



znak sprawy: UR.6720.000001.2019
numer pisma: UR.ZD.000031.2022

PROTOKÓŁ
z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami
w projekcie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego
Miasta Rydułtowy

Protokół sporządzono w dniu 24.01.2022 r. w Rydułtowskim Centrum Kultury „Feniks”
(nazwa urzędu)

przez Pana Kamila Rysza, *projektanta, Przedsiębiorstwo Projektowania, Studiów, Usług i Realizacji, TERPLAN Spółka z o.o., 40-036 Katowice, ul. Wita Stwosza 6/7*
(imię, nazwisko, stanowisko służbowe)

Na podstawie art. 11 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) w dniu 24 stycznia 2022 r. o godz. 15:00 w Sali teatralnej Rydułtowskiego Centrum Kultury „Feniks” w Rydułtowach z zachowaniem reżimu sanitarnego i wszystkich środków ostrożności zgodnie z wytycznymi i zaleceniami Ministra Zdrowia i Głównego Inspektora Sanitarnego przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie **zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rydułtowy**. Osoby chcące uczestniczyć w dyskusji publicznej, w tym zadawać pytania proszone były o zgłoszenie tego faktu do dnia poprzedzającego dzień dyskusji telefonicznie pod numerem 32 4537461 oraz na adres mailowy: um@rydułtowy.pl. Zgłoszenie powinno było zawierać: nazwisko i imię lub nazwę firmy/ instytucji, adres lub siedzibę firmy/ instytucji oraz adres email. W dniu dyskusji link został podany chętnym (na podany adres email) do zdalnej dyskusji publicznej.

I Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Zgodnie z wyżej wymienioną listą oprócz pracowników UM Rydułtowy i Projektanta udział w dyskusji wzięły dwie osoby fizyczne, które przybyły wspólnie w celu poruszenia zagadnień dotyczących ich nieruchomości.

II Głos w dyskusji zabrali:

1. Pani **Mirosława Pszczółka Naczelnik Wydziału Rozwoju Miasta** (Urząd Miasta Rydułtowy), która:

- a powitała zgromadzonych na dyskusji i poinformowała o rejestracji spotkania na potrzeby niniejszego protokołu, tym samym prosząc o przedstawienie się podczas zabierania głosu
- b oddała głos projektantowi



2. Pan Kamil Rysz – Projektant, Przedsiębiorstwo Projektowania, Studiów, Usług i Realizacji „Terplan” Sp. z o. o., 40-036 Katowice, ul. Wita Stwosza 6 lok. 7.

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- a powitał zgromadzonych w imieniu pracowni,
- b wyjaśnił, że zmiana Studium wynika z procedowanej równolegle analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i oceny aktualności Studium i planów miejscowych.
- c przytoczył podstawę prawną zmiany Studium (uchwałę z 2019 roku) i omówił projekt zmiany Studium wyjaśnił, że jest to zmiana o charakterze aktualizacji istniejącego dokumentu, a nie nowa edycja studium wskazując, że zmiany wprowadzone w tekście są wyróżnione kolorem żółtym,
- d wyjaśnił, że niniejsza dyskusja jest drugą dyskusją, gdyż pierwsza miała charakter zdalny,
- e wyjaśnił, że zasadnicze zmiany w tekście wynikają z przepisów prawa (rozszerzenie zakresu studium), aktualizacji uwarunkowań w szczególności z zakresu terenów i obszarów górniczych, przebiegu projektowanych dróg wojewódzkich,
- f omówił pokrótce bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, jego zakres merytoryczny oraz podstawę prawną, co również jest istotną zmianą (nowym elementem wprowadzonym do obowiązującego studium),
- g wskazał na wyznaczenie terenów, na których dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii powyżej 100kW,
- h wprowadzenie do studium nowych danych z zakresu terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, osuwisk oraz terenów szczególnego zagrożenia powodzią,
- i przedstawił obszarowe zmiany kierunków tj. między innymi tereny po kopalni w centrum miasta, wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod handel wielkopowierzchniowy,
- j oddał głos zgromadzonym.

