

**PROTOKÓŁ**  
**z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie**  
**zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania**  
**przestrzennego gminy Żabia Wola wraz z prognozą oddziaływania na środowisko**

Protokół sporządzono w dniu 20 sierpnia 2021 roku w Urzędzie Gminy w Żabiej Woli przez Magdę Lewandowską, stanowisko służbowe – Starszy Inspektor w Referacie Gospodarki Przestrzennej.

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r., poz. 741 z późn. zm.) w dniu 17 sierpnia 2021 roku przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

W związku z nadzwyczajną sytuacją epidemiologiczną w kraju, w celu zapewnienia bezpiecznego sposobu porozumiewania się mieszkańców z przedstawicielami Urzędu oraz Projektantem, dyskusja publiczna odbyła się on-line w formie wideokonferencji transmitowanej na kanale Transmisje Obrad. Uczestnicy spotkania mieli również możliwość zabierania głosu i zadawania pytań poprzez platformę ZOOM, po uprzedniej rejestracji na wideospotkanie.

Zapis cyfrowy dyskusji stanowi załącznik do protokołu.

Dyskusja została podzielona na trzy części:

I. Pani Magdalena Kowalik – Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej przedstawiła cel spotkania, omówiła porządek dyskusji oraz zasady uczestnictwa, w tym możliwość aktywnego udziału w dyskusji poprzez zadawanie pytań na czacie lub platformę ZOOM. Prowadząca zwróciła uwagę, iż w celu zachowania porządku dyskusji mikrofony zostaną wyłączone i uruchomione po prezentacji projektu. Pani Magdalena Kowalik przedstawiła zasady wnoszenia uwag, poprzez opcję zgłoszenia formalnej uwagi podczas dyskusji on-line (w praktyce oznacza to, że można przesłać uwagę na czacie lub wziąć udział w spotkaniu na platformie ZOOM i zabrać głos). Dodała, iż wybierając tą formę należy podać swoje dane osobowe: imię i nazwisko oraz adres, przesyłając je na adres e-mail wskazany w trakcie spotkania. Podkreśliła, iż dyskusja on-line umożliwia też zadawanie pytań i zabieranie głosu. Oznacza to, że można komentować czy dyskutować bez podawania swoich danych osobowych. Pani Kierownik poinformowała, że aby zabrać głos należy podać swoje dane osobowe: imię i nazwisko. Wyjaśniła, iż dane do logowania udzielane są na wniosek osoby zainteresowanej w każdej chwili, również w trakcie spotkania. Na koniec poinformowała, iż administratorem danych osobowych jest Wójt Gminy Żabia Wola – pełna treść klauzury Rodo dostępna jest na stronie internetowej gminy.

Następnie przedstawiła Przedstawicieli Pracowni Urbanistyczno – Projektowej w Wiskitkach: Panią Jadwigę Jeznach – Kierownika Pracowni oraz Panią Katarzynę Dąbrowską – Projektanta, autora studium, po czym zaprosiła do prezentacji projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola i oddała jej głos.

II. Pani Katarzyna Dąbrowska na wstępie wyjaśniła, iż studium jest dokumentem kierunkowym gminy i nie określa dokładnego przeznaczenia terenu ani konkretnych rozwiązań planistycznych. Nie jest również aktem prawa miejscowego. Następnie Pani Katarzyna Dąbrowska przedstawiła genezę przystąpienia do opracowania studium, odniosła się do wniosku Inwestora oraz powołała się na podjęte Uchwały w tej sprawie po czym omówiła obszar opracowania oraz dotychczasowe zagospodarowanie i stan planistyczny. Kolejno omówiła procedurę oraz podkreśliła, iż projekt studium uzyskał wszystkie stosowne opinie i uzgodnienia wynikające z procedury. Pani Katarzyna Dąbrowska przedstawiła szczegółowo zakres merytoryczny studium, ze szczególnym zwróceniem uwagi na konieczność sporządzenia bilansu terenu. Ponownie omówiła cel sporządzenia zmiany studium i konieczność utworzenia nowej strefy studialnej – strefy aktywności gospodarczej U, w której zakłada się przekształcenie istniejącego zagospodarowania w kierunku stworzenia kompleksu zabudowy usługowej głównie z zakresu szeroko rozumianych usług turystycznych oraz usług związanych z produkcją filmową i telewizyjną. Pani projektant wskazała kolejno na wyznaczone w studium kierunki zagospodarowania (i kategorie sytuowanych obiektów) oraz przedstawiła parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów.

