaika.

Spytano o genezę wyznaczania działek MNU, skoro nie ma ich w studium.

- Odpowiedziano, że na mapie studium są oznaczenia w postaci kreskowania dopuszczające możliwość realizacji usług, co zostało przełożone do projektu planu.

Ponownie spytano o tereny ZP1 i ZP2.

- Odpowiedziano, że wewnątrz miejscowości zabezpieczono teren pod zielenią publiczną, która może pełnić funkcje retencyjne.

Spytano o szerokość pasa MNU – skąd się wzięła?

- Odpowiedział projektant, że to decyzja planistyczna podjęta w oparciu o granice działek ewidencyjnych.

Padło pytanie o intensywność zabudowy oraz o powód dla którego powierzchnia biologicznie czynna i powierzchnia zabudowy nie sumują się do 100%.

- Wyjaśniono, że jest to powierzchnia pod dojścia i dojazdy, a do intensywności zabudowy liczy się tylko kondygnacje nadziemne.

Padło pytanie o zmienną szerokość ulicy Daglezji od Klonowej – z czego wynika.

- Odpowiedziano, że przy planowaniu pasa drogowego brano pod uwagę istniejące ogrodzenia o charakterze stałym. Wyjaśniono również, że

projekt do końca konsultacji nie ulegnie zmianom, będzie poprawiany dopiero po rozpatrzeniu uwag.

IV. Ustalenia z dyskusji:

1. Sporządzony protokół będzie dostępny na stronie gminy prawdopodobnie w przyszłym tygodniu.
2. Uwagi do projektu planu należy składać w terminie do 4 kwietnia 2025r.
3. Sposób rozpatrzenia uwag zdecyduje o dalszym toku postępowania planistycznego.

Na tym spotkanie zakończono.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

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

Protokół zawiera ponumerowane strony.

Piaseczno,

GŁÓWNY SPECJALISTA

~~mgr inż. arch. Anna Alberska~~
(podpis osoby sporządzającej protokół)

Z up. Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno

~~mgr inż. arch. Anna Pakulińska-Attia~~
NACZELNIK
Wydziału Urbanistyki i Architektury

(podpis Burmistrza)