

PROTOKÓŁ

z dnia 2 września 2020 roku

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

Protokół sporządzony w dniu 2 września 2020 r. na Hali Widowiskowo-Sportowej w Jastrzębiu-Zdroju 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 2020r. poz.293 z późn.zm.) w dniu 2 września 2020 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w wyłożonym projekcie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

II. Głos w dyskusji zabrali:

Pan Roman Foksowicz – I Zastępca Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój – przywitał wszystkich mieszkańców, którzy przyszedli na dyskusję publiczną nad rozwiązaniami zawartymi w projekcie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój. Obecni zostali poinformowani, że z dyskusji publicznej zostanie sporządzony protokół, w związku z czym jest ona nagrywana oraz o możliwości składania uwag do w/w dokumentu planistycznego do dnia 28 września 2020 r.

Pan Sławomir Tront – projektant studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój przedstawiciel firmy PA NOVA z Gliwic. Przedstawił zespół projektowy: panią Katarzynę Bondek i panią Martę Sarnę. Przystępując do sporządzania studium wzięto pod uwagę ład przestrzenny oraz wyważenie interesu przyrodniczego, gospodarczego, prywatnego oraz ochrony środowiska i ochrony krajobrazu. Opracowywany dokument ma odpowiedzieć na pytanie jak ten ład przestrzenny należy kształtować i jak prowadzić zrównoważony rozwój. Studium określa politykę przestrzenną gminy i kierunki zagospodarowania przestrzennego. Studium nie jest aktem prawa miejscowego ale jest bardzo ważnym dokumentem ponieważ wiąże gminę na przyszłość przy opracowywaniu planów miejscowych, które jak mówi ustawa nie mogą naruszać jego zapisów. Studium sporządza się, żeby w sposób całościowy spojrzeć na miasto rozpoznając wszystkie jego potencjały, zagrożenia, uwarunkowania oraz inne elementy, które mogą wpłynąć na jego rozwój. Studium nie patrzy na każdego mieszkańca indywidualnie ale patrzy na społeczność i nie posługujemy się w tym przypadku pojęciem przeznaczenia terenu, mówimy o kierunku zagospodarowania przestrzennego, który jest wytyczną do której dążymy.

Uwarunkowania to pierwszy element, który jest wymagany do rozpoznania na etapie sporządzania studium i kierunki nie mogą być od nich oderwane. Podstawowe uwarunkowania to stan istniejący zagospodarowania terenu czyli inwentaryzacja urbanistyczna oraz struktura własnościowa. W przypadku Jastrzębia kolejnym bardzo ważnym uwarunkowaniem jest przeznaczenie terenów wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które pokazuje nam, jak w krótkiej perspektywie 10 – 15 lat miasto będzie się rozwijało. Tereny, które zostały przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę zostały przerysowane do studium. Kolejnym uwarunkowaniem są uwarunkowania przyrodnicze i te związane z ukształtowaniem terenu. Przy sporządzaniu dokumentu wzięliśmy pod uwagę naturalne doliny występujące na terenie miasta, które będą chronione podobnie jak kompleksy leśne, powiązania między terenami zielonymi, korytarze ekologiczne, różne formy ochrony przyrody, osuwiska oraz tereny zagrożone wystąpieniem powodzi. Równie ważnym elementem jest uwarunkowanie górnicze gdzie udokumentowane złoża węgla kamiennego pokrywają praktycznie cały obszar miasta. Uwarunkowania górnicze dzięki współpracy z Jastrzębską Spółką Węglową

zostały dobrze zbadane i przedstawione nie tylko w krótkiej ale również w długiej perspektywie czasowej oraz w jaki sposób będą wpływały na powierzchnię. Ważnym elementem uwarunkowań są wnioski mieszkańców, które wpływały do Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój na przestrzeni lat w sprawie zmiany przeznaczenia terenów i jest ich około 2500. Każdy z wniosków został przeanalizowany i naniesiony na mapę w celu pokazania ich rozkładu przestrzennego. Kolejnym elementem uwarunkowań jest istniejąca infrastruktura techniczna. W 2018 r. ustawodawca wprowadził wymóg sporządzania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w oparciu o prognozę demograficzną miasta. Sporządzając projekt studium zostały wykorzystane trzy opracowania zawierające bardzo niekorzystne prognozy demograficzne dla miasta Jastrzębia-Zdroju.

Głównym czynnikiem determinującym kierunki rozwoju miasta jest położenie miasta na styku trzech dużych aglomeracji. Żeby miasto się rozwijało należy podjąć działania, które ograniczą odływ mieszkańców jak i wszelkich działalności gospodarczych z centrum na obrzeża. Należy zatrzymać potencjał w centrum i dążyć do przełamania stereotypu miasta górniczego mimo, że Jastrzębska Spółka Węglowa dominuje na rynku pracy, promując inne firmy. Należy przełamać wizerunek miasta, które nie posiada jasno określonego obszaru śródmiejskiego. Biorąc pod uwagę powyższe determinanty zaproponowaliśmy taką politykę przestrzenną, która będzie oparta na tej demografii i pokazaliśmy co powinno stanowić rdzeń miasta, a które tereny powinny go wspierać. Podzieliłmiśmy miasto na 5 stref urbanistycznych. W centrum powinny mieć miejsce funkcje ponadlokalne, a zewnętrzne dzielnice powinny mieć funkcje lokalne, te najbliższe mieszkańca. Duże znaczenie dla rozwoju miasta ma odpowiednia sieć drogowa oraz inne rodzaje transportu, w tym ten ponadlokalny czyli np. szybka kolej będąca pokłosiem CPK czy linia kolejowa.

