

PROTOKÓŁ

z zebrania, które odbyło się w dniu 12 czerwca 2023 r. o godz. 18:30 w Świetlicy Wiejskiej w Jeszkowicach

Uczestnicy spotkania:

1. Radna Jeszkowic, Beata Potocka
2. Sołtyśka Wsi Jeszkowice, Urszula Wrońska
3. Przedstawiciel Urzędu Gminy Czernica, Kierowniczką Referatu Inwestycji i Gospodarki Przestrzennej, Ewelina Dobrowolska-Radomińska
4. Mieszkańcy Jeszkowic, lista obecności w załączeniu

Cel i przedmiot zebrania:

Omówienie przez przedstawiciela Urzędu Gminy zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Czernica w zakresie obrębu geodezyjnego Jeszkowice.

Porządek zebrania:

1. Przyjęcie porządku zebrania.
2. Wybór protokolanta.
3. Stwierdzenie ważności zebrania.
4. Omówienie przez przedstawiciela Urzędu Gminy zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Czernica w zakresie obrębu geodezyjnego Jeszkowice.
5. Sprawy różne.
6. Zakończenie zebrania.

Przebieg zebrania:

Sołtyśka Jeszkowic, Urszula Wrońska, przywitała zebranych, poinformowała o celu spotkania i przedstawiła porządek obrad. Przystąpiła do wyboru protokolanta, przedstawiła kandydatkę Genowefę Ulman, którą zebrani zaakceptowali w głosowaniu jawnym.

Sołtyśka stwierdziła ważność zebrania, a następnie oddała głos przedstawicielowi Gminy Czernica, Ewelinie Dobrowolskiej-Radomińskiej.

Pani Ewelina Dobrowolska-Radomińska poinformowała, że Gmina przystąpiła do zadania uchwalenia studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Czernica. Przedstawiła zabranym aktualny stan dotyczący zagospodarowania przestrzennego, próby jego uregulowania, utworzenia studium i postęp prac związanych z dążeniem do jego uchwalenia:

- na dzień dzisiejszy nie istnieje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Czernica, gdyż studium powinno być uchwalane co 10 lat a istniejące jest z 2007 r.
- w 2013 roku została podjęta próba uchwalenia studium, ale została przez Wojewodę Dolnośląskiego zaskarżona do sądu administracyjnego, w efekcie została uchylona
- od 2003 roku przepisy prawne dotyczące zagospodarowania przestrzennego zmieniły się 63 razy, co m.in. było przyczyną chaosu w temacie zagospodarowania przestrzennego, co nie ominęło również Gminy Czernica
- stan faktyczny w Jeszkowicach jest taki, że zaledwie 15% pokrywa mpzp, m.inn. z powodu:

URZĄD GMINY
CZERNICA

Wpł. 22. 06. 2023

Nr 12982 2023/p

PRZEKAZUJĘ DO REALIZACJI

1. KIEROWNIK REFERATU..... J. J. A. Czech

2. PRACOWNIK ODPOWIEDZIALNY..... J. EDR

3. DO WIADOMOŚCI J. Sekurek

-- nie można uchwalić mpzp niezgodnego ze studium, a na podstawie studium z 2007 r. jest to niemożliwe, ponieważ dla przeważających w Jeszkowicach ziem kl. III wymagana jest zgoda rolna; Ministerstwo Rolnictwa odmawia wydania zgód rolnych na każdy wniosek z Gminy Czernica z uwagi na zrealizowanie tylko w 12% wydanych dotychczas dla całej gminy zgód rolnych

--wielokrotnie zmieniające się przepisy i wynikająca z nich procedura wymaga wyznaczenia obszaru funkcjonalnego przestrzennego w zakresie dróg, uzbrojenia (prąd, wodociąg, kanalizacja), którego zgodność bada nadzór wojewody; w związku z dużym napływem mieszkańców w Gminie Czernica (przybyło 133% osób) dostosowanie do wymogów z procedury obszaru funkcjonalnego jest utrudnione, szczególnie w obszarze dróg, szkół, uzbrojenia, wody i innych dóbr

- wobec takiego stanu rzeczy wydawane są warunki zabudowy, których w Jeszkowicach jest najwięcej w całej gminie, tj.: ok. 250, przy czym jedne wz mogą być wydane nawet na 60 lokali; co jest istotne to fakt, że wszystkie wydane dotychczas wz na dany obszar będą obowiązywać – praktycznie są nie do wypowiedzenia z uwagi na przewidziane w ustawie o planowaniu przestrzennym wysokie odszkodowania (gmina zobowiązana byłaby zapłacić za zmianę wartości nieruchomości lub wykupić tę nieruchomość na żądanie jej właściciela)
- podjęto zadanie uregulowania przepisów prawnych oraz skodyfikowania planowania przestrzennego, proces ten trwa już 12 lat i do tej pory nie udało się go zakończyć
- w wyniku przeprowadzonej przez Wójta Gminy Czernica, przyjętej przez Radę Gminy Czernica, analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, obejmującej okres od 2016 roku, stwierdzono konieczność uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie poprzez: dokonanie zmian części miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uaktualnienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czernica
- w maju b.r. na Sesji Rady Gminy Czernica została podjęta uchwała dotycząca zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czernica
- w czerwcu b.r. planowane jest podjęcie uchwały dotyczącej przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Jeszkowic
- mimo braku jeszcze projektów studium i mpzp na stronie gminy pojawi się obwieszczenie zapraszające do składania przez 30 dni wniosków o zmiany
- następnie po narysowaniu planów przez urbanistę nastąpi wyłożenie ich dni do publicznego wglądu i konsultacji z różnymi instytucjami (ok.30); przez 30 dni możemy składać uwagi a gmina rozpatruje, przyjmuje lub nie i odpowiada na każdą uwagę

W dalszej części zebrania zadawane były pytania, na które Kierowniczka Ewelina Dobrowalska-Radomirska udzielała odpowiedzi:

- czy w studium będą brane pