

Protokół nr 18/08
z posiedzenia Komisji Rozwoju i Promocji Miasta w dniu 25 stycznia 2008 roku
od godz. 15⁰⁰ do godz. 16³⁰ w sali nr 418 na IV piętrze w Urzędzie Miejskim
w Dąbrowie Górniczej przy ul. Granicznej 21

Osoby zaproszone na posiedzenie:

Zbigniew Podraza – Prezydent Miasta

Henryk Zaguła – I Z-ca Prezydenta Miasta

Wojciech Sobczyk – Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Architektury

Andrzej Adamczyk – Przedstawiciel konsorcjum Biuro Rozwoju Miasta „Katowice”, „ŁAD” Pracownia Projektowa Urbanistyki i Architektury

Krzysztof Cichocki - Przedstawiciel konsorcjum Biuro Rozwoju Miasta „Katowice”, „ŁAD” Pracownia Projektowa Urbanistyki i Architektury

Marek Zalewski – Przedstawiciel konsorcjum Biuro Rozwoju Miasta „Katowice”, „ŁAD” Pracownia Projektowa Urbanistyki i Architektury

Posiedzeniu przewodniczył Ireneusz Zugaj – Przewodniczący Komisji.

Przewodniczący powitał zgromadzonych i przedstawił porządek posiedzenia.

Tematyka posiedzenia:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dąbrowy Górniczej.
2. Opiniowanie projektów uchwał.
3. Sprawy wniesione.
4. Przyjęcie sprawozdania z pracy komisji za II półrocze 2007r.
5. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia.

Zaproponowany porządek przyjęto: za – 7, przeciw – 0, wstrzym. - 0

Ad. 1

I Z-ca Prezydenta Miasta - H. Zaguła:

Przedstawiam w imieniu Prezydenta Miasta projekt „Studium zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowy Górniczej” **Druk nr 353** Prace nad tym dokumentem trwają długo, założenia i pierwsze prace zostały wykonane jeszcze w ubiegłej kadencji. Ten dokument postanowiliśmy zmienić dość znacznie w kierunku rozwojowym, czyli żeby ilość terenów inwestycyjnych, jeżeli chodzi o tereny inwestycyjne mam na myśli inwestycje mieszkaniowe, produkcyjne, produkcyjno-usługowe, żeby ilość terenów była maksymalnie duża. Pewnymi ograniczeniami w naszym zakresie są regionalne krajowe plany przestrzenne, czyli to co jakby w zakresie planowania przestrzennego z pozycji interesu kraju, regionu są ponad nadrzędne i dlatego z mocy prawa znajdują odzwierciedlenie w naszych dokumentach. Znaczącym przykładem są dwa takie przykłady, które znajdują się w studium: to jest przebieg Drogowej Trasy Średnicowej (DTS), który jest oficjalnie opublikowany i druga nowa sprawa, która budzi dużo kontrowersji, to jest strefa tak zwana ograniczonego użytkowania w związku z emisją hałasu w okolicy Łośnia. Ta strefa jest strefą fakultatywną. Jeśli chodzi o szlaki komunikacyjne to w planach są maksymalnie wolne od zabudowy. Dyrektywa Unii Europejskiej mówi o linii

urbanizacji, ta linia urbanizacji jest pokazana, konsekwencją tej linii jest to, że te tereny, które są w granicach linii urbanizacji, winny podlegać całkowitemu przygotowaniu technicznemu, czyli powinny zostać skanalizowane, zaopatrzone w wodę, powinny mieć wszystkie media, które są niezbędne do tego aby w sposób nowoczesny funkcjonowały te tereny. Mówi się, że tereny w granicach miasta zostaną z mocy prawa odrolnione, jest w tym zakresie duża dyskusja, czy to się sprowadzi do linii urbanizacyjnej i w ramach tej linii będzie automatyczne odrolnienie, czy będzie to całe miasto odrolnione, jest to sprawa nierozstrzygnięta. Pojawia się pytanie jak potraktować lasy? Sądzę, że dojdzie do sytuacji takiej, gdzie z mocy prawa duże części gruntu w granicach administracyjnych miast będą odrabiane. Mówi się o obowiązku scalania i podziału gruntów. W większości części działek za zgodą właścicieli, będą łączone, scalane lub dzielone od nowa i dopiero wtedy będą miały swoją wartość użytkową i finansową. Grunty, które posiadają nieuregulowany status prawny, wówczas miałby tu zastosowanie fundusz powierniczy, na którym odkładano by środki. Po uchwaleniu studium będziemy mogli przystąpić do przygotowywania planów zagospodarowania przestrzennego. Po zatwierdzeniu ostatecznej formy studium, zostało one przedstawione do wglądu mieszkańcom miasta, wpłynęło bardzo dużo uwag, zostały one w części rozpatrzone (one są już naniesione na dokument), w części uwzględnione, w części zostały odrzucone w całości.