Rysunek studium, na którym w zależności od koloru zostały przedstawione różne kierunki zagospodarowania terenu będące wypadkową oczekiwań mieszkańców, zrównoważonego rozwoju czy ochrony środowiska. Staraliśmy się w pierwszej kolejności uzupełniać tereny budowlalne już przylegające do istniejącego układu drogowego. Dokument ten musiał przejść uzgodnienia z organami zewnętrznymi, które często tak jak np.: Marszałek Województwa Śląskiego z przedstawionego mu projektu studium wykreślił wiele nowych terenów budowlanych, które ingerowały w tereny rolne, tereny zielone lub korytarze ekologiczne. Bardzo ważnym elementem jest bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, który ma urealnić możliwość przekwalifikowania nowych terenów budowlanych wnioskowanych przez mieszkańców z demografią miasta. Ustawodawca mówi jednoznacznie, że jeżeli nie wykorzystano się terenów przeznaczonych w obowiązującym planie na tereny budowlane to trzeba naprawdę mocnych argumentów, żeby robić nowe obszary budowlane. Staraliśmy się przeznaczyć jak najwięcej nowych terenów przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju i większość z państwa będzie zadowolona. Jednak biorąc pod uwagę pozytywne uzgodnienie instytucji zewnętrznych nie mogliśmy spełnić oczekiwań wszystkich osób wnioskujących, a przynajmniej nie w takim zakresie jaki był we wnioskach.

Osoby chcące zabrać głos w dyskusji muszą się przedstawić, a administratorem danych osobowych będzie Gmina Miasta Jastrzębie-Zdrój reprezentowana przez Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój, który wyznaczył Inspektora Ochrony Danych.

(...)* – dlaczego przy przekwalifikowaniu terenu nie bierze się pod uwagę istniejących mediów oraz drogi dojazdowej, tylko wytycza się nowe działki poza obszarem już uzbrojonym. Działka jest na Boryni na ulicy Siewnej?

Pan Sławomir Tront – na chwilę obecną może się panu wydawać, że te tereny faktycznie nie leżą przy drodze i nie posiadają uzbrojenia ale zostały one wytyczone i zaprojektowane jako nowe obszary pod zabudowę i kiedyś tą infrastrukturę otrzymają. Pan może złożyć uwagę do projektu studium o zmianę powołując się na fakt, że inna część działki posiada już uzbrojenie i drogę dojazdową.

(...)* – 12 lat temu złożyłem prośbę do urzędu o przekwalifikowanie mojej działki. Moje pytanie jest: co jaki czas jest sporządzany projekt zagospodarowania przestrzennego dla osób prywatnych bo z moich wiadomości wynika, że powinno to być sporządzane co parę lat, a ostatnie były robione 13 lat temu? Złożyłem uwagę do studium, rozmawiałem z panią Naczelnik ale uważam, że jest to konflikt interesów prywatnych z urzędowymi. Nie wiem dlaczego nie mamy jastrzębskich urbanistów, którzy mogliby się tym zajmować. Dostałem negatywną decyzję dla swojej działki, która nadal jest w ZR czyli w zieleni bioklimatycznej.

Na rysunku widać takie porzrzucone zielone placki tej zieleni i nie wiem jak to się ma do ochrony przyrody i mam wrażenie, że jest to subiektywna decyzja urzędnika i czekam na merytoryczne jej uzasadnienie.

Pan Sławomir Tront – plany miejscowe mogą być sporządzane co kilka lat ale studium sporządza się z perspektywą 30 lat do przodu. Zgodnie z ustawą raz na 4 lata Rada Miasta dokonuje analizy zagospodarowania przestrzennego gminy w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych. W przypadku miasta Jastrzębie-Zdrój gdyby nie zmiany przepisów i duża ilość wniosków to obowiązujące dokumenty planistyczne byłyby nadal aktualne.

Firma PA NOVA z Gliwic jako biuro posiadające uprawnionych urbanistów wygrała przetarg ogłoszony przez Urząd Miasta Jastrzębie-Zdrój na opracowanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych. Nic nie stało na przeszkodzie, żeby w przetargu tym stanęły biura z Jastrzębia. Robimy plany miejscowe w różnych województwach i to nie jest tak, że nie znamy miejscowości i działamy na szkodę mieszkańców. My te dokumenty planistyczne sporządzamy właśnie dla społeczności ale musimy wyważyć wszystkie interesy.

(...)* – pan prezydent Andrzej Duda podpisał nowelizację Kodeksu postępowania administracyjnego, która zakładała szybsze załatwianie spraw w urzędach, przyspieszenie procedur administracyjnych

Pan Sławomir Tront – opracowanie studium nie jest postępowaniem administracyjnym czyli nie mamy tu do czynienia z petentem i instytucją tylko jest dokumentem społecznym czego dowodem jest ta dyskusja i możliwość składania uwag oraz wniosków.

(...)* – ulica Osiańska, obecnie znajdują się tam tereny MU, a państwo robicie tam rolę

Pan Sławomir Tront – rzeczywiście w opublikowanym rysunku pojawiło się ustalenie niezgodne z obowiązującym planem miejscowym i te ustalenia zostaną przywrócone nawet jeżeli nie złożycie państwo uwagi to my je przywrócimy ogólnie jako korektę.

(...)* – a czy można złożyć uwagę o przekwalifikowanie terenów sąsiednich?

Pan Sławomir Tront – tak oczywiście proszę złożyć uwagę.