3. Głos zabrała pani A. K., która zapytała czy z przeprowadzonego bilansu można podać przybliżoną powierzchnię terenów, dla których zmieniono przeznaczenie z terenów rolnych na tereny zabudowy.

4. Kamil Rysz wyjaśnił, że jednoznacznie nie może określić na ten moment ile dokładnie terenów w wyniku tylko tej zmiany wyznaczono do zmiany przeznaczenia, gdyż niniejsza zmiana nie jest nową edycją studium i większość zmian miała charakter korekt związanych zarówno z uwzględnieniem złożonych wniosków, jak również zmianami osnowy geodezyjnej (przebiegu granic i działek) oraz zmian przebiegu komunikacyjnego i rezerwy terenowej pod projektowane drogi, stąd też de facto zmiana ta nie dotyczyła tylko terenów rolnych, ale przede wszystkim terenów położonych przy projektowanej przebudowie drogi wojewódzkiej

5. Pani A. K. wskazała, że jej zdaniem takie poszerzanie terenów zabudowy kosztem terenów rolnych w szczególności na terenie obrębu Radoszowy to zjawisko suburbanizacji.

6. Kamil Rysz wyjaśnił, że przyjęte granice terenów zabudowy w tym rejonie nie były objęte istotnymi zmianami i są konsekwencją ustaleń obowiązującego Studium. Jednocześnie w przypadku suburbanizacji mówimy o obszarach strefy podmiejskiej, a tutaj wszystko odbywa się w granicach administracyjnych miasta bez tworzenia nowych enklaw w terenach rolnych, stąd też zdecydowanie zmiany Studium nie mogą być utożsamiane z suburbanizacją, gdyż w tym przypadku sankcjonowana jest ukształtowana struktura-funkcjonalno-przestrzenna i de facto istniejące tereny rolne pozostały rolnymi i wolnymi od zabudowy, a przyrost terenów zgodny jest



z obowiązującymi przepisami i wprowadzone nowe tereny zabudowy odpowiadają bilansowi potrzeb i możliwości rozwoju gminy, których bilans jest elementem zmiany Studium.

7. Mirosława Pszczółka wskazała, że jest to zmiana studium w zakresie drobnych korekt dotyczących wyznaczenia terenów zabudowy i w stosunku do obowiązującego studium różnice te de facto nie są zauważalne, gdyż nie ma tutaj obszarów o znacznym areale, które przeznaczono pod zabudowę.

8. Pani A. K. odniosła się do Mapy uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, celem wskazania terenów dotychczas niezainwestowanych (biologicznie czynnych) względem propozycji w kierunkach zagospodarowania.

9. Pan Kamil Rysz wyjaśnił, że należy brać pod uwagę obowiązujące Studium, z którego wynika przeznaczenie terenów w rejonie Radoszów i mimo, że art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu odnosi się wprost do roszczeń względem planu gmina nie chce się narażać na odszkodowania i ograniczać terenów już przeznaczonych pod zabudowę, w tym w szczególności wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych.

10. Pani A. K. wskazała że taka zmiana przeznaczenia terenów wiąże się ze zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnej umożliwiających naturalną retencję wód opadowych (deszczowych, roztopowych), co pogłębi już istniejące problemy w tym zakresie, w szczególności w odniesieniu do jej nieruchomości, która już jest narażona na zalewanie. Wskazując tym samym, że w Studium należało by wprost wpisać nakazy w zakresie zagospodarowania wód i sposób ich odprowadzenia. W szczególności prosi o wyjaśnienie, czy na etapie opracowywania projektu zmiany studium przeprowadzono również projekt skanalizowania przedmiotowego terenu oraz możliwości wykonania samej sieci kanalizacyjnej, a także czy wprowadza się zapisy określające miejsce podłączenia do sieci.