III. Pani Kierownik rozpoczęła część dyskusyjną i zachęciła do zabrania głosu uczestników spotkania.

1. Pan \*\*\*\*\* podkreślił, iż przez kilkadziesiąt lat wraz z rodziną podejmują trud utrzymania tego terenu. Stawy zostały zbudowane sztucznie, obecnie prowadzona jest tam hodowla, która z roku raz rok jest coraz mniej opłacalna. Właściciel terenu zwrócił uwagę, iż zmiana przeznaczenia tego terenu jest to proces, o który zabiega od wielu lat. Pan \*\*\*\*\* zapewnił, iż chce zagospodarować ten teren zgodnie z jego potencjałem, w oparciu o konsultacje z mieszkańcami. Podkreślił, iż dzisiejszy projekt jest bardzo szerokim opracowaniem, który ma na celu wskazanie pewnych kierunków; określenie detali będzie możliwe dopiero na etapie procedury planu miejscowego. Zachęcił, by

dyskusja była merytoryczna a jej wynikiem był kompromis, który umożliwi utrzymanie terenu przy jednoczesnym zaspokojeniu oczekiwań mieszkańców.

2. Pani \*\*\*\*\* na wstępie zaznaczyła, iż mieszkańcy późno dowiedzieli się o całym zamierzeniu, stąd takie negatywne reakcje. Według niej pomysł zamiany płuc Warszawy na strefę przemysłową wzbudza bardzo duże kontrowersje. Przyznała, iż faktycznie do tej pory nikt nie zastanawiał się jak funkcjonują stawy hodowlane i podjęła temat wspólnego wsparcia dla Rodziny Państwa \*\*\*. Zdaniem Pani \*\*\*\*\* teren stawów stanowiłby niezwykle plener filmowy, jednak nie jest to odpowiedni na sztuczną przemysłową wytwórnię filmową.
3. Zdaniem Pana \*\*\*\*\* przy zmianie studium na wniosek konkretnego Inwestora gmina powinna mieć pewność, iż Inwestor ma gwarancje finansową takiej inwestycji. Ponadto zwrócił uwagę, iż gmina powinna zdawać sobie sprawę z konsekwencji finansowych i obowiązków jakie będą ciążyły na gminie po zatwierdzeniu planu miejscowego (takie jak budowa dróg, uzbrojenie techniczne itd.). Podkreślił, iż on inwestując na tym terenie musiał spełniać wymagania obowiązującego planu i nikt nie informował go o planie zmiany tego terenu w strefę działalności gospodarczej z wysokimi budynkami i znaczącym zmniejszeniem obszaru zielonego. Na koniec poddał pod wątpliwość wiarygodność finansową Inwestora.  
Pani Magdalena Kowalik odnosząc się do wypowiedzi Pana \*\*\*\*\* , zgodziła się iż gmina zdaje sobie sprawę z konsekwencji finansowych, w tym obowiązków i kosztów, jakie niesie za sobą każda inwestycja na terenie gminy. Jednocześnie podkreśliła, że Inwestor przedstawił swój pomysł i przekonał Radę Gminy do podjęcia Uchwały intencyjnej oraz Uchwały o przystąpieniu do zmiany dokumentów planistycznych.
4. Pan \*\*\*\*\* poddał pod wątpliwość wiarygodność finansową Inwestora. Wójt Gminy wyjaśnił, iż Inwestor nie zawsze musi prowadzić proces inwestycyjny z własnych środków i podał konkretny przykład z branży logistyki. Poprosił tym samym by z tego względu nie dyskredytować wnioskodawcy zmiany studium. Pan \*\*\*\*\* uściślił, iż chciałby od władzy uzyskać informację kto jest Inwestorem, jakie posiada gwarancje bankowe i czy jego zdolność biznesowa pozwala na realizację tego przedsięwzięcia. Podkreślił, iż szanuje prawo własności i jego zdaniem Pan \*\*\*\*\* ma prawo do zmiany zagospodarowania tego terenu, nawet do likwidacji stawów, jednakże chciałby żeby jego wniosek na zmianę planu miejscowego traktowany był na równi z innymi mieszkańcami a zmiana zagospodarowania odbywała się na zasadzie zbliżonych paramentów zabudowy jak tereny sąsiednie, szczególnie w zakresie wysokości zabudowy. Pan \*\*\*\*\* jest zaniepokojony tym, że gmina wydaje publiczne pieniądze nie znając potencjalnego Inwestora i nie mając z nim podpisanego listu intencyjnego na budowę. Wójt Gminy wyjaśnił, iż ma cel ukierunkowany na to by gmina w jak największym stopniu finansowała się z własnych środków, w związku z tym zabiega o podatnika. Wyjaśnił, iż obecni Inwestorzy na terenie gminy nie w każdym przypadku dysponują własnym kapitałem, co funkcjonuje również u sąsiadów.
5. Pan \*\*\*\*\* zwrócił uwagę, iż współczynniki przyjęte w zmianie studium, w tym wysokość zabudowy 40m i 25% pbc odpowiadają parametrom funkcjonującym w centrach miast. Zaznaczył, iż chciały poznać uzasadnienie tych parametrów w postaci projektu Inwestora. Pani Magdalena Kowalik dodała, iż zapisy projektu studium powstały na początkowym etapie projektu, przed etapem uzgodnień i opinii oraz wyjaśniła, iż wszystkie odpowiedzi w tym temacie zawrą się w informacji, którą zobowiązał się przedstawić na koniec dyskusji Przedstawiciel Inwestora.
6. Pan Krzysztof Marczewski jako Radny Gminy oświadczył, iż to co zostało przedstawione na komisjach Rady odbiega diametralnie od wyłożonego projektu studium. Jednocześnie podkreślił, iż nie może przedstawić dokumentów projektowych z komisji z uwagi na prawa autorskie. Zaproponował, że skoro mamy pewność, że planowane obiekty będą niższe niż 40m to powinniśmy zmniejszyć tą wysokość. Zwrócił uwagę, iż planowana strefa aktywności jest tworzona konkretnie dla tego terenu i zapisy dotyczące parametrów powinny być dokładnie doprecyzowane.  
Pani Magdalena Kowalik wyjaśniła, iż są to dane wyjściowe, nad którymi właśnie pracujemy i etap wyłożenia jest doskonałym momentem żeby wspólnie wypracować optymalne rozwiązania. Odnosząc się do wypowiedzi Pana Krzysztofa Marczewskiego dotyczącej zmian punktowych studium przedstawiała obowiązki jakie ciąży na gminie w postaci sporządzenia bilansu i wykazania faktycznego zapotrzebowania na wprowadzenie danej funkcji do studium.
7. Pan \*\*\*\*\* na początku wypowiedzi chciał uściślić czy mec. \*\*\*\*\* reprezentuje Pana \*\*\*\*\* czy Spółkę Pleograf. Ponadto zapytał o koncepcję inwestycji, stopień jej skonkretyzowania i kiedy będzie można się z nią zapoznać. Wójt Gminy wyjaśnił, iż z uwagi na prawa autorskie nie jest uprawniony od udzielania informacji zaprezentowanych przez Inwestora i w związku z powyższym poprosił Przedstawiciela Inwestora o przedstawienie koncepcji.
8. Pan \*\*\*\*\* , pełnomocnik kilku mieszkańców, prosił o wyjaśnienie rozbieżności zapisów studium dotyczących zapisów dla strefy U3 i głównej strefy studialnej U, głównie w odniesieniu do infrastruktury towarzyszącej. Pani Katarzyna Dąbrowska wyjaśniła, iż zapisy dotyczące stref U1, U2 i U3 dotyczą bilansu terenów, natomiast zapisy