(...)* – jestem właścicielem i współwłaścicielem działek przy ul. Szybowej to jest ok. 3,5 ha gruntów. W 2018 r. złożyliśmy wnioski i na załączniku nr 9 są pokazane wszystkie wnioski za wyjątkiem mojego. Zgodnie z rys. studium mój teren rolniczy zostanie otoczony zabudową mieszkalną i w zasadzie użytkowanie rolnicze będzie bardzo utrudnione ponieważ wywiezienie obornika czy gnojówki będzie bardzo uciążliwe dla sąsiednich działek. My złożyliśmy wniosek o przekwalifikowania naszych działek ale nie został on uwzględniony. Teren po sąsiedzku jest bardzo pofałdowany i rosną tam 20-letnie drzewa, a został on uwzględniony jako obszar pod zabudowę. Natomiast mój teren, na który składałem wniosek nie został przekwalifikowany za wyjątkiem 10% działki, który został zmieniony. Jest tam droga, która jest drogą dojazdową do tych działek budowlanych i dzieli 4 hektarowe gospodarstwo rolne na dwie części. Droga ta została zaprojektowana w 2019 r. poza wszelkimi normami, bo projektant nie zapytał właściciela o zgodę na jej przebieg. Dopiero po naszych protestach projekt został wstrzymany. Teren żółty (R) jest bardzo dogodnie ukształtowany natomiast działki przekwalifikowane są praktycznie w wąwozie, są one bardzo mocno nachylone i nie da się z nich wyjechać. Jak mam złożyć i napisać wniosek żeby został rozpatrzony pozytywnie? Ilość terenów zielonych w tym obszarze jest bardzo duża szczególnie, że istniejąca hałda jest rekultywowana w tym kierunku.

Pani Katarzyna Bondek – tereny o których pan mówi zostały przekwalifikowane na etapie planów w 2007 r. i takich działek budowlanych nie możemy zmienić na tereny rolne. Jeżeli odbierzemy komuś prawo do wybudowania domu na działce bez jego zgody to miasto naraża się na skutki odszkodowawcze.

Pan Sławomir Tront – mimo, że fizycznie nie stoją tam budynki teren pod względem prawnym jest terenem budowlanym.

(...)* – chciałbym aby dzieci nie musiały kupować działek tylko mogły się budować na swoim polu skoro ma ono odpowiednie ukształtowanie, a nie jak działki sąsiednie, które są działkami budowlanymi a mają gorsze warunki terenowe. Złożyłem wniosek i nie został uwzględniony.

Pani Katarzyna Bondek – nie wszystkie złożone wnioski zostały uwzględnione. O pozytywnym rozstrzygnięciu decyduje sytuacja planistyczna, prawna, infrastruktura, dostęp do drogi publicznej itd. Proszę złożyć uwagę do studium na

swoje działki o zmianę przeznaczenia.

(...)* – chciałbym aby tereny rolne nie były otaczane terenami budowlanymi bo to utrudnia do nich dostęp. Projektowana droga jest szerokości 3,5 m więc to są parametry drogi dla osiedla mieszkaniowego, a nie dla ciężkiego sprzętu rolniczego. Nie powinny kombajny jeździć między domami bo jest to przyczyną skarg na hałas czy kurz.

Pani Barbara Mirecka – Naczelnik Wydziału Architektury – temat budowy drogi to historia z 2018 r. kiedy to Miasto miało projekt drogi (zrid) łącznika ul. Okopowej i ul. Szybowej ale projekt został zawieszony i Miasto się z tego wycofało. Na pewno żaden wniosek, który wpłynął do Urzędu nie zginął. Jest dostępna plansza ze wszystkimi wnioskami odpowiednio zaznaczonymi i tam to można sprawdzić. Wnioski wpływały do Urzędu od 2007r. i mamy ich ok. 2500. Wszystkie zostały rozpatrzone i graficznie naniesione na rysunku.

Pani Katarzyna Bondek – uwagi możecie państwo składać do 28 września 2020r. i dopiero po tym terminie będą one rozpatrzone. Plansze, które państwu przedstawiamy nie zawierają tych uwag. Prosimy o składanie uwag z opisaniem historii, bo my nie mamy takich informacji np.: że gospodarstwo składa się z pewnego areалу podzielonego drogą itd. oraz konkretnymi o co państwo wnoszą o jakie rozwiązania w studium.

(...)* – wnioskowałem o przekształcenie całej działki pod zabudowę mieszkaniową. W 2007 r. część działki została przekształcona na pas zieleni. Działki po sąsiedzku są przekształcone. Chciałem się dowiedzieć dlaczego moja nie jest i dlaczego pas zieleni? Przez to, że mam pas zieleni nic nie mogę na tej działce zrobić.

Pan Sławomir Tront – nie jestem w stanie bez wglądu do całości materiałów odpowiedzieć dlaczego takie rozwiązanie, a nie inne. Stosując podstawowe wytyczne, które nam przyświecały, a więc w oparciu o obecnie obowiązujący plan miejscowy oraz opracowany bilans terenu zagospodarowania przestrzennego, który mówił że mamy ograniczoną pulę terenów do rozdania, sprawdzaliśmy czy całą działkę można przekwalifikować. Skoro ma pan 50% działki budowlanej i 50% działki nie pod zabudowę w naszym ujęciu planistycznym są tu możliwości inwestycyjne większe niż to wynika z zapotrzebowania. W takiej sytuacji jak pan, jest bardzo wiele innych osób. Wyszliśmy z założenia, że wszystkim takim osobom damy tylko część działki. Jest to rozwiązanie zdecydowanie lepsze niż dać połowie z państwa po całej działce zgodnie z wnioskiem. Jeżeli spełnilibyśmy oczekiwania wszystkich państwa, to nie obronilibyśmy tego dokumentu przed instytucjami zewnętrznymi. W planie województwa śląskiego zapisana jest wytyczna dla projektowania która mówi, że należy utrzymać to co jest, bez uruchamiania dodatkowych terenów budowlanych gdyż prognozy demograficzne dla całego województwa śląskiego są niekorzystne. Jeżeli po zebraniu wszystkich uwag zobaczymy ich rozkład przestrzenny i jeżeli na pana działce nie ma lasu, to zastanowimy się czy są jeszcze miejsca, że ten teren budowlany warto byłoby poszerzyć.

(...)* – co ja mogę zrobić na tym pasie zieleni?

Pan Sławomir Tront – może tam pan prowadzić wszelkie inwestycje, które dopuszcza obecnie obowiązujący plan miejscowy.

