

## PROTOKÓŁ

### **z przeprowadzenia dyskusji publicznej w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Krobanów**

Protokół sporządzono w dniu 11.03.2021 r. w Urzędzie Gminy Zduńska Wola przez Dominikę Nogalą – podinspektora ds. gospodarki przestrzennej.

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 z późn. zm.) w dniu 11.03.2021 r. o godz. 13<sup>00</sup> przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Krobanów za pomocą środków porozumiewania się na odległość. O terminie dyskusji ogłoszono w komunikacie prasowym, w obwieszczeniach zamieszczonych na stronie internetowej gminy, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz na tablicy ogłoszeń sołtysa wsi Krobanów.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

W spotkaniu uczestniczyli przedstawiciele urzędu gminy Zduńska Wola: Pan Antoni Wujda – zastępca wójta Gminy Zduńska Wola oraz Pani Dominika Nogala – podinspektor ds. gospodarki przestrzennej, Pan Krzysztof Parszewski i Pani Karolina Rychta – autorzy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Krobanów oraz osoby zainteresowane przedmiotowym projektem, wg załączonej listy obecności.

II i III. Wprowadzenia do dyskusji dokonał Pan Krzysztof Parszewski omawiając główne założenia projektu planu miejscowego. Dalsza część spotkania skupiła się na dyskusji między uczestnikami spotkania a autorem planu oraz pracownikami urzędu gminy.

Projektant przedstawił pierwotną wersję rysunku planu miejscowego, która przewidywała przeznaczenie większości terenów niezabudowanych na cele produkcyjno-usługowe. Jednakże projekt ten nie mógł być procedowany w takiej formie ze względu na występowanie dużych powierzchni gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej, które wymagają zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie ich na cele nierolnicze. Izba Rolnicza, opiniująca wniosek rolny, wydała jednak negatywną opinię na temat przeznaczenia tak dużych arealów na cele nierolnicze, w związku z czym powierzchnia terenów przeznaczonych na cele produkcyjno-usługowe została ograniczona.

Głos w dyskusji zabrali następnie:

1. Pan \*\*\*\*\*, który jest właścicielem działki o numerze 167/1 położonej w ramach wydzielenia 5P/U, zapytał o możliwość zakwalifikowania swojej nieruchomości na cele zabudowy mieszkaniowej. W odpowiedzi projektant przedstawił, że kierunek zagospodarowania tego terenu został ustalony jako produkcyjno-usługowy w ramach procedury zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola. A jako, że projekt planu miejscowego nie może naruszać ustaleń studium, na obecnym etapie nie ma możliwości zmiany przeznaczenia tego terenu na cele mieszkaniowe. Dodał, że gdy projekt zmiany studium był wyłożony do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski dotyczące działki 167/1. Dodatkowo zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dąży się do ograniczania zabudowy mieszkaniowej poza jednostkami osadniczymi. Pan \*\*\*\*\* uważał, że działki sąsiadujące z jego działką, np. teren oznaczony symbolem 3U może zostać przekształcony na cele mieszkaniowe. Projektant wyjaśnił, że przeznaczenie terenu 3U jest wyłącznie usługowe i w ramach procedowanego projektu planu miejscowego nie będzie można tam sytuować zabudowy mieszkaniowej. Teren 3U został przeznaczony na cele usługowe, a nie produkcyjno-usługowe jak teren 5P/U ze względu na to, że bezpośrednio graniczy z zabudową mieszkaniową, więc

intencją projektantów było ograniczenie możliwego negatywnego oddziaływania produkcji na tereny mieszkaniowe. Mieszkaniec odpowiedział, iż nie składał wniosków ani uwag do projektu zmiany studium, ponieważ nie został poinformowany, że taka procedura miała miejsce. Projektant dodał, że nawet w przypadku złożenia wniosku lub uwagi do projektu zmiany studium ciężko by było uwzględnić ten postulat ze względu na negatywne konsekwencje rozpraszania zabudowy mieszkaniowej i ogólną tendencję polegającą na wykorzystywaniu terenów już przeznaczonych na cele mieszkaniowe w gminach. Do dyskusji włączył się Pan Antoni Wujda (zastępca wójta), który wyjaśnił, że intencją Wójta było uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych, których brakuje na terenie gminy, natomiast lokalizowanie tam zabudowy mieszkaniowej mogłoby powodować konflikty ze względu na uciążliwość zabudowy produkcyjnej. Projektant poinformował o możliwości złożenia uwagi do procedowanej zmiany planu w siedzibie urzędu, drogą mailową lub za pośrednictwem ePUAP, jednakże brak zgodności ze studium nie pozwoli na pozytywne rozpatrzenie takiej uwagi. Pan \*\*\*\*\* spytał czy mieszkańcy zostali poinformowani o zakończonej już procedurze zmiany studium, na co projektant odpowiedział, że zmiana studium została wyłożona do publicznego wglądu, dokładnie tak jak przedmiotowy plan, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany studium znalazło się w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń urzędu gminy, w biuletynie informacji publicznej urzędu gminy oraz zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń sołtysa. Mieszkaniec zapytał o możliwość odwołania od takiej decyzji, więc udzielono odpowiedzi, że nie ma możliwości odwołania się od negatywnego rozpatrzenia uwagi, natomiast każdemu przysługuje prawo do zaskarżenia planu miejscowego u Wojewody lub w sądzie administracyjnym. Zastępca wójta wyjaśnił także, iż plan miejscowy może ulec zmianie jeśli okaże się, że po kilku latach nowe tereny inwestycyjne nie zostaną wykorzystane.