strefy U dotyczą konkretnie projektowanej nowej strefy studialnej, którą szczegółowo omówiła wraz z przedstawieniem parametrów. Kierownik Pracowni Urbanistycznej, Pani Jadwiga Jeznach odniosła się do pytania dotyczącego zasadności budowy i przebudowy drogi, której przebieg ustalony jest śladem istniejących dróg stanowiących połączenie komunikacyjne strefy usług w miejscowości Grzegorzewice z drogami zlokalizowanymi w sąsiedztwie drogi krajowej nr S8 oraz środków na jej finansowanie. Wyjaśniła, iż pomysł obsługi komunikacyjnej z tej drogi wynika z koncepcji Inwestora. Dodała, że w szacunkowych analizach sporządzanych na potrzeby studium wykazano konieczność utworzenia nowego powiązania komunikacyjnego z układem komunikacyjnym S8. Analiza historycznych wydatków gminy na infrastrukturę techniczną oraz prognoz na lata następne wykazała, iż gminę może być stać na nowe połączenie komunikacyjne. Ponadto podkreśliła, iż nie tylko gmina może być Inwestorem dla takiego zamierzenia, np. przez wystąpienie o środki zewnętrzne bądź porozumienie z Inwestorem – wszystko to jednak będzie przebiegało na następnych etapach, po określeniu ostatecznego kształtu studium.

9. Nawiązując do pytania Pana \*\*\*\*\* dotyczącego listu intencyjnego, Wójt Gminy wyjaśnił, iż w dniu 30 czerwca 2020r. Rada Gminy Żabia Wola podjęła Uchwałę Nr 35/XXV/2020 w sprawie wyrażenia poparcia dla realizacji projektu Spółki Pleograf Studios Ltd z siedzibą w Londynie. Ponadto Wójt Zarządzeniem Nr 70/2020 z dnia 4 sierpnia 2020 r. powołał Zespół zadaniowy koordynujący działania związane z projektem pn. „Kompleks Studia Filmowego i Telewizyjnego”, w którym określa role poszczególnych osób w zespole.
10. Pani \*\*\*\*\* zwróciła uwagę, iż procedowana zmiana studium jest bardzo szeroka i tym samym otwiera drogę do dowolnego sposobu gospodarowania tym terenem, w tym do powstania hal magazynowych. W tym kontekście odniosła się do prognozy oddziaływania na środowisko, w której przedstawiony jest wpływ na środowisko (w niektórych miejscach dewastujący środowisko). Poruszyła również temat projektowanej drogi dojazdowej do tego terenu. Pani Magdalena Kowalik wyjaśniła, iż hale magazynowe i produkcyjne są ściśle powiązane z usługami z zakresu produkcji filmowej oraz telewizyjnej i bez tego nie powstaną. Odnośnie finansowania, podkreśliła iż Pani Jadwiga Jeznach szczegółowo ten temat omówiła wyjaśniając, iż przedstawione dane są bardzo szacunkowe. Pani \*\*\*\*\* powróciła do kwestii zaistnienia sytuacji zmiany podmiotu, który to chciałby realizować tylko i wyłącznie hale magazynowe. Pani Katarzyna Dąbrowska wyjaśniła, iż z uwagi na zapisy studium realizacja samych obiektów magazynowych nie będzie możliwa. Strefa studialna dotycząca Grzegorzewic skupia się na usługach związanych z turystyką i rekreacją, a nie samodzielnych usług produkcyjnych i logistycznych.
11. Pani \*\*\*\*\* zwróciła uwagę, iż korzystniejsze byłoby zaktywizowanie mieszkańców do życia zgodnego z charakterem gminy (usługi rekreacyjne, gastronomiczne itp.) i stąd czerpać podatki z jednoczesnym poszanowaniem środowiska. Wójt Gminy podkreślił, iż chętnie będzie wspierał nowe inicjatywy, jednakże dotychczas najwięcej Inwestorów zgłaszających się do gminy dotyczy developerów oraz branży logistycznej.
12. Pani \*\*\*\*\* zauważyła, iż gmina promuje się na miejsce zaciszne, pełne zieleni czego skutkiem jest rozwój zabudowy mieszkaniowej. Zdaniem Pani \*\*\*\*\* realizacja planowanej inwestycji nie jest opłacalna z uwagi na unikalne walory stawów (orzeł bielik). Podała pod wątpliwość czy taki obszar przemysłowy przyciągnie do gminy nowych mieszkańców, którzy tu zostaną.
13. Pani \*\*\*\*\* zwróciła się do Pani Katarzyny Dąbrowskiej z pytaniem, czy jeśli nie dojdzie do budowy studia filmowego to będzie można na tym terenie wybudować centrum handlowe z przyległościami. Pani Katarzyna Dąbrowska wyjaśniła, iż studium jest dokumentem kierunkowym, a konkretne przeznaczenie terenu będzie określone na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pani \*\*\*\*\* zapytała, co było przyczyną zmiany polityki gminy dotyczącej zagospodarowania tego terenu, który do tej pory miał stanowić zielone płuca gminy. Pani Magdalena Kowalik wyjaśniła, iż wpłynął wniosek Inwestora który zapoczątkował rozmowy z Wójtem i Radą Gminy. Pani \*\*\*\*\* poruszyła temat uzgodnień i opinii instytucji wynikających z procedury planistycznej, ze szczególnym zwróceniem uwagi na opinię Wód Polskich. Pani Magdalena Kowalik wyjaśniła, iż Wody Polskie pozytywnie uzgodniły ten projekt i poinformowała, iż to uzgodnienie jest do wglądu. Dodała, iż projekt posiada również pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.
14. Pan \*\*\*\*\* zwrócił się do Pani Katarzyny Dąbrowskiej z wnioskiem o możliwość doprecyzowania na etapie studium strefy studialnej poprzez wprowadzenie podstref odnoszących się do konkretnych obiektów projektowanych przez Inwestora. Pani Katarzyna Dąbrowska po raz kolejny wyjaśniła, iż studium wyznacza ogólne kierunki rozwoju, które wynikają z informacji przekazanych przez firmę projektową Inwestora. Parametry te zostały uzgodnione z instytucjami wymaganymi ustawą. Szczegóły dotyczące parametrów zabudowy będą doprecyzowane na etapie planu miejscowego. Wtedy też możliwe będzie wskazanie konkretnych jednostek planistycznych, w których określone będą maksymalne i minimalne wskaźniki zabudowy, jak również odpowiednie wysokości obiektów.