(...)* – syn kupił działkę, która zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego jest działką budowlaną. Zgodnie z decyzją zrid (ul. Dąbrowskiego) część działki została mu zabrana pod drogę. Nikt do tej pory nas nie powiadomił kiedy to zostanie wydzielone.

Pani Barbara Mirecka – pani problem nie dotyczy tematyki studium. Pani ma działkę budowlaną, której część została decyzją zrid zabrana pod rozbudowę drogi. Proszę o kontakt telefoniczny z Urzędem Miasta Jastrzębie-Zdrój.

(...)* – od 25 lat wraz z mieszkańcami prowadzimy protest w sprawie ratowania drzew przed wycinką w centrum miasta i jest to teren ograniczony ulicami Sybiraków, Porozumienia Jastrzębskiego, Warszawską i Północną. Od 25 lat zbieramy podpisy od mieszkańców, zlecamy ekspertyzy poważnym instytucjom naukowym, bierzemy udział w warsztatach. Mimo tysięcy podpisów zebranych pod wnioskami oraz wyników konsultacji i warsztatów, gdzie większość osób opowiedziała się za zachowaniem terenu zielonego w tym miejscu w projekcie studium nie ma o tym śladu. Na warsztatach udało się ustalić kompromis, który polegał na przeznaczeniu 30% powierzchni terenu w okolicach restauracji

McDonald pod usługę, a resztę pozostawienie jako teren zielony. Takiego rozwiązania również nie znaleźliśmy w projekcie studium. Po co składamy te wszystkie dokumenty itd. jak miasto nie bierze ich pod uwagę.

Pan Sławomir Tront – byliśmy uczestnikami warsztatów i konkluzja była taka, że jeżeli właściciel tego terenu złoży wniosek do studium o zmiany w zagospodarowaniu terenu to zmiany te w dokumencie zostaną wprowadzone. Do dnia rozpoczęcia wyłożenia wniosków taki nie wpłynął. Inwestor podjął już pewne działania, które mogą świadczyć że rozpoczął proces inwestycyjny

Pani Barbara Mirecka – nie jest tak, że efekty warsztatów zostały pominięte ponieważ w tekście kierunków studium pojawiły się w ustaleniach zapisy dotyczące parków, skwerów i zieleni urządzonej. Dopiero w przyszłości plan miejscowy przesądzi o zagospodarowaniu przestrzennym pamiętając jednak o skutkach ekonomicznych takich zmian w planie. Tworząc kierunki państwa wniosek został uszanowany, a teraz czekamy czy właściciel złoży uwagę.

(...)* – miasto ma prawo zmienić przeznaczenie tych terenów.

Pani Barbara Mirecka – jeżeli jesteście państwo niezadowoleni z takich zapisów to proszę złożyć uwagę.

(...)* – w 2018 r. złożyłem wniosek o przekwalifikowanie terenów rolnych na 3 działki budowlane żeby przekazać je dzieciom. Działka jest tak położona, że wyznaczyłem drogę dojazdową. Działki są uzbrojone. Okazało się, że dostałem jedną działkę budowlaną, a ja mam troje dzieci. Czyli jedno dziecko się wybuduje, a pozostałym dwojgu muszę gdzieś kupić działkę przy czym moja ziemia dalej będzie terenem rolnym. Dla dobra miasta oddałem część działki pod drogę. Jeżeli to jest moja własność to dlaczego nie mogę zrealizować swoich planów. Argument, że miasto ma bardzo dużo rezerw jeżeli chodzi o tereny budowlane i nie może więcej działek przekształcić mnie nie przekonuje. Czy ja mam szansę dostać to przekwalifikowanie na działki budowlane czy nie?

Pan Sławomir Tront – faktycznie bilans terenów budowlanych przy złej prognozie demograficznej mówi, że miasto nie będzie rość. Złożył pan wniosek, który został rozpatrzony pozytywnie bo uzyskał pan możliwość zabudowy mimo, że w pana ocenie nie jest wystarczający. Na pana działce jest pierwsza linia zabudowy jeszcze nie w pełni wykorzystana i powstała druga linia zabudowy. Jeżeli spojrzymy na całą ulicę Rajdową to nie została ona zabudowana nawet w 20%, to nie są pańskie działki tylko sąsiadów, ale jeżeli w perspektywie najbliższych paru lat pierwsza linia zabudowy się zapełni to w następnych dokumentach planistycznych można się zastanowić nad uruchomieniem drugiej i trzeciej linii zabudowy bo będzie to oznaczało, że teren ten ma dużą siłę inwestycyjną.

(...)* – jeżeli deweloper w innych częściach miasta buduje to ma drugą i trzecią linię zabudowy, a jeżeli ja chcę wybudować trzy domy to już nie jest deweloperka i nie mogę? Chcę płacić podatki, a budowa trzech budynków z niczym nie koliduje i nikomu nie przeszkadza. Budowa domów przyczyni się do rozwoju miasta.

Pan Sławomir Tront – sporządzając dokument studium musieliśmy zrównoważyć oczekiwania mieszkańców z urbanistyczną strukturą miasta i z faktem, że ilość terenów przeznaczonych pod zabudowę, a nie zainwestowanych stanowi ponad 50% terenów już zainwestowanych. Jeżeli pana działka powinna mieć możliwość zabudowy trzema domami, w takiej sytuacji są setki mieszkańców miasta, to miasto Jastrzębie-Zdrój miałoby 300 000 mieszkańców, a wiemy że tak nie będzie. To musi się obronić z punktu widzenia innych przesłanek np.: prognozy demograficznej, infrastruktury. Pan deklaruje, że wybuduje potrzebną infrastrukturę ale nie będzie jej pan utrzymywał, ten obowiązek spadnie na inne instytucje. Podobnie jest z budową dróg, których na podstawie obecnych planów miasto ma ich wiele do realizacji, więc dokładanie nowych elementów nie ma sensu. Na dzień dzisiejszy tak wygląda sytuacja, może ona się zmienić za 10-15 lat.