11. Kamil Rysz wyjaśnił, że Studium wskazuje ogólne zasady w tym zakresie i wprowadzanie bardzo restrykcyjnych zapisów było by naruszeniem obowiązujących zasad techniki prawodawczej, gdyż odprowadzenie wód opadowych, deszczowych, roztopowych, a także ścieków wynika z przepisów odrębnych. Jednocześnie to na etapie planu miejscowego następuje uszczegółowienie zapisów Studium

12. Pani E. K. zapytała wprost, czy wzięto pod uwagę w jaki sposób zostanie odprowadzana deszczówka, nie tylko z terenów mieszkaniowych, bo owszem ta może być zagospodarowywana na własne potrzeby, ale co z terenami dróg publicznych, jak będzie zagospodarowywana ta woda.

13. Pani A. K. uzupełniła, że powyższe pytanie jest pytaniem kierowanym do organu, a nie do projektanta

14. Pani Mirosława Pszczółka wyjaśniła, że dyskusja dotyczy dokumentu studium i to w planie miejscowym określi się sposób zagospodarowania wód opadowych i są to indywidualne rozstrzygnięcia wynikające z etapu pozwolenia na budowę, a nie z dokumentu jakim jest Studium.

15. Pani A. K. wskazała, że organ na etapie opracowania powinien przeprowadzić analizę istniejącej infrastruktury i możliwości obsługi terenu przez infrastrukturę istniejącą.

16. Pani Mirosława Pszczółka wyjaśniła jeszcze raz, że każda realizacja inwestycji w tym w szczególności z zakresu rozbudowy układu komunikacyjnego w zakresie odprowadzania wód wynika z prac projektowych w tym w szczególności z przepisów odrębnych, a nie z dokumentu jakim jest Studium.

17. Pani A. K. wyjaśniła, że wraz z panią E. K. są właścicielkami nieruchomości, która w chwili obecnej już ma problemy z zalewaniem swojej nieruchomości

18. Kamil Rysz wyjaśnił, że przedmiotem zmian Studium było również między innymi wprowadzenie aktualnych map zagrożenia powodziowego, że wprowadzono informacje dotyczące aglomeracji obejmującej tereny skanalizowane oraz przytoczył szczegółowe zapisy studium w zakresie budowy i modernizacji sieci kanalizacji (deszczowej sanitarnej i ogólnospławnej) jeszcze raz podkreślając, że dokument studium jest dokumentem kierunkowym, a nie aktem prawa i owszem jest wiążący przy opracowywaniu planu miejscowego, który nie może naruszać ustaleń, jednak samo w sobie Studium mocy prawnej nie ma.

19. Pani A. K. zadała jeszcze raz pytanie, gdzie zostaną odprowadzone wody, w tym do jakiej zlewni, z tak rozległych terenów, które w planie miejscowym będą zgodnie ze Studium przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, bo znając życie, wszystko zostanie odprowadzone do Potoku Rydułtowskiego.

20. Kamil Rysz wyjaśnił, że na potrzeby zmiany Studium wykonano opracowanie ekofizjograficzne i problem rodzą z reguły nawalne opady.

21. Pani A. K. wskazała, że problem odprowadzenia wód opadowych miał miejsce już na etapie projektowania i realizacji istniejących zbiorników retencyjnych i już wtedy była mowa, że miasto nie poradzi sobie przy dalszym rozwoju zabudowy z odprowadzeniem tych wód.

22. Kamil Rysz zadał zatem pytanie, czy z tak postawionego przedmiotu dyskusji można wysnuć uwagę, że w studium przeznaczono zbyt wiele terenów pod zabudowę i należało by zmniejszyć ich ilość wprowadzając tereny biologicznie czynne.

23. Pani A. K. wyjaśniła, że jej zdaniem problemem jest zlewnia potoku Rydułtowskiego, która już nie daje rady przyjąć wód opadowych oraz w jej ocenie zachodzi zjawisko suburbanizacji i jej zdaniem priorytetem powinna być najpierw realizacja infrastruktury odprowadzenia wód, w tym w szczególności zbiorników retencyjnych, a dopiero potem powinno uruchamiać tereny budowlane.

24. Pani Mirosława Pszczółka wyjaśniła, że miasto pozyskało w tej chwili środki na realizację zbiorników retencyjnych i rozpatrywany jest teren zarówno w sąsiedztwie, jak i częściowo na nieruchomości Pań A. K. i E. K., co wskazano w studium. Jednak nie prowadzi tego wydział koordynujący prace projektowe nad Studium, ani prace te nie są na tyle zaawansowane by możliwe było wprowadzenie do studium konkretnych koncepcji i precyzyjnych granic tej inwestycji. Szczegóły zostaną podane w dalszej perspektywie, a realizacja tych zbiorników będzie odbywała się w trybie specustawy, a nie na mocy obowiązującego Studium. Jednocześnie miasto przystąpiło do opracowania planu dla obszaru prawie całego miasta, a plan obowiązujący nie powstał w oparciu o wyłożone do publicznego wglądu Studium.

25. Pani A. K. wskazała, że rozwiązania przyjęte w studium wiążą się z pogorszeniem możliwości zagospodarowania ich nieruchomości oraz, że gmina nie poinformowała ich o przedmiotowych zmianach w tym w szczególności o zamiarze realizacji zbiorników retencyjnych.

26. Kamil Rysz wyjaśnił jeszcze raz jak przebiega procedura planistyczna odnosząc się do ogłoszeń o przystąpieniu do zmiany studium oraz procedury zawiadomień, podkreślając że w tej chwili jesteśmy na etapie wyłożenia do publicznego wglądu. Wyjaśnił, że tereny oznaczone symbolem Zw wskazano jako obszary na których mogą być realizowane takie zbiorniki do chwilowego zatrzymania wód, ale nie jest to przeznaczenie terenu, a dodatkowe wskazanie. Jednocześnie właściciel nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami jest chroniony z mocy ustawy w przypadku obniżenia wartości nieruchomości bądź uniemożliwienia korzystania z niej w sposób dotychczasowy. Wyjaśnił również, że od czasu opracowania poprzedniego studium zmianie uległy w istotny sposób uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, gdyż miasto objęte jest również wpływami eksploatacji górniczej, stąd też nie można porównywać stosunków wodnych, które miały miejsce kilkanaście czy kilkadziesiąt lat temu. Wskazał, że studium pełni również rolę informacyjną, gdyż właściciel nieruchomości z uwarunkowań również uzyskuje informacje o dodatkowych uwarunkowaniach, a poruszane zagadnienia z zakresu ochrony powodziowej mają charakter lokalny, gdyż nie wynikają z krajowych map zagrożenia powodziowego. Stąd też gmina próbując rozwiązać ten problem przystąpiła do opracowania koncepcji obiektów służących ochronie przeciwpowodziowej (zbiorników do chwilowego zatrzymania wód). Oznaczenia wskazane w studium wynikają z predyspozycji naturalnego ukształtowania terenu (dolina ciekłu) jak i koncepcji opracowywanych przez stosowną komórkę Urzędu Miasta

27. Pani Mirosława Pszczółka wyjaśniła, że panie A. K. i E. K. mogą złożyć uwagę do wyłożonego projektu w terminie podanym w ogłoszeniu i będzie ona rozpatrywana zgodnie z procedurą.

28. Pani E. K. jeszcze raz zapytała skąd wzięt się pomysł zlokalizowania zbiornika właśnie na ich nieruchomości,

29. Pani Mirosława Pszczółka wyjaśniła, że wprowadzenie lokalizacji zbiorników to inicjatywa Urzędu Miasta, gdyż wynika to z aktualnie toczących się prac projektowych dotyczących ochrony przeciwpowodziowej, oraz że działania te są realizowane przez inną komórkę i taka informacja może być udzielona.

30. Kamil Rysz wyjaśnił, że tereny Zw występowały już w obowiązującym studium i jest to wynik zmiany uwarunkowań od czasu opracowania obowiązującego studium uchwalonego w 2013r.

31. Dalsza dyskusja dotyczyła historycznych uwarunkowań zagospodarowania nieruchomości oraz indywidualnych rozstrzygnięć infrastrukturalnych dla nieruchomości Pań A. K i E. K. co nie było związane z przedmiotem dyskusji, którym jest zmiana Studium (drenaż wokół budynku, średnica przepustu i jego wymiana, stosunki wodne itd.).

