

PROTOKÓŁ

z dnia 21 grudnia 2023 roku

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój

Protokół sporządzony w dniu 21 grudnia 2023 r. w Urzędzie Miasta Jastrzębie-Zdrój przez Katarzynę Rodziewicz – Inspektora Wydziału Architektury

Na podstawie art.11 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 65 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w dniu 21 grudnia 2023 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w wyłożonym projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

II. Głos w dyskusji zabrali:

Pani Barbara Mirecka – Naczelnik Wydziału Architektury – przywitała wszystkich mieszkańców, którzy przyszli na dyskusję publiczną nad rozwiązaniami zawartymi w projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój. Obecni zostali poinformowani o możliwości składania uwag do w/w dokumentu planistycznego do dnia 31 stycznia 2024 r.

Pan Sławomir Tront – projektant zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój przedstawiciel firmy PA NOVA z Gliwic - Zmiana studium wynika między innymi ze zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie mocy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii ze 100kW na 500kW oraz rezygnacji ze stref ochronnych na obszarach związanych z energetyką odnawialną. Dzisiaj nie do końca wiemy jak należy interpretować przepisy bo ustawodawca tak je zmienił, że one krzyżowo wzajemnie się wykluczają, przynajmniej taka jest opinia części prawników. Co do zasady zostawiamy możliwość lokalizacji instalacji fotowoltaicznych powyżej 500kW na terenach przemysłowych na gruncie. Ustawodawca nie limituje mocy instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na budynkach i tego rodzaju instalacje mogą powstawać wszędzie.

Na slajdzie zostaje przedstawiony projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój gdzie kolorową obwódką zaznaczono tereny, dla których dokonano zmiany.

Korekty terenów mieszkaniowych zaznaczonych na rysunku brązowym kolorem dokonano w zakresie rozbieżności między stanem prawnym danej nieruchomości, a stanem wynikającym z obowiązującego studium. Są to małe tereny, które stanowią najczęściej uzupełnienie istniejącej zabudowy. Natomiast te duże kwartały, to nie są nowe tereny mieszkaniowe, tylko zmiana wynikająca z już rozpoczętych inwestycji lub też korekta związana ze zmianą pewnej logiki np.: właściciel miał zabudowę mieszkaniową i chciał ją rozszerzyć na usługówkę stąd dochodzi do podziału terenu. Pojawiają się też uzupełnienia zabudowy usługowej w zakresie możliwości funkcjonalnych.

Zmianie uległy również obszary zieleni naturalnej, leśnej, które z racji tego, że znajdują się w obszarze śródmieścia są wskazywane jako obszary zieleni urządzonej z pewnym charakterem zieleni leśnej czy utrzymanie takiego charakteru leśnego. Tereny te mogą być udostępniane jako tereny do codziennego użytkowania jako ścieżki, punkty wypoczynku, tego typu elementy. Kolejna zmiana dotyczy terenu cmentarza czyli podział szczegółowy na teren cmentarza i teren kościoła. Konkretnie doprecyzowanie i podział tego terenu rzutuje

na strefy sanitarne.