(...)* – chciałam poruszyć temat wyludniania się miasta. Ludzie młodzi chcą mieszkać w domach i chcą je budować, a nie ma działek. Jeżeli tych działek nie będzie to ludzie będą wyprowadzać się z miasta. Jeżeli miasto jest blokowane przez organy zewnętrzne, to może należałoby przejrzeć już istniejące działki budowlane, na których nie da się budować z różnych względów. Może tereny rolne IV i V klasy, które nie są uprawiane warto byłoby przekształcić na działki budowlane, bo w przeciwnym razie miasto się wyludni. Młodzi ludzie nie chcą mieszkać w blokach, tam zostaną tylko starzy ludzie. W Żorach wszystkie tereny są pod zabudowę.

Pan Sławomir Tront – mamy prognozę demograficzną. Nie ma takiej prostej zależności, że jeżeli będą działki budowlane to dzieci się nie wyprowadzą. We wszystkich analizach pokazujemy, że terenów pod zabudowę jest tak dużo, że na podstawie tylko obowiązujących planów miejscowych Jastrzębie mogłoby być 200-300 tysięcznym miastem. Potencjał jest bardzo duży ale nie mamy wpływu na wolę sprzedaż nieruchomości przez właścicieli. Miasto nie posiada własnych gruntów na sprzedaż. Bardzo dużo działek przeznaczonych w 2007r. pod zabudowę nie zostało zabudowanych i pomijając infrastrukturę techniczną czy budowę dróg czy ukształtowanie terenu właściciele ich nie sprzedają z różnych przyczyn. Pani mówi, że w innych sąsiednich gminach jest dużo działek do sprzedaży bo może właściciele postanowili je sprzedać. W Żorach po uchwaleniu planu właściciele działek postanowili uruchomić te tereny i wystawili działki na sprzedaż, zaczął się ruch budowlany co nie miało miejsca w Jastrzębiu. I bardzo często są to działki uzbrojone z dostępem do drogi ale niestety właściciele ich nie sprzedają co w ogólnym bilansie miasta powoduje, że nie można uruchomić nowych terenów budowlanych. (...) – jeżeli ma się swoje działki to trudno kupować dzieciom w innych regionach miasta jak można by było budować na swoim. Chciałabym wybudować dom tam gdzie mi się podoba, a nie tam gdzie akurat jest działka do sprzedania.

Pani Katarzyna Bondek – wniosków wpłynęło około 2500 i bardzo wiele z nich zostało uwzględnione. Dzisiaj na dyskusję przyszły raczej osoby niezadowolone, których wnioski nie zostały uwzględnione w takim zakresie w jakim sobie życzyli. Staraliśmy się w miarę sprawiedliwie podzielić te tereny budowlane. To nie jest jeszcze koniec procedury i wszystkim złożonym uwagom będziemy się przyglądać szczegółowo i traktować indywidualnie biorąc pod uwagę wszystkie uwarunkowania.

(...) – działka ma dostęp do drogi i infrastruktury technicznej ale kilka lat temu zostały przez nią poprowadzone linie wysokiego napięcia, które na pewnym terenie wykluczają możliwość zabudowy, a w dolnej części działki, która jest terenem rolnym pojawił się las, który nigdy tam nie występował. Mam pytanie czy miasto przewiduje zalesienie tych terenów?

Pan Sławomir Tront – złożył pan wniosek, który został przeanalizowany i zgodnie z tą analizą istnieje możliwość budowy jednego domu jednorodzinnego mimo strefy wysokiego napięcia. Co do zasady każdemu właścicielowi w miarę możliwości dajemy prawo budowy jednego budynku mieszkalnego, nie dziesięciu. Jeżeli stwierdza pan, że chce wybudować dom jednorodzinny ale ze względu na przebieg linii wysokiego napięcia i jej strefy technicznej oraz las nie ma możliwości mimo, że część terenu leży w strefie pod zabudowę to należałoby zlikwidować budowlankę pod strefą, żeby nie podtrzymywać przeznaczenia terenów, których się nie da zabudować i przesunąć ją w inną część pod warunkiem, że będzie ona spełniała wszystkie warunki działki budowlanej. Na chwilę obecną ja tego nie zagwarantuję. Uwaga, którą pan złoży powinna zawierać wszystkie te informacje i szczegóły dotyczące pana planów co do inwestycji na tej działce.

(...) – jeżeli chodzi o procedurę wynikającą z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to zgodnie z art.11 do dnia 28 września 2020 r. należy składać uwagi. Po tym czasie Prezydent Miasta decyduje, które uwagi zostaną rozpatrzone pozytywnie, a które nie. Następnie Prezydent przedstawia Radzie Miasta projekt uchwały studium wraz z nieuwzględnionymi uwagami. O rozstrzygnięciu decyduje Rada Miasta.

Pan Sławomir Tront – proces uchwalania przez Radę Miasta dzieli się jakby na dwa etapy pierwszy to jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, a drugi przyjęcie studium.

(...) – czy każdą uwagę Rada Miasta będzie indywidualnie rozpatrywała i czy na podstawie opinii urbanistów rada podejmuje ostateczną decyzję?

Pan Sławomir Tront – nasza opinia jest opinią po uwagach czyli jak te złożone uwagi do nas trafią to my przedstawiamy swoją rekomendację uwzględnienia bądź nie uwzględnienia uwag. Rekomendacja ta idzie do Wydziału Architektury. Tak sporządzone stanowisko trafia do Prezydenta Miasta i to prezydent na podstawie tej dokumentacji podejmuje decyzję o uwzględnieniu uwagi bądź jej odrzuceniu. Następnie ta argumentacja już jako stanowisko pani Prezydent trafia do Rady Miasta. Radni w stosunku do uwag nieuwzględnionych podejmują decyzję i tu w zależności albo dzieli się uwagi na grupy tematyczne i po zapoznaniu się z całością problemu wszystkie uwagi odrzucają lub drugi sposób, że każda uwaga oddzielnie jest rozpatrywana, a głosowanie odbywa się nad każdą z tych uwag. Na

chwile obecna nie znamy ani treści uwag ani ich rozłożenia przestrzennego więc trudno powiedzieć, która ścieżka będzie zastosowana.

(...)* – czy studium zamyka możliwość zmiany przeznaczenia terenu w przyszłym planie miejscowym? Czy jeżeli ktoś w studium ma R, to w planie będzie mógł mieć MN?

Pan Sławomir Tront – nie odpowiem na to pytanie ponieważ definicja o nienaruszalności ustaleń studium mówi, że jeżeli funkcja którą ktoś chce zrealizować na danym terenie nie mieści się w katalogu funkcji przewidzianych w studium to nie można jej zrealizować. Czyli na roli nie wybuduje się budynku mieszkalnego. Dla niektórych terenów są wskazane przeznaczenia podstawowe i dopuszczalne i to plan rozstrzygnie czy przeznaczenie podstawowe zdominuje teren czy będzie tylko na części, a na części będzie uzupełniające.

(...)* – od 30 lat staramy się o przekształcenie działki na budowlaną. Teren jest bardzo nierówny, że nawet traktor tam nie wjedzie. Wynajmowałem ten teren sąsiadowi, który uprawiał pole ale teraz zrezygnował.

Pan Sławomir Tront – rozumiem pana wątpliwości co do możliwości gospodarczego wykorzystania tego terenu. W przypadku tej nieruchomości mamy do czynienia z nałożeniem się różnych uwarunkowań tak jak zachowanie naturalnej obudowy istniejącego ciek, która tu musi być zachowana. Patrzymy na ten obszar w perspektywie 30 lat więc jak on się cały zabuduje, szczególnie że niedaleko jest teren nowej kopalni, to tu należy się głęboko zastanowić nad zmianą przeznaczenia. Teren ten został utrzymany jako teren zielony ze względu na utrzymanie korytarzy ekologicznych, tereny utrzymania powiązań przyrodniczych.

(...)* – ten teren był zawsze uprawiany i to jest teren rolniczy, a nie jakieś pasy zieleni.

Pan Sławomir Tront – jeżeli będzie pan składał uwagę to proszę się zastanowić nad obszarem, który chce pan przekwalifikować. Dla jakiej wielkości tego terenu chce pan zmienić przeznaczenie i na jakie potrzeby proszę o bardziej konkretną i doprecyzowaną uwagę. W studium nanosimy tylko kierunki, szczegółowe zagospodarowanie będzie w planie miejscowym.

(...)* – działka jest w obszarze podmiejskim w jednostce UC i brak dla niej ustaleń i wskaźników planistycznych w tekście studium.

Pan Sławomir Tront – niezbędne wskaźniki pojawią się w studium, natomiast szczegółowe współczynniki zostaną określone w planie miejscowym.

(...)* – nieruchomość składa się z dwóch działek, dla których w 2000 r. została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego. W 2007 r. w miejscowym planie działki znalazły się w ZR. Mimo składanych wniosków do studium działki te nadal znajdują się w terenach zielonych. Nad działką bieżą linie wysokiego napięcia dlatego miały one zostać zagospodarowane pod parking i plac dla samochodów ciężarowych i na takie zagospodarowanie gestor linii wysokiego napięcia wyraził zgodę. Dlaczego w pasie ul. Pszczyńskiej tylko moje działki zostały działkami zielonymi. Dlaczego wszystkie działki po sąsiedzku mogą być działkami budowlanymi i można tam prowadzić działalność tylko nie na moich?

Pan Sławomir Tront – mamy tu do czynienia z faktem, że gestor sieci mówi że można prowadzić działalność pod liniami, a z przepisów wynika, że nie można tam nic robić i budować żadnego obiektu budowlanego.

(...)* – ale ja tego terenu nie mogę nawet utwardzić w chwili obecnej.

Pan Sławomir Tront – robiąc studium w sposób jednoznaczny musimy określić kierunki zagospodarowania czyli np.: zabudowę PU, a niestety nie możemy wpisać tylko place i parkingi. Na terenie pod linią i w strefie technicznej zgodnie między innymi z prawem budowlanym nie może nic powstać

(...)* – ale również prawo budowlane mówi, że w tym miejscu mogę coś wybudować a w tym nie. Miasta budując drogę wybudowało mi 7 metrowy zjazd do działki, co może sugerować, że działka ta nie była traktowana jako nieużytki ale jak działka do przyszłościowego zagospodarowania.

Pan Sławomir Tront – działka jest w zieleni bo jest tam linia wysokiego napięcia i to uwarunkowanie nie jest wprowadzone przez miasto.

(...)* – wysokie napięcie nie jest na całości tylko na części tej działki więc pozostała część terenu może być zagospodarowana. Potwierdza to decyzja wydana w 2005 r. Co ja

mam z tym zrobić? Może miasto to kupi bo teraz zrobiła się tam ścieżka dla rolników.

Pani Barbara Mirecka – do studium zostały przeniesione ustalenia planu miejscowego z 2007 r. poza tym nad działką biegnie linia wysokiego napięcia oraz kompleks lasów już po stronie Pawłowic, powodują że taki fragment przewietrzania jest potrzebny w tym miejscu pod kątem ekologicznym.

(...)* – ale dlatego, że tam się nic nie dzieje? To dlaczego został wykonany 7 metrowy zjazd.

Pani Barbara Mirecka – pana sprawa jest skomplikowana. Złożył pan uwagę i pochylimy się nad nią.