- Pan \*\*\*\*\* zwrócił uwagę na obsługę komunikacyjną terenów inwestycyjnych poprzez ul. Malowniczą i stworzenie możliwości połączenia drogi z drogą serwisową. Wójt Gminy zauważył, że droga ta jest historyczna i stanowi zaplanowany naturalny, istniejący od wielu lat szlak komunikacyjny.
15. Pan \*\*\*\*\* zapytał czy gmina planuje, z uwagi na obecną szerokość, poszerzenie drogi przez las. Pani Magdalena Kowalik wyjaśniła, iż kwestia poszerzenia tej drogi będzie rozpatrywana jeśli zaistnieje taka konieczność. Wójt Gminy zwrócił uwagę, iż gminne drogi publiczne powinny spełniać standardy dotyczące szerokości i jest to analogiczne dla wszystkich dróg. Ponadto Wójt wyjaśnił, iż nowa siatka układu komunikacyjnego to nie jest jeszcze ten etap prac planistycznych. Pani Jadwiga Jeznach również podkreśliła, iż studium nie jest tym etapem, na którym przeprowadza się analizę ruchu i określa się normy parkingowe; będzie to możliwe po doprecyzowaniu konkretnych usług oraz powierzchni zabudowy.
16. Pani \*\*\*\*\* zauważyła, że jeśli Rada Gminy zatwierdzi studium, z rozpatrzonymi przez Wójta Gminy uwagami, będzie wtedy możliwe procedowanie planu. Pani Magdalena Kowalik wyjaśniła, że po wyłożeniu Wójt rozpatruje każdą uwagę indywidualnie i w przypadku nie rozparzenia uwagi, ponownie rozpatrują ją Radni. Pani \*\*\*\*\* zwróciła uwagę, iż takie funkcje powinny być lokalizowane wzdłuż trasy S8. Wójt Gminy wyjaśnił, iż studia filmowe wymagają ciszy i ekologicznego otoczenia, które umożliwią sprzedaż wizerunku do kina i telewizji. Pani \*\*\*\*\* zapytała więc w jakim celu zostały wprowadzone do studium założenia dotyczące hal i magazynów, które kłócą się z zapewnieniem mieszkańcom i zwierzętom ciszy i spokoju. Pani Jadwiga Jeznach uzupełniając wyjaśniała, iż wprowadzone uzupełniające hale warsztatowe mają służyć Inwestorowi jako zaplecze do produkcji scenografii i nie może stanowić funkcji wiodącej. Wójt Gminy podkreślił, iż będzie dbał o to by na terenie gminy powstawały obiekty spójne z naturą a ona sama nigdy nie zmieniła swojego charakteru na gminę przemysłową. Zauważył, że w przypadku braku wsparcia dla stawów grzegorzewickich czas i natura spowoduje zniszczenie tego terenu. Dlatego gmina chce pomóc by to miejsce było przepiękne nie tylko dla Inwestora ale przede wszystkim dla mieszkańców i spowoduje zwiększenie atrakcyjności tego terenu.
- Pani \*\*\*\*\* zwróciła uwagę na konieczność ochrony wód na terenie gminy i uważa, iż procedowana zmiana nie jest z tym spójna. W odpowiedzi Pan \*\*\*\*\* zadeklarował, iż będzie kontynuował swoją działalność zgodnie ze swoimi możliwościami.
17. Pani \*\*\*\*\* zwróciła uwagę na problemy z transmisją na żywo dyskusji i fakt, iż osoby niezalogowane nie mogą uczestniczyć. Pani Magdalena Kowalik wyjaśniła, iż jest to związane z problemami technicznymi niezależnymi od gminy i gmina intensywnie pracuje by przywrócić sygnał. Nadmieniła, iż gdyby dyskusja odbywała się stacjonarnie również nie wszyscy mieliby możliwość odsłuchu, jedynie fizycznie obecni podczas dyskusji.
18. Pani \*\*\*\*\* zasugerowała, iż w przypadku zmiany Inwestora, może zmienić się koncepcja i faktycznie powstaną obiekty magazynowe, twierdząc iż powstaną na mocy studium lub decyzji o warunkach zabudowy. Pani Jadwiga Jeznach, wyjaśniła że nie ma takiej możliwości, gdyż gmina nie wydaje warunków zabudowy z uwagi na fakt pokrycia terenu gminy planami zagospodarowania przestrzennego. Jediną możliwością jest zmiana planu miejscowego. Pani Magdalena Kowalik ponownie podkreśliła, iż jeśli studio filmowe nie powstanie to nie powstanie też jego zaplecze, czyli magazyny. Ponadto plan miejscowy musi być zgodny ze studium, co podlega weryfikacji przez Nadzór prawny Wojewody.
19. Pani \*\*\*\*\* zauważyła, że studium jest bardzo szerokie i poprosiła o zapoznanie z projektem Inwestora, do którego można by się odnieść. Pani Magdalena Kowalik poprosiła przedstawiciela Inwestora o głos.
20. W międzyczasie Pani \*\*\*\*\* zapytała czy Inwestor jest zainteresowany całym obszarem i w jaki sposób zostały wyznaczone granice obszaru przystąpienia do zmiany studium. Pani Magdalena Kowalik powiedziała, że projekt studium (łącznie z jego zasięgiem) jest wynikiem współpracy z Inwestorem i przedstawioną przez niego koncepcją, jednak nie oznacza to, że plan miejscowy musi być opracowany w takim samym kształcie. Wójt Gminy zwrócił uwagę, iż gmina, podobnie jak w przypadku terenów mieszkaniowych, wskazuje obszary w których ma rozwijać się dana funkcja. O finalnym zagospodarowaniu decyduje dopiero pozwolenie na budowę.
- Pan \*\*\*\*\* , Radca Prawny Spółki Pleograf, zauważył iż na chwilę obecną, w momencie procedowania studium, nie wiedzą czy Spółka wespół z Inwestorami zrealizuje zamierzenie inwestycyjne na tym terenie oraz w jakim kształcie. Podkreślił, iż ich celem nie jest w całości zlikwidować istniejące stawy, chociażby z uwagi na plenery wymagające scen marynistycznych. Zaznaczył, iż prawdopodobnie Spółka Pleograf nie będzie Inwestorem, tylko podmiotem który organizuje cały ten proces. Dodał, iż zamierzenie inwestycyjne będzie mogło się dokonać dopiero po zmianie przeznaczenia tego terenu oraz zakupie tego terenu przez przyszłego Inwestora. Następnie odniósł się do wiarygodności finansowej firmy wyjaśniając, iż gwarancja bankowa będzie możliwa dopiero kiedy to zamierzenie będzie realne do zrealizowania, a więc po zmianie przeznaczenia. Dodał, że to nie jest etap szczegółowych planów