Na kolejnym slajdzie przedstawiony jest w całości rysunek studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwzględnionymi zmianami. Zmiany zaznaczone są niebieskimi obwódkami. Zmian związanych z zabudową jest niewiele ponieważ na etapie studium bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę jako niezbędny element studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie dał nam przestrzeni do dalszego powiększania. Zanim znaleźliśmy się na tym etapie wyłożenia do publicznego wglądu mieliśmy serię konsultacji z Urzędem Marszałkowskim, który uzgadnia projekt studium i nawet te drobne uzupełnienia były przez nich szczegółowo analizowane, weryfikowane i musieliśmy się z każdego szczegółowo tłumaczyć dlaczego pomimo już bardzo mocno dopiętego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę te uzupełnienia następują i bardzo szczegółowo było to przeglądane. Z części tych terenów musieliśmy się wycofać albo znacząco ograniczyć ich powierzchnię właśnie ze względu na kwestionowanie przez Urząd Marszałkowski. Mieści się to wszystko w uchwale o przystąpieniu natomiast zakres zmian jest stosunkowo niewielki szczególnie jeśli spojrzymy na tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo – usługowe. Uchwała o przystąpieniu wskazuje również na zmiany i korekty, które zostały dokonane w tekście, który jest dostępny na stronach internetowych w ramach tekstu jednolitego, niebieskim podkreśleniem zostały zaznaczone zmiany. W niektórych momentach mają one charakter kosmetyczny, w niektórych służą doprecyzowaniu zapisów związanych z tym co może się pojawić np.: w zieleni nieurządzonej, że mogą się tam pojawić jakieś sanitariaty, pomosty, miejsca piknikowe. Jeżeli mówimy o terenach przemysłowych czy terenach infrastruktury technicznej w zasadzie w każdym z nich dopuszczane jest produkcja energii. Cały wachlarz zmian na terenach zieleni związanych z wprowadzaniem urządzeń związanych z rekreacją czy miejsc wypoczynkowych. Korekta związana z lokalnym zbiornikiem wód podziemnych uszczegóławiająca zapisy. Korekta związana z udokumentowanymi złożami. To są czysto prawne zabiegi, które należało wprowadzić i które musiały być uzupełniane. Jako ostatni element to kwestia związana z odnawialnymi źródłami energii, odступujemy od strefy ochronnej bo prawnie ich się już nie reguluje, odступujemy od 100kW na rzecz 500kW bo tak reguluje to ustawa i precyzujemy dość szczegółowo czyli zdejmujemy jeden zapis, który mógł wzbudzać wątpliwości i definiujemy go w pkt 5 żeby był jednoznaczny, że w terenach zieleni, na terenach korytarzy ekologicznych i ogródkach działkowych tego typu działalność jak instalacje fotowoltaiczne na gruncie nie mogą powstawać.

(...)*– czy mogą powstawać wiatraki?

Pan Sławomir Tront – przeprowadziliśmy analizę ustawową i sprawdziliśmy 700 m, wcześniej ustawodawca mówił o 10-krotności wysokości, którą należy odłożyć. I tu rodziły się wątpliwości jakby ktoś postawił „mały wiatraczek” niskiej wysokości to mógł uzyskać strefę 10-krotności. Dzisiaj po zrobieniu analizy nie mamy terenu w mieście na którym mógłby zostać zlokalizowany instalacja pozyskująca energię z wiatru. Przeprowadzono analizy w stosunku do terenów budowlanych. Odległość 700m praktycznie eliminuje wszystkie tereny.

Pan Roman Foksowicz – I Wiceprezydent Miasta Jastrzębie-Zdrój – propozycji odległości było kilka między innym rozpatrywano jeszcze 500 m ale na terenie miasta brak takich terenów.

Pan Sławomir Tront – przy czym tak do końca nie wiemy jak ustawodawca podejdzie do tematu. Polityka co do odnawialnych źródeł się zmienia i do końca nie wiemy w którym kierunku pójdzie. Najlepszym przykładem jest ta nowelizacja, która limitowała odległość w zależności od hałasu. Zgodnie z obowiązującymi przepisami na terenie miasta Jastrzębie brak terenów na których można by zlokalizować energetykę wiatrową. Mówimy tu o dużych instalacjach powyżej 500 kW, nie mówimy o małych elementach

Pan Roman Foksowicz – proszę o zadawanie konkretnych pytań do konkretnych terenów.