Pan Sławomir Tront – nie rozwiążemy tej kwestii na debacie. Przyjmuje pana argumenty ale w związku z tym, że takie były ustalenia planu miejscowego, przebiegająca linia wysokiego napięcia i połączenie dwóch kompleksów leśnych spowodowały, że teren pozostał w zieleni. Jeżeli przy rozpatrywaniu uwag znajdziemy argumentację pozwalającą nam na zmianę przeznaczenia, to będziemy dążyli do pozytywnego załatwienia tej kwestii.

(...)* – chciałem zapytać o scalenia gruntów przy ul. Pochwacie?

Pan Sławomir Tront – studium się tym nie zajmuje jedynie plan miejscowy. Studium może wskazać obszary do obowiązkowego scalenia ale to studium takich obszarów nie wskazuje.

Pani Barbara Mirecka – procedura w tym obszarze scaleń i podziałów została zakończona. Droga Nowopochwacie w studium jest podtrzymana ponieważ stanowi ważny łącznik pomiędzy ul. Pszczyńską a obwodnicą. Pana działka została objęta procedurą scaleń i podziałów, która później została umorzona.

(...)* - chciałbym aby te scalenia z planu zostały wykreślone podobnie jak drogi, które przebiegają przez moją działkę.

Pan Sławomir Tront – to nie ten etap, nie ten dokument. Studium w tym terenie nie pokazuje, oprócz ulic Pochwacie żadnego układu drogowego.

(...)* – złożyłem wniosek o przekwalifikowanie mojej działki na budowlaną. Jest działką uzbrojoną i przylega do drogi publicznej i powstał na niej budynek. W opublikowanej prognozie na etapie uzgodnień była, a potem już po uzgodnieniach zniknęła.

Pan Sławomir Tront – do wyłożenia opublikowaliśmy prognozę przed uzgodnieniami z terenami budowlanymi, które wstępnie nanieśliśmy. Po uzgodnieniu z Marszałkiem obszar ten został wyłączony z funkcji budowlanej z uwagi na utrzymanie powiązań przyrodniczych, środowiskowych. Dyskutowaliśmy wielokrotnie o tym obszarze i staraliśmy się przekonać marszałka o przeznaczeniu tego obszaru choć w części pod zabudowę. Celowo zostawiliśmy do wyłożenia rysunek z zaznaczoną częścią którą miasto chciało przekwalifikować. Niestety z punktu widzenia nadrzędnego jakim jest ochrona środowiska przyrodniczego w województwie śląskim teren ten nie został wyłączony do terenów budowlanych. W stosunku do tego terenu Marszałek chciał zmian również dla działek już budowlanych w planach miejscowych.

(...)* – po drugiej stronie drogi zostały działki wytyczone.

Pani Katarzyna Bondek – byliśmy u marszałka razem z panem prezydentem Romanem Foksowiczem z pracownikami Wydziału Architektury i rozmawialiśmy indywidualnie o pewnych terenach i nie udało nam się przekonać Marszałka do zmiany zdania.

(...)* – ale uwagę mogę złożyć?

Pani Katarzyna Bondek – oczywiście ale nie widzimy tutaj za bardzo możliwości i nie znajdujemy argumentów

Pan Roman Foksowicz – tak jak wcześniej wspominali projektanci byliśmy u Marszałka i rozmawialiśmy o tych terenach. Niestety spotkaliśmy się z kategoryczną odmową ze względu na zachowanie korytarzy przejścia dla zwierząt.

(...)* – mieszkam tam od wielu lat i może dwie sarenki były

Pani Barbara Mirecka – Marszałek jest organem uzgadniającym i żeby kontynuować prace nad studium musimy mieć jego pozytywne uzgodnienie. Jest on również wykonawcą uchwały antyśmogowej.

(...)* – wniosek został uznany tylko w pierwszej linii zabudowy tam gdzie już stoi dom rodziców i nie ma miejsca na drugi dom.

Pan Sławomir Tront – studium nie może nikomu odebrać terenów budowlanych jeżeli takie zostały przyznane w planie. Oczywiście jest taka możliwość ale za odszkodowaniem. Jeżeli uważa pan, że to co zostało w studium przyznane jest za mało, to proszę złożyć

uwagę ale konkretną ile pan tak naprawdę potrzebuje. Uwagę można złożyć w postaci wniosku papierowego albo mailowo tak, żeby zawierała wszystkie dane które musi zawierać uwaga.

(...)* – czy uwagi właścicieli będą brane pod uwagę przy projektowaniu drogi?

Pan Roman Foksowicz – spotykaliśmy się podczas opracowywania projektu, który na razie został wstrzymany.

(...)* – jaki jest termin rozpatrywania uwag do studium?

Pan Sławomir Tront – ustawodawca takiego terminu nie określił i trudno go podać ponieważ będzie to zależało od ilości uwag i skali uwag które wpłyną. Może się okazać, że trzeba będzie powtórzyć procedurę.

(...)* – chciałbym zapytać gdzie są dostępne dane powierzchni przeznaczonych na tereny MN, R, ZR itd. Działki budowlane stopniowo się zabudowują a co za tym idzie przybywa samochodów na naszych drogach, a szerokość dróg pozostała po naszych pradziadkach. Czy projektując nowe tereny budowlane bierze się pod uwagę szerokość nowych dróg? Przeszedłem na emeryturę i zająłem się mikrorolnictwem. Nie było żadnych problemów, uprawiałem pole dopóki sąsiad nie przekwalifikował działki na zabudowę mieszkaniową i zaczęły budować się domy. I teraz ja z zabiegami rolniczymi muszę przesunąć się 5 m od granicy działki. Przecież byłem tam pierwszy. Ciągły spór między rolnikami a nowymi mieszkańcami sołectw i rozpraszanie zabudowy.