Do studium wpłynęło 281 uwag:

- 60 uwzględnionych w całości
- 221 uwag nie zostało uwzględnionych
- 115 uwag częściowo uwzględnionych

Duża grupa wniosków odrzuconych to są Trzebiesławice, były to wnioski na zmianę przeznaczenia gruntów leżących na złożu geologicznym dolomitów. Teren Okradzionowa również należy do tej części wniosków odrzuconych, ponieważ tereny te znajdują się w chronionej strefie zalewowej Przemszy.

Podczas komisji wyjazdowej zwrócono uwagę na 3 tematy:

1. Wniosek złożony w sprawie przekwalifikowania działki pod budownictwo. Komisja stwierdziła, że nie ma tam konieczności chronienia walorów widokowych, w związku z tym uwagę uwzględniono w części. Nie potraktowaliśmy jej jednostkowo, tylko pociągnęliśmy linią zabudowy wzdłuż istniejącego szlaku komunikacyjnego.
2. Wniosek dotyczył terenu Łośnia, Łęki i terenu, wzdłuż ulicy Gołonowskiej, terenów przeznaczonych pod zalesienie. Tereny te staną się lasem jeżeli las fizycznie zostanie zasadzony, będzie rósł co najmniej 5 lat i zostanie zgłoszony, wówczas będzie zakwalifikowany jako las, teraz to jest rola, pole uprawne. Wolą i decyzją właściciela tych gruntów jest kiedy i czy na pewno powstanie tam las? - kompromisowe rozwiązanie. Jeżeli w przyszłości będzie konieczność zalesienia tego rejonu wówczas miasto będzie miało pełne prawo wykupywać (one będą wolne, bo są cały czas zablokowane) te grunty i zalesiać.
3. Układ komunikacyjny. Zapis mówi, że jeżeli będziemy mieli teren inwestycyjny w Tucznawie, jeżeli będzie nasilać się ruch od Ząbkowic w układzie tej drogi, to władze miasta muszą znaleźć rozwiązanie rozproszczenia tego ruchu. Na terenie inwestycyjnym liczącym ponad 300 ha ziemi, jeżeli zostanie zabudowany nawet budownictwem jednorodzinnym trzeba będzie wyprowadzić ten ruch. Wówczas będzie obowiązek stawiania ekranów dźwiękowych. Dookoła planowanego śladu drogi są tereny pod budownictwo

jednorodzinne już zabudowane, pozostaje tylko jedna działka (przez którą przebiega ślad drogi) wolna, my ją blokujemy. W przypadku tej działki może nastąpić wykup lub zamiana na ekwiwalentną działkę – jesteśmy przygotowani.

Przewodniczący Komisji - I. Zugaj:
Czy są jakieś pytania, uwagi do wstępu?

Radna - H. Koziak:
Wszystkie wątpliwości wyjaśnił już pan Prezydent, wszystkie problemy omawialiśmy na poprzednim spotkaniu, dlatego proponuję zamknąć dyskusję.

Przewodniczący Komisji - I. Zugaj:
Ja chciałbym zadać pytanie. Wiele uwag mieszkańców uwzględniliśmy, jak możemy je zgrupować, dwie trzy grupy jakie były uwzględniane, abyśmy mogli się ustosunkować do tych, które nie były uwzględniane?

I Z-ca Prezydenta Miasta - H. Zaguła:
Może inaczej, jaki jest przyrost powierzchni pod budownictwo?

Przedstawiciel konsorcjum „ŁAD” – A. Adamczyk
Pod zabudowę jednorodziną brutto, to znaczy są to tereny nie tylko pod budynki, ale również pod zieleń przydomową, lokalny układ drogowy, łącznie z tak zwanymi usługami podstawowymi. Łącznie jest około 1,5tyś ha.

Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Architektury - W. Sobczyk:
Dokładnie jest 1746ha do zainwestowania.