(...)*– mnie interesuje teren zaznaczony na fioletowo (dz. nr 1465/136)

Pan Sławomir Tront – zgodnie z ustawą mamy obowiązek wprowadzić udokumentowane złoża kopalin. W przypadku węgla nie jest to problemem bo złożę się wprowadza a węgiel wydobywa się pod ziemią w przypadku złóż napowierzchniowych ustawodawca mówi, że oprócz tego że należy je wprowadzić to trzeba umożliwić ich wydobycie. W związku z powyższym nie możemy tego terenu zapisać jako rolnego i wskazać tam złożę ale musimy

wrysować złożę i dopuścić jego wydobyć stąd na rysunku zmiany studium jest to teren oznaczony jako PW – obszar wydobywania. Na tym terenie przedsiębiorca górniczy jeżeli uzyska koncesję i wszystkie inne potrzebne dokumenty będzie mógł prowadzić działalność wydobywczą. Natomiast patrząc z poziomu studium miasto nie może odmówić wskazania tego terenu na przemysłowy, przemysłowo – wydobywczy. Ponieważ złożę to jest złożem stosunkowo nowym bo zostało wskazane w decyzji z roku 2022 a więc już po uchwaleniu studium, każdorazowo w taki przypadku zachodzi konieczność zmiany dokumentu. Dokument ten musi ulec zmianie i nawet jakby tego nie dokonało miasto to w trybie zastępczym wykonuje to Wojewoda

(...)*– chcielibyśmy się dowiedzieć o przeznaczenie naszej działki nr 968/11 bo od kilkunastu lat staramy się o jej przekształcenie. Przy ul. Stawowej.

Pani Barbara Mirecka – zmiana studium została opracowana na mapie topograficznej 1:10 000 w związku z czym nie widzimy poszczególnych działek. Prosimy Państwa o kontakt z Wydziałem Architektury wtedy będzie można szczegółowo sprawdzić przeznaczenie działki lub można sprawdzić poprzez system informacji przestrzennej na stronach Urzędu Miasta.

(...)*– chcielibyśmy również sprawdzić drogę dojazdową do naszej działki.

(...)*– w jakim czasie działka stanie się budowlana po uchwalonej zmianie?

Pan Sławomir Tront – jeżeli pan pyta czy toczy się procedura opracowania planów miejscowych to – tak bo tak naprawdę ona zainicjowała zmianę studium. Więc jest duża szansa, że plany miejscowe zostaną opracowane w najlepszym czasie. A jeżeli pyta pan ogólnie jaki czas musi upłynąć od przyjęcia studium do opracowania planu miejscowego to może upłynąć bardzo wiele lat.

(...)*– to zadam to pytanie inaczej żeby rozpocząć wydobyć piasek muszę przejść wiele procedur np.: uzyskanie koncesji czy wystąpienie do Wód Polskich o zgodę, kiedy będę mógł to zrobić.

Pan Sławomir Tront – jeżeli wyłożenie przejdzie i nie będzie uwag to najprawdopodobniej w pierwszym kwartale przyszłego roku studium ma szansę być uchwalone i wejść w życie. Jest to sygnał że przeznaczenie zostało uchwalone natomiast kwestia planu miejscowego to moment uchwalenia studium pozwala na kontynuację prac nad planem miejscowym.

Pan Roman Foksowicz – wystąpienie do Wód Polskich ze studium jest nie wystarczające ponieważ nie jest to dokument będący prawem miejscowym dopiero uchwalenie planu pozwoli na podjęcie takich działań. Plan chcielibyśmy przyjąć jak najszybciej jak będzie to możliwe. Do końca 2024 r. Wynika to z wprowadzenia nowych przepisów gdzie do końca 2025 r. obowiązuje Studium i my musimy się zmieścić w tym czasie i od tego roku nie ma studium jest tylko plan ogólny. Jeżeli nie zdążymy do końca 2025 r. to zaczynamy wszystko od nowa.

Pan Sławomir Tront – przepisy przejściowe mówią, że trzeba wyłożyć do publicznego wglądu wtedy utrzymuje się status quo ale jest to ryzyko polegające na tym, że korzystamy ze statusu quo wynikający z wyłożenia do publicznego wglądu a będziemy musieli coś zmienić w dokumencie i będziemy musieli się cofnąć o krok to z punktu widzenia racjonalności w planowaniu przestrzennym lepiej jest być już po niż w trakcie jak dokument jest uchwalony.

Pan Roman Foksowicz – chcemy uchwalić plany jak najszybciej.