i rysunków technicznych. Z uwagi na brak prezentacji projektu, zadeklarował, iż postara się przygotować wizualizację, która pokazałaby jak ta koncepcja mogłaby wyglądać. Pan \*\*\*\*\* zapytał o sukcesy biznesowe Spółki Pleograf. Pan \*\*\*\*\* wyjaśnił, iż jest to spółka powołana do tego realizacji jednego konkretnego celu. Pani \*\*\*\*\* poprosiła o podanie przykładowego obiektu z koncepcji, dla którego została przewidziana wysokość 40m. Pan Mecenas wyjaśnił, iż największa hala ma nie więcej niż 25m wysokości. Jednocześnie podkreślił, iż w chwili obecnej Inwestor nie jest właścicielem terenu i wiele zależy od właściciela.

Pani \*\*\*\*\* zaproponowała by wspólnie ustalić ramy inwestycji. Pan \*\*\*\*\* stwierdził, że to nie jest jeszcze odpowiedni moment.

21. Pan \*\*\*\*\* zwrócił uwagę, iż w dalszym ciągu nie uzyskał odpowiedzi na swoje pytanie i poddał pod wątpliwość zasadność zmiany przeznaczenia tego terenu.
22. Pan \*\*\*\*\* skierował pytanie do Wójta Gminy czy w kontekście tak szerokich zapisów studium, w przypadku wycofania się Inwestora, gmina przewidziała zapisy lub działania które zabezpieczą te tereny przed niewłaściwym zagospodarowaniem. Pan Wójt zapewnił, iż gminie zależy by utrzymać walory przyrodnicze tego terenu i jednocześnie zwrócił się do mieszkańców z prośbą o propozycje takich zapisów. Pan \*\*\*\*\* zwrócił się z pytaniem do Inwestora o rodzaj kapitału spółki. Pan \*\*\*\*\* ponownie wyjaśnił, iż kapitał jest mieszany (polsko-zagraniczny), ale jego ostateczny kształt będzie zależny od etapów inwestycji. Dodał, iż na tym etapie nie jest upoważniony do udzielania takich informacji. Pan \*\*\*\*\* zwrócił się do Pana \*\*\*\*\* z zapewnieniem, że wszystko co powstanie na tym terenie będzie zgodne z jego ideą.
23. Pan Krzysztof Marczewski podkreślił, iż studium jest punktem wyjścia do stanowienia prawa miejscowego. Podkreślił, iż na chwilę obecną istnieje jedynie deklaracja Inwestora wyrażająca zainteresowanie tym terenem. Obawia się, że przyjęcie studium w takim szerokim kształcie może doprowadzić w następnych kadencjach do degradacji tego terenu, np. poprzez powstanie dużego osiedla mieszkaniowego.
24. Pani \*\*\*\*\* jako komentarz dodała, iż takiego typu inwestycje nie powinny powstawać w sąsiedztwie tak atrakcyjnych przyrodniczo terenów. Wójt Gminy Żabia Wola na wstępie zaznaczył, że gminie zależy żeby utrzymać walory tego terenu, i jednocześnie nie spowodować by czas zniszczył to miejsce.
25. Pani \*\*\*\*\* zapytała o możliwość o zorganizowania konsultacji społecznych w tradycyjnej formie, w większym gronie. Wójt Gminy powiedział, że dzisiejsze spotkanie jest ścieżką formalną. Zaproponował by Inwestor zaprezentował swoją koncepcję pod względem architektonicznym. Zaproponował by było to spotkanie biznesowe z mieszkańcami i zadeklarował swój udział, przekazując inicjatywę pomysłodawcy. Jego zdaniem mieszkańcy powinni wiedzieć, w którą stronę zmierza ich bezpośrednie sąsiedztwo. Jednocześnie zaznaczył, iż z uwagi na równie traktowanie wszystkich Inwestorów na terenie gminy, nie chce być organizatorem takiego spotkania, jednakże może na ten cel udostępnić salę gimnastyczną. Pani Maria Kłosiewicz jako Sołtys, z uwagi na mieszkańców wykluczonych cyfrowo i osoby starsze zaproponowała, by takie spotkanie odbyło się w Grzegorzewicach. Pan \*\*\*\*\* wytłumaczył, iż z uwagi na rynek konkurencyjny, prezentacja koncepcji musi się odbyć w komfortowy dla Inwestora sposób i jest to temat otwarty do przemyślenia. Pan \*\*\*\*\* również zaoferował swój teren do przeprowadzenia takiego spotkania.
26. Pani \*\*\*\*\* odniosła się do wypowiedzi Pana Wójta – jeżeli chcemy dbać o dobro naszych mieszkańców, środowisko to po co tworzyć tak szerokie ustalenia studium, które w przyszłości nie dają żadnego zabezpieczenia w postaci co na tym terenie powstanie. Poprosiła również o informację jaki był koszt sporządzenia projektu studium i prognozy oddziaływania na środowisko.  
Wójt Gminy poinformował, że projekt studium został przygotowany przez Pracownię urbanistyczną i według przedstawicieli pracowni zaproponowane zapisy są bezpieczne. Dodał, że jeżeli są osoby, które uważają, że trzeba jeszcze coś uzupełnić, to takie uwagi należy zgłosić ścieżką formalną. W odniesieniu do formy finansowania, Pracownia w Wiskitkach jest pracownią związkową, Związku Mazowsze Zachodnie. Tak jak inne gminy będące w związku płacimy składki i z tych składek ryczałtowo opłacana jest pracownia. Gmina nie otrzymała faktury za przygotowany dokument. Pani Magdalena Kowalik dodała, iż koszt wykonania prognozy wyniósł ok. 4300zł  
Pan \*\*\*\*\* odniósł się do wypowiedzi Pani \*\*\*\*\* pytając, jakie parametry zapisane w projekcie studium byłyby akceptowalne. Pani \*\*\*\*\* oświadczyła, że trudno jest jej określać dopuszczalną wysokość zabudowy. Ostateczną decyzję podejmą radni, którzy otrzymają uwagi i wnioski, których Wójt Gminy nie uwzględni. Dodała, iż analizując zapisy obowiązujących planów miejscowych wysokość zabudowy ustalona jest na poziomie 12m-20m, w zależności od obszaru. Podkreśliła kolejny raz, że Studium ma bardzo duży zakres dotyczący różnorodności ewentualnych budynków. Pani Magdalena Kowalik odpowiadając na pytanie Pani \*\*\*\*\*

dotyczące udostępnienia protokołu poinformowała, że spotkanie jest protokołowane, protokół po sporządzeniu zostanie udostępniony do publicznego wglądu.