Pani Katarzyna Bondek – dokumentacja studium składa się z części tekstowej i rysunkowej. Informacje, które pana interesują znajdują się w części tekstowej uwarunkowań w postaci tabelarycznego zestawienia. Stan obecny, w części synteza, znajduje się tabelaryczne zestawienie projektowanego stanu.

(...)* – dlaczego moja działka została przekształcona tylko w takim zakresie?

Pan Sławomir Tront – działka w pierwszej linii zabudowy jest już zabudowana i w studium została uruchomiona druga linia zabudowy. Pana działka w połowie jest działką budowlaną podobnie jak wszystkie działki po sąsiedzku jak i właściciele działek po drugiej stronie ulicy.

(...)* – ale to jest ledwie 13ar więc z trudem zmieścimy tam dom, a sąsiedzi mają w 100% przekształcone. Moim zdaniem powinna budowlanka zostać dociągnięta do końca działki, szczególnie że jest droga dojazdowa i wszystkie media.

Pan Sławomir Tront – sąsiedzi otrzymali działki dokładnie w tym samym pasie. To że jest działka to jedno ale my wyznaczamy pasy zabudowy np. w pierwszej linii zabudowy. Jeżeli ma pan większe oczekiwania w stosunku do tego co zostało zaprojektowane to proszę złożyć uwagę. Naszym zdaniem uruchomiliśmy drugą linię zabudowy i gdy się wypełni tak jak pierwsza będzie można wnioskować o trzecią i zostanie wskazana jeżeli będzie taka możliwość.

(...)* – to jest nasz teren i została przeznaczona tylko jedna działka więc może wybudować się jedna osoba. Na końcu tej działki też jest droga dojazdowa czy tam się zaczyna pierwsza linia zabudowy?

Pan Sławomir Tront – w studium w tym obszarze o którym pan mówi nie planujemy rozwijać terenów budowlanych. Jeżeli oczekuje pan nowych terenów budowlanych od strony północnej proszę złożyć uwagę i zostanie ona poddana analizie.

(...)* – czyli na mojej działce może wybudować się teraz jedna osoba, a za 15 lat przy następnym dokumencie planistycznym druga.

Pan Sławomir Tront – teraz uruchomiliśmy drugą linię zabudowy gdzie może wybudować się dziesięć osób. Nie patrzymy na pana działkę tylko na cały teren. Bierzymy pod uwagę kwestię ładu przestrzennego, racjonalnego uruchamiania kolejnych terenów budowlanych.

(...)* – czyli teraz może wybudować się mój brat, a za 15 lat ja?

Pan Sławomir Tront – może okazać się że trzeciej linii zabudowy nie będzie, ponieważ zabudowa w tym obszarze się zatrzyma i przepisy na to nie będą pozwalały.

(...)* – czyli jedna osoba się wybuduje na ojcowiznie, a druga musi za 100 000zł kupić działkę od sąsiada bo on dostał.

Pan Sławomir Tront – studium nie rozstrzyga podziałów nieruchomości i kwestii właścicielskich. Studium rozstrzyga o przestrzeni i kierunkach zagospodarowania.

(...)* – a czy zostawienie takiego kawałka rolnego 30 arów ma sens?

Pan Sławomir Tront – to nie jest 30 arów tylko cały kompleks rolny ok 15 hektarów. My rozmawiamy o terenie a nie poszczególnych działkach. Perspektywa studium dotyczy

całego obszaru miasta a nie poszczególnych właścicieli.

(...)* – działka przy ulicy Wielkopolskiej nr 1/19 dlaczego mój wniosek nie został uwzględniony? Jest to bardzo dobry teren do inwestycji w centrum miasta

Pan Sławomir Tront – w tym obszarze zostało udokumentowane osuwisko i to jest przesłanka, która zadecydowała o wskazanym kierunku zagospodarowania. Zgodnie z dokumentem Państwowego Instytutu Geologicznego na tym terenie wskazane jest osuwisko i ten dokument musimy uwzględnić w studium.

(...)* – dlaczego działka nie została przekształcona?

Pan Sławomir Tront – jeżeli działka sąsiednia znajdująca się w lepszej sytuacji przestrzennej nie jest jeszcze zabudowana, to nie ma argumentu żeby tworzyć trzecią i czwartą linię zabudowy.

(...)* – planowana jest droga, która zabierze z działki

3 ary. Po jej zrealizowaniu będzie przebiegać bardzo blisko budynku mieszkalnego.

Pani Barbara Mirecka – szerokości linii rozgraniczających dróg nie są tematyką studium.

(...)* - dlaczego działka nie została przekształcona? Po drugiej stronie ul. Kołłątaja jest zabudowa mieszkaniowa i nie ma żadnego przejścia dla zwierząt. Cały ten teren jest uzbrojony.

Pan Sławomir Tront – sytuacja tych działek była już szczegółowo omawiana. Proszę złożyć uwagę i jeżeli prezydent uzna, że rozpatruje ją pozytywnie to wystąpimy do Marszałka o ponowne uzgodnienie. Z wnioskiem do Marszałka występuje Prezydent.

(...)* – dlaczego takie rozstrzygnięcie?

Pan Sławomir Tront – sytuacja jak poprzednio, uruchamiamy część terenów budowlanych. Pana nieruchomości praktycznie w 80% została przeznaczona na inne funkcje niż rolne

(...)* – dlaczego takie rozstrzygnięcie?

Pan Sławomir Tront – nie ma żadnych przesłanek żeby w tym obszarze robić nowe tereny budowlane.

Pani Barbara Mirecka – zakończyła dyskusję i przypomniała o końcowej dacie składania uwag czyli 28 września 2020 r.

III. Ustalenia z dyskusji:

Brak ustaleń.

PREZYDENT MIASTA

/-/ Anna Hetman

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 2 września 2020 r.

Protokół został sporządzony przez:

INSPEKTOR

/-/ Katarzyna Rodziewicz

(...)* - 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

NACZELNIK WYDZIAŁU

/-/ Barbara Mirecka