Pan Sławomir Tront – aczkolwiek w nowelizacji ustawy pojawił się artykuł wskazujący na wolę przesunięcia terminu wejścia w życie ustawy. Spowoduje to jednak, że jesteśmy wszyscy zawieszanie w próżni bo nie możemy dotykać studium bo ono nie istnieje od 24 września 2023 r. jeżeli nie została zainicjowana zmiana, w tej sytuacji my jesteśmy, to nie można go otworzyć i przystąpić do jego zmiany. Tym samym im dłużej będziemy w okresie przejściowym tym większa niepewność i część właścicieli nieruchomości będzie czekała na plan miejscowy część na plan ogólny licząc na to, że w ramach tych dokumentów uda się zrealizować pomysły inwestycji a gmina będzie musiała wskazywać, że niestety nie ma do nich rozporządzeń bo się nie opublikowały wszystkie. W związku z czym nie wiemy w jakiej sytuacji prawnej się znajdujemy na dzień dzisiejszy. Im szybciej zrobimy plany miejscowe tym szybciej gmina i państwo jako właściciele nieruchomości jesteście zabezpieczeni przed skutkami zmian w ustawach. A czy nowe tereny będzie można udostępniać, czy nie będzie gorzej niż do tej pory w przypadku bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę to

trudno nam na tę chwilę wyrokować.

(...)* – a co z terenami po byłej spółce PKP? Czy są ujęte w tym planie zagospodarowania

Pan Sławomir Tront – element związany z CPK jako zadanie ponadlokalne został zasygnalizowany natomiast nie mamy wskazanego przebiegu. Mamy obowiązek zasygnalizowania ale przebiegu nie przesadzamy o tym będzie decydowała decyzja lokalizacyjna.

Pan Roman Foksowicz – mamy dwa projekty kolei od Pawłowic do centrum Kolei + i od centrum do Mszanej - CPK. Oba projekty postulowane są po starych liniach kolejowych i w planie są zachowane jako teren kolejowy. Zarówno CPK jak i Kolej + mają specustawy. Tereny te są własnością spółek kolejowych i należy je traktować jako tereny kolejowe.

(...)* – jeżeli kolej poleci wschód – zachód to kwestia co zrobić na terenie działek. Część dawnego torowiska jest zalana.

Pan Roman Foksowicz – to już kwestia projektantów. Ogólnie trasa będzie starym szlakiem kolejowym. Może się lekko zmienić zajętość terenu np. pod nasypy.

Pan Sławomir Tront – wszystko będzie toczyć się odrębnymi procedurami.

Pan Roman Foksowicz – staraliśmy się jakoś wymusić na CPK informacje co do zajętości terenu ale nie uzyskaliśmy. Jakaś koncepcja jest wybrana, przebieg znamy ale do fazy projektowej to jeszcze nie przeszło.

(...)* – pytam bo chodzi mi o komunikację miejską i gdzie będą dworce czy przystanki?

Pan Roman Foksowicz – mamy określone przystanki zarówno w Kolei + jak i w CPK. W CPK to Jastrzębie Górne oraz Zdrój natomiast w Kolei + to Dworzec Górne przy Granicznej obok ogródków działkowych oraz Bzie.

Pani Barbara Mirecka – sporządzanie planu jest ambitnym zadaniem, które zostało podzielone na cztery transze. Nie wszystko leży na barkach samorządu ponieważ dokumenty planistyczne wysyłamy do zewnętrznych organów opiniujących i uzgadniających, które mogą wprowadzać zmiany. Jak już wcześniej wspominał Pan Prezydent jeździliśmy do Marszałka uzgadniać projekt zmiany studium. Wiążący jest dla nas również bilans, który jest przełożeniem przyrostu nowych terenów budowlanych do demografii. Na palcach jednej ręki można policzyć miasta, które mają dodatni przyrost.