I Z-ca Prezydenta Miasta - H. Zaguła:
Odpowiedź na pytanie pana przewodniczącego: Część uwag zgłoszonych, ewidentnie wskazuje na to, że my poprzez uwzględnienie tych uwag możemy je rozszerzyć. Po wszystkich uwagach została przygotowana ostateczna wersja planu.

Przedstawiciel konsorcjum „ŁAD” - A. Adamczyk:
W uzupełnieniu, te które zostały uwzględnione jakby w całości, przeważnie dotyczyły poszerzenia zabudowy mieszkaniowej, na przykład gdzieś była ta granica a sąsiednia działka, czyli poszerzenie tej zabudowy o jedną sąsiednią działkę.

I Z-ca Prezydenta Miasta - H. Zaguła:
Uwzględnione uwagi, były uwagami słusznymi. W niektórych terenach ustalaliśmy tzw. drugą linię zabudowy czyli poszerzaliśmy ten pas związany z drogą, budownictwem mieszkaniowym. Generalnie te uwagi były nam na rękę.

Przedstawiciel konsorcjum „ŁAD” - A. Adamczyk:
W większości wypadków uwagi uwzględnione częściowo one w zasadzie załatwiają do końca problem wnioskodawcy, bo wnioskodawcy o to chodziło.

I Z-ca Prezydenta Miasta - H. Zaguła:

Podejście do uwag nie było jednostkowe, próbowaliśmy to załatwić kompleksowo. Podam państwu przykład, jaka była metodologia, chodzi o uwagę Pana M.P. tam już jest linia zabudowy. Pan P. chce aby cały ten obszar objąć terenem zabudowy, było by to możliwe ale jest strefa gazociągu. W związku z tym przyjęliśmy, że granica strefy oddziaływania gazociągu jest granicą zabudowy.

Przewodniczący Komisji - I. Zugaj:

Z zadowoleniem przyjąłem dwie uchwały dotyczące opłat adiacenckich, dobra pora, że to wprowadzamy, bo w wielu przypadkach wartość tych działek wzrośnie, szczególnie w przypadku nowych terenów gdzie będziemy musieli doprowadzić infrastrukturę, przynajmniej część tych kosztów poniesionych uda nam się odzyskać. W związku z tym jeszcze jedno pytanie, zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym – jest taki punkt, że jeżeli plan miejscowy zostanie zmieniony, w tym wypadku wzrasta wartość nieruchomości, to właściciel lub użytkownik musi ponieść jednorazową opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, dlatego moje pytanie brzmi: czy to nie powinno być uregulowane uchwałą Rady Gminy, czy to jest niejako obligatoryjny punkt i to już jest wystarczająca sprawa?

Przedstawiciel konsorcjum „ŁAD” - A. Adamczyk:

Ten art.36 dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego. Studium nie jest prawem lokalnym. W momencie sporządzania planu na podstawie studium, gdzie te tereny zostaną przeznaczone pod zabudowę, wówczas w ciągu 5 lat przy ruchach własnościowych i sprzedaży ewidentnie jest wzrost wartości nieruchomości.

Przewodniczący Komisji - I. Zugaj:

Nie będziemy musieli wprowadzać dodatkowych uchwał jak w przypadku opłat adiacenckich?

Przedstawiciel konsorcjum „ŁAD” - A. Adamczyk:

Obligatoryjnie, w uchwale, którą podejmuje Rada tam musi być zapisane ile ta stawka dla których terenów wynosi. Ona może być od 0 do 30, 30 jest to maksymalnie, 30% od wzrostu wartości nieruchomości. Łatwo policzyć ile kosztuje metr roli a ile pod zabudowę mieszkania, to musi sprzedający odprowadzić do 30 dni.

I Z-ca Prezydenta Miasta - H. Zaguła:

Są regulacje, które dotyczą nowego nabywcy, nie dotyczą tego, dla którego zmieniamy plan, a mianowicie dla właściciela dzisiaj. Jakie rozwiązania się przewiduje, mówi się o tym, że będzie rozwiązanie prawne ustawowe, gdzie opłaty będą się należeć od wszystkich właścicieli czyli z momentem uchwalenia planu podniesienie wartości gruntu należy się opłata od właściciela. Z dniem uchwalenia planu będą obowiązywały stawki podatku, tak jak zakłada plan. Nie jak faktycznie jest zagospodarowany, tylko jak zakłada.

Prezydent Miasta - Z. Podraza:

Generalnie stoimy przed rewolucją jeżeli chodzi o ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym, pozwolenia na budowę. Ten dokument, który chcemy przyjąć jest chyba jednym z najważniejszych dokumentów istotnych dla Dąbrowy, dla jego mieszkańców i dla tych którzy będą inwestować w Dąbrowie. Wiele osób i instytucji

ten dokument poddawało analizie. To jest podstawowy dokument, do niego prawdopodobnie najbardziej będą się odwoływać przyszłe przepisy związane z budownictwem, z zagospodarowaniem przestrzennym miasta. Co do opłat adiacenckich to problem pojawił się już przed rokiem, zwróćmy uwagę, że opłata adiacencka powinna być w każdym mieście stosowana, stąd też nasze prace nad tym projektem uchwały.

I Z-ca Prezydenta Miasta - H. Zaguła:

Co do przygotowania tego dokumentu, zrobiliśmy eksperyment. Zaprosiliśmy dobrego architekta urbanistę z Wrocławia, nie związanego ze środowiskiem urbanistów i architektów od nas, poprosiliśmy go o opinię koreferat do tego pierwszego studium. Ogólnie studium zostało ocenione dobrze, pozytywnie przez niezależnego eksperta. Dodatkowo zwołałem komisję urbanistyczno-architektoniczną, każdego członka komisji poprosiłem o opinie i uwagi na zadany temat. Wynik - wskazywano, że jest to studium dobre, wszelkie uwagi zostały uwzględnione. Co do procedury, to studium uchwalamy wraz z załącznikami.

Przewodniczący Komisji – I. Zugaj:

Czy są jakieś pytania, uwagi, czy wszystko jest jasne?

Radna - H. Koziak:

Uwagi po kolei omawialiśmy na wyjeździe, uważam że wszystko jest jasne.

Przewodniczący Komisji – I. Zugaj:

W takim razie przejdźmy do głosowania. Uchwała dotycząca drugiej edycji „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” zawarta jest na **Druku nr 353**, wraz z załącznikiem w postaci rozpatrzonych uwag mieszkańców.

Komisja pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały:
Wynik głosowania: **za – 7, przeciw – 0, wstrzym.- 0**

Ad. 2

Przewodniczący Komisji – I. Zugaj:

Mamy jeszcze jeden projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie linii kolejowej PKP Katowice – Warszawa, ulic: Limanowskiego – Konopnickiej – Górników Redenu – Królowej Jadwigi – Sobieskiego do granicy administracyjnej. **Druk nr 352**

Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Architektury - W. Sobczyk:

Podjęliśmy uchwałę poprzednio, gdzie obszar ten był zmniejszony, bo dochodził do ulicy Kościuszki od granicy z Będzinem, terenem kolejowym do ulicy Kościuszki. W związku z zamiarem przebudowy terenu wokół Dworca, musi objąć teren, obejmujący Pałac Kultury do ulicy Górników Redenu. Przy ulicy Konopnickiej mamy tereny gminne po Zakładzie DEFUM gdzie w chwili obecnej nie ma możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej tylko usługi i wytwórców. W związku z tym chcemy umożliwić, żeby na tym terenie powstała zabudowa mieszkaniowa – to jest cel zmiany poprzedniej uchwały, zmiany jej granic, a także dopisaliśmy również ulicę

Limanowskiego, Konopnickiej. Jednym z elementów tego planu, który będzie opracowywany jest przebudowa układu komunikacyjnego w rejonie ulic: Sobieskiego, Przybyłaka, Kościuszki, powiązanie z Drogową Trasą Średnicową oraz połączenie Centrum z Korzeńcem poprzez tą drogę, którą przegłosowaliśmy; w związku z tym mamy oś komunikacyjną północ-południe bezkolizyjną, bo przejazd przy ulicy Konopnickiej będzie zlikwidowany przy modernizacji linii kolejowej nazwanej E65. Następny problem to: przebudowa lub budowa nowego budynku dworca - centrum przesiadkowego. Mam nadzieję, że uda nam się załatwić zmianę terenów zamkniętych granic, że będzie to można bez problemu zrealizować. Prowadzimy pertraktacje z Zarządem Kolei, widać wyraźne postępy.

Prezydent Miasta - Z. Podraza:

Rozmawiałem z Konsorcjum Amerykańskim, prawdopodobnie będziemy z nimi rozmawiać w sprawie: centrum przesiadkowego. Zmiana planu potrzebna jest, aby to wszystko kompleksowo potraktować.

Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Architektury - W. Sobczyk:

Lokalizacja w tym terenie hipermarketów powyżej 2 tys m², to jest też ważny element.

Przewodniczący Komisji – I. Zugaj:

Nie ma uwag, proponuje przejść do głosowania

Wynik głosowania: za – 7, przeciw – 0, wstrzym. – 0

Przewodniczący Komisji – I. Zugaj:

Trzeci projekt uchwały dotyczy udzielenia dotacji z budżetu miasta Dąbrowa Górnicza na rok 2008 na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków **Druk nr 351**

Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Architektury - W. Sobczyk:

W budżecie miasta mamy kwotę przyjętą na ochronę, na ten cel przeznaczone 212.170zł, udzielamy dotacje w kwocie: 200tyśzł na wymianę posadzki, wykonanie posadzki z granitu, stanowi to 49,77% dlatego taka kwota jest, ponieważ przekroczenie 50% powoduje konieczność respektowania ustawy o zamówieniach publicznych.

Wynik głosowania: za – 7, przeciw – 0, wstrzym. – 0

Przewodniczący Komisji – I. Zugaj:

Następna uchwała dotyczy zmian w Wieloletnim Programie Inwestycyjnym **Druk nr 356**

Prezydent Miasta - Z. Podraza:

To są kwestie zmian w sensie dopasowania kredytów.

I Z-ca Prezydenta Miasta - H. Zaguła:

Zmienia się wysokość poziomu kredytowania, nazwy zadania, nie ma zmian merytorycznych.

Wynik głosowania: za – 7, przeciw – 0, wstrzym. – 0

Ad. 3

Przewodniczący Komisji – I. Zugaj:

Mamy dwa pisma, które skierowaliśmy do Pana Prezydenta i dostaliśmy odpowiedzi. Pierwsze dotyczy osiedla Spisaka. Drugie dotyczy przekwalifikowania obszaru przy ulicy Piłsudskiego z tej niskiej zabudowy na zabudowę hotelową. Wraz z Panem Naczelnikiem Sobczykiem robiliśmy wizję lokalną, Komisja uznała, że nic nie stoi na przeszkodzie, żeby ten plan zmienić, tak jak tutaj inwestor chciałby.

Prezydent Miasta - Z. Podraza:

To się wiąże ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego. To jest sprawa otwarta na przyszłość.

Przewodniczący Komisji – I. Zugaj

Zgodnie z ustawą z zagospodarowania przestrzennego, jeżeli inwestor chce coś robić i wymaga to zmiany planu, to ponosi koszty zmiany tego planu.

I Z-ca Prezydenta Miasta - H. Zaguła:

Absolutnie. To by było bardzo proste, gdybyśmy byli w stanie obciążyć inwestora kosztami uchwalenia planu, ale to jest niemożliwe. Jedyńm właściwym organem do wnioskowania zmiany jest Rada, ona ponosi pełne konsekwencje, również finansowe.

Przewodniczący Komisji – I. Zugaj

Myślę, że każdy plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego będziemy zmieniać, bo wszędzie, na każdym kawałku jakaś drobna rzecz jest do zmiany.

I Z-ca Prezydenta Miasta - H. Zaguła:

Chciałbym zwrócić uwagę, że plan Studium, Strategia Rozwoju, to są dokumenty źródłowe, strategiczne. Tryb uchwalania planu jest rygorystyczny.

Prezydent Miasta - Z. Podraza:

Po przyjęciu Studium, uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego do tych terenów, na których nie ma tego planu i to byśmy traktowali jako priorytet.

Ad. 4

Przewodniczący Komisji – I. Zugaj:

Kto z Państwa jest za przyjęciem sprawozdania z prac Komisji?

Wynik głosowania: za – 7, przeciw – 0, wstrzym. – 0

Ad. 5

Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia – Protokół Nr 17/07 z dnia 14.12.2007r.

Wynik głosowania: za – 7, przeciw – 0, wstrzym. – 0

Na tym Przewodniczący zakończył posiedzenie.

Przewodniczący Komisji
Rozwoju i Promocji Miasta

Ireneusz Zugaj

Protokołowała:
Wioletta Ziętek