27. Pani \*\*\*\*\* poinformowała, że większość mieszkańców nie zgadza się na proponowane zapisy Studium, w związku z tym ma pytanie: czy Gmina jest w stanie dokonać weryfikacji zapisów w zakresie wysokości zabudowy, gęstości zabudowy? Magdalena Kowalik odnosząc się do pytania, poinformowała, że dialog przy tworzeniu prawa miejscowego jest jak najbardziej wskazany. Każda złożona uwaga będzie przez Wójta Gminy analizowana i indywidualnie rozpatrywana. Zapisy mogą ulec zmianie. Pani Magdalena Kowalik poinformowała również, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu określa katalog informacji, jakie powinny być zawarte w Studium a jakie w Planach Miejscowych.
28. Pani \*\*\*\*\* zapytała czy złożone uwagi muszą być opatrzone klauzulą RODO? Pani Magdalena Kowalik wyjaśniła, że nie ma obowiązku dołączania do każdej uwagi klauzuli RODO. Ogłoszenie o wyłożeniu projektu studium, zamieszczone m.in. na stronie gminy informuje, iż administratorem danych jest Gmina Żabia Wola, reprezentowana przez Wójta Gminy, a dane osobowe będą przetwarzane w celu uchwalenia zmiany studium.
29. Pani \*\*\*\*\* zwróciła się do Pana \*\*\*\*\* z pytaniem, czy potrafi zapewnić, iż na terenie stawów nie powstanie coś co będzie niekorzystne dla mieszkańców. Pan \*\*\*\*\* zapewnił, iż nadal zamierza działać na tym terenie i jako współdziaławiec będzie dążył do powstania inwestycji zgodnej z miejscowymi zwyczajami. Pani \*\*\*\*\* dopytała, jakie Pan \*\*\*\*\* ma plany w stosunku do tej nieruchomości. Pan \*\*\*\*\* wyjaśnił, iż z uwagi na klauzulę o zachowaniu poufności, nie może zdradzić planów inwestycyjnych spółki Pleograf ale zapewnił, iż wizja przedsiębiorcy (przetawiona w prezentacji) jest spójna z jego założeniami. Jednocześnie podkreślił, iż sytuacja w której wszyscy będą zadowoleni jest niemożliwa. Zaznaczył, iż przewidywane korzyści w postaci światłowodów, gazów, lepszych dróg, wzrostu podatków, zwiększenia zatrudnienia przemawiają za tą inwestycją. Podsumowując stwierdził, iż jako współdziaławiec planowanej inwestycji chce mieć gwarancję, iż to co jest planowane zostanie faktycznie zrealizowane.
30. Pani \*\*\*\*\* poprosiła, żeby osoby organizujące spotkanie z mieszkańcami zaprosiły na nie przedstawicieli Rady Gminy.
31. Pan \*\*\*\*\* zapytał Pana \*\*\*\*\* , czy jest podpisana przedwstępna umowa sprzedaży stawów, czy w księgach wieczystych są zapisy, że jakiś proces się toczy? Pan \*\*\*\*\* odpowiadając poinformował, że takie umowy są ale z uwagi na klauzulę poufności trudno mu dalej odnosić się do zapisów zawartych w umowach. Pani Magdalena Kowalik również zwróciła uwagę, iż dyskusja odbiegała od ustaleń przyjętych w projekcie Studium.

Pani Kierownik Magdalena Kowalik zwróciła uwagę, iż dyskusja nad studium nie ma już charakteru merytorycznego i podziękowała wszystkim za udział w dyskusji, poinformowała o formie i terminie składania uwag i wniosków, po czym zakończyła dyskusję publiczną.

#### **Ustalenia z dyskusji:**

W trakcie trwania dyskusji publicznej nie zgłoszono formalnych uwag, które wymagałyby wprowadzenia zmian w sporządzanym projekcie planu.

Ewentualne uwagi wnioski należy składać na piśmie do Wójta Gminy Żabia Wola z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 27 września 2021r.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

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

*Wójt Gminy Żabia Wola  
Piotr Rybka*

Protokół zawiera 6 ponumerowanych stron.

Żabia Wola, dn.20.08.2021r.