Pan Sławomir Tront – gdybyśmy rozmawiali o studium, które zostało podjęte 15 lat temu i rozmawiamy o jego zmianie to moglibyśmy starać się udowodnić przed organami opiniującymi i uzgadniającymi, że coś się zdarzyło w przestrzeni w ramach uwarunkowań lokalnych, że możemy przyjąć założenie, że ten bilans terenów sporządzony w 2019 roku jest już wątpliwy i należy go zaktualizować. W przypadku gdy my przedstawiamy ten dokument w zasadzie świeży, bo w przypadku studium które jest liczone na 30 lat pokazywanie zmiany po roku lub dwóch od momentu wejścia w życie i po przeliczeniu bilansu i udawadnianie, że w tym bilansie przyrost terenów nie został całkowicie wchłonięty jest bezpodstawny. Nie znajdujemy żadnych argumentów żeby ten bilans zmienić. Przyjęliśmy wręcz takie założenie, że staramy się obronić te założenia, które zostały w tym bilansie poczynione bo to też było kwestionowane czy te założenia które przyjęliśmy były prawidłowe. Bilans jest taką konstrukcją, w której odpowiadamy na pytanie jak będzie wyglądało miasto Jastrzębie pod względem demograficznym w perspektywie 30 lat a da się to obliczyć z dużym prawdopodobieństwem. Jak będzie ta demografia wyglądała, możemy powiedzieć, że jest pewien naturalny trend do tego, żeby duże miasta mogły akumulować trochę mieszkańców z zewnątrz. Na podstawie tego szacujemy zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową, którą przekształcamy na powierzchnię zabudowy i rozkładamy ją na terenie miasta. Nie jest to prosty zabieg. Ponieważ gdy pojawi się informacja że mamy zapotrzebowanie na nową zabudowę to wtedy pojawia się problem jak tą zabudowę kształtować biorąc pod uwagę obowiązujące plany. Ten etap został wykonany na etapie studium teraz mamy już tylko zmiany kosmetyczne.

(...)* – w naszym mieście demografia jest niekorzystna.

Pan Sławomir Tront – problem ten jest w całym kraju. Nie sprzyja temu demografia pandemiczna, która spowodowała tąpnięcie w tym zakresie i obserwujemy to już dzisiaj, że miał miejsce duży pik ujemny. Dopiero za około 5 lat będziemy mogli powiedzieć czy jesteśmy w rozwoju czy spadku. Na to nakłada się wojna w Ukrainie czyli pojawienie się dużej grupy osób i nie wiemy ile z nich zostanie i w jakich lokalizacjach. Prognozy demograficzne sporządza się raz na 10 lat.

(...)* – zapisy co do OZE powyżej 500kW. Ustawodawca dopuszcza do 500kW bez stref ochronnych.

Pan Sławomir Tront – do 500kW naziemnych (wcześniej było do 100) i nie ma stref ochronnych. Ustawodawca na budynkach dopuszcza dowolną moc, ile uda się tych paneli umieścić. Kolejna zmiana która jest procedowana na poziomie planu ogólnego lub następnych dokumentów planistycznych, że będzie można lokalizować do 1MW na wszystkich terenach produkcyjnych. Jeżeli nie jest to teren produkcji energii to taka instalacja może powstać jako zasilająca istniejące na tym terenie budynki.

Pan Roman Foksowicz – dziękujemy na udział w debacie.

Na tym dyskusję publiczną zakończono.

III. Ustalenia z dyskusji:

Brak ustaleń.

IV. Podsumowanie:

Brak.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach:

1. dla Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój,
2. do dokumentacji planistycznej,
3. do publicznego wglądu.

Protokół zawiera listę obecności.

Jastrzębie-Zdrój, dnia 21 grudnia 2023 r.

PREZYDENT MIASTA
/-/ Anna Hetman

Protokół został sporządzony przez:

INSPEKTOR
/-/ Katarzyna Rodziewicz

NACZELNIK WYDZIAŁU
/-/ Barbara Mirecka

(...)* - w protokole dokonano wyłączenia danych osobowych na podstawie art. 5 ust. 2 Ustawy o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1330).
Wyłączenia dokonała: Katarzyna Rodziewicz