2. Następnie głos zabrała Pani \*\*\*\*\*, która jest mieszkanką bloku znajdującego się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MW. Pani \*\*\*\*\* poruszyła kwestię kanalizacji obsługującej bloki wielorodzinne, która przebiega w granicach terenu oznaczonego symbolem 1ZS. Mieszkanka zastanawia się czy w przypadku sprzedaży terenu 1ZS nowy właściciel mógłby odciąć mieszkańców od kanalizacji. Projektant wyjaśnił, że zgodnie z zapisami planu kanalizacja może znajdować się na terenie 1ZS i plan nie wpływa na to czy kanalizacja zostanie usunięta czy nie. Takie decyzje będą zależne od uzgodnień między mieszkańcami, a ewentualnym przyszłym inwestorem. Druga kwestia poruszona przez Panią \*\*\*\*\* dotyczyła tego czy na terenie 1KS w przyszłości można by zlokalizować szambo. Projektant odpowiedział, że plan dopuszcza lokalizację takiego urządzenia na terenie 1KS.
3. Kolejna osoba zwróciła się z uwagą odnośnie wzmożonego ruchu pojazdów ciężarowych na drodze 6KDD, która przebiega tuż za płotem należącym do szkoły. Projektant wyjaśnił, że w poprzednim wariantcie projektu droga miała przebiegać przy granicy z terenem 1RM, jednak po zgłoszeniu sprzeciwu mieszkańców terenu 1RM przeniesiono drogę w kierunku północnym. Inne warianty przebiegu drogi obsługującej tereny produkcyjno-usługowe są nierealne ze względu na występowanie gleb chronionych klas, na które prawdopodobnie nie zostanie wydana zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia. Niemożliwe jest również włączenie się drogą 6KDD bezpośrednio do drogi wojewódzkiej, ponieważ liczba wlotów dróg niższych klas do drogi wojewódzkiej musi być ograniczona, a dodatkowo droga wojewódzka w tym miejscu zrealizowana jest na wiadukcie.
4. Następnie głos zabrała Pani \*\*\*\*\*, która zasygnalizowała, że więcej mieszkańców chciało uczestniczyć w przedmiotowej dyskusji i zgłosić swoje uwagi dotyczące przebiegu projektowanej drogi za szkołą. W odpowiedzi zastępca wójta

poinformował, że brak udziału w niniejszej dyskusji nie wyklucza zabrania głosu w tej sprawie. Można składać uwagi w urzędzie, drogą mailową lub za pośrednictwem platformy ePUAP, a z projektem planu zapoznać się w siedzibie urzędu oraz na stronie BIP gminy.

5. Ponownie głos zabrała Pani zgłaszająca uwagę odnośnie przebiegu drogi 6KDD w pobliżu szkoły i zwróciła uwagę na problem dużej liczby samochodów parkujących na poboczu drogi przy szkole. Stwierdziła, że w godzinach 7-8 rano oraz po 13 ruch samochodowy przy szkole jest ogromny i wyznaczenie drogi w projektowanym miejscu jeszcze bardziej utrudni komunikację na tym terenie.  
Przypomniano, że zgodnie z ogłoszeniem uwagi do planu można składać do 6 kwietnia.
6. Pojawiło się pytanie odnośnie zapisów w rozdziale 4 dotyczących stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu. Projektant wyjaśnił, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obliguje sporządzających dokument do ustalenia takiej stawki procentowej. Stawka jest obliczana tylko od wzrostu wartości działki. Dla przykładu jeśli wartość działki po uchwaleniu planu wzrosła z 50 do 60 tys. zł to wzrost tej wartości wyniesie 10 tys. zł. 30% tego wzrostu to 3 tys. zł. Dotyczy to wyłącznie sytuacji gdyby działka, której wartość wzrosła w wyniku uchwalenia planu została sprzedana w ciągu 5 lat od momentu wejścia w życie planu. Pani dopytała jeszcze czemu dwie działki są wykluczone z tego zapisu, więc projektant udzielił odpowiedzi, że to z tego względu, że są już zagospodarowane i nie przewiduje się wzrostu wartości tych działek, ponieważ nie można z tych działek wydzielić mniejszych, które dałoby się sprzedać.
7. Pani \*\*\*\*\* spytała czy dla terenów 1MW i 2MW również taka opłata mogłaby być pobrana. Projektant wyjaśnił, że zgodnie z zapisami projektu planu na tych terenach nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości.
8. Pan \*\*\*\*\* zadał pytanie, czy skoro wartość jego działki wzrośnie to czy również wzrośnie podatek od nieruchomości, na co udzielono odpowiedzi, że podatek wzrośnie dopiero w momencie zabudowania działki.

Na koniec ustalono, że protokół z niniejszej dyskusji zostanie udostępniony do publicznego wglądu razem z projektem miejscowego planu.

*W opublikowanym protokole ukryto dane osobowe w postaci \*\*\*\*\*.*

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

- 1) dla Wójta Gminy Zduńska Wola
- 2) do dokumentacji planistycznej,
- 3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 3 strony.

Zduńska Wola 11.03.2021 r.

*Nopole*  
.....  
podpis osoby sporządzającej protokół