32. Pani Naczelnik jeszcze raz wyjaśniła co jest przedmiotem dyskusji, że podczas tej dyskusji, nad zmianą Studium nie rozwiążemy problemu średnicy przepustu, jak również zalewania nieruchomości i wszelkie działania będą odbywały się jak na razie w oparciu o obowiązujący plan i prosi o złożenie stosownej uwagi. Jednocześnie ewentualny wykup nieruchomości, to osobne postępowanie prowadzone przez odpowiednią komórkę Urzędu Miasta.

33. Projektant wskazał również, że zmiana studium, która ogranicza dotychczasowe przeznaczenie terenu i przeznacza część działki pod tereny zieleni ma na celu również uniknięcie sytuacji, w której właściciel mógłby wystąpić o pozwolenie na budowę i zrealizować nowy obiekt, który byłby narażony na zalanie, stąd też wiedząc jakie są uwarunkowania zdecydowano w studium o zmianie przeznaczenia części terenu pod zieleń.

34. Mirosława Pszczółka jeszcze raz poinformowała o możliwości złożenia uwag i prosi o sformułowanie swoich oczekiwań w formie pisemnej uwagi złożonej w terminie, a także że o ewentualnym wzroście, czy też obniżeniu wartości nieruchomości decyduje opinia rzeczoznawcy majątkowego sporządzona w formie operatu szacunkowego.

36. Pani A. K. zapytała skąd zespół projektowy powziął informacje o lokalizacji tych zbiorników i na czyje polecenie znalazły się w studium.

37. Mirosława Pszczółka wyjaśniła, że było to na polecenie Urzędu, w oparciu o materiały i prace, które toczą się w innych komórkach Urzędu oraz, że doliny cieku celowo mają te oznaczenia, gdyż mają naturalne predyspozycje, a jednocześnie, Panie same mówią, że teren jest zalewany, stąd też wprowadzono możliwość realizacji tych zbiorników. Jednocześnie niezależnie od przeznaczenia w studium nie przesądza, że nieruchomość np. będzie wykupiona pod realizację takich obiektów. Wyjaśniając, że właściwym do udzielenia informacji na temat zaawansowania prac jest Referat Inwestycji tutejszego urzędu.

38. Pani A. K. przyznała wprost, że zainteresowana jest wszystkim albo nic tzn. albo pozostawieniem nieruchomości tak jak jest i zapewnieniem ochrony przed zalewaniem, albo wykupem nieruchomości w całości.

39. Mirosława Pszczółka jeszcze raz wyjaśniła, że na dzień dzisiejszy nie odpowie jakie są możliwości wykupu, bo jest to uzależnione od koncepcji wypracowanej w Referacie Inwestycji, a także wyjaśniła, że wniosków można składać wiele, a odpowiedź na pytanie dlaczego ten teren właśnie oznaczono jako teren realizacji zbiorników wodnych do zatrzymywania wód jest jednoznaczna – teren jest do tego predysponowany zarówno ze względu na ukształtowanie terenu, jak i faktu, że przedmiotowa nieruchomość wraz z otoczeniem są regularnie zalewane – jest to dolina cieku i stąd taka propozycja.

40. Kamil Rysz jeszcze raz podkreślił, że należy odróżnić kierunek przeznaczenia terenu od dodatkowego oznaczenia, jakim są tereny Zw wskazane do sytuowania zbiorników wodnych.

41. Pani A. K. Jeszcze raz odniosła się do przekroju przepustu i zalewania nieruchomości.

W związku z wyczerpaniem przedmiotu dyskusji jakim jest zmiana Studium i zmiany tematu przez przybyłych na tym dyskusję zakończono.

Protokół zawiera 6 ponumerowanych stron.

Rydułtowy, dnia 24.01.2022 r.


Mr Kamil Rysz
URBANISTA
upr. na podst. art. 5 pkt 4 Ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym
z dnia 27 marca 2003r.


BURMISTRZ MIASTA RYDUŁTOWY
mgr inż. aren. Marcin Potomski
(podpis Burmistrza)

.....
(podpis osób sporządzających protokół)



Unia Europejska
Fundusz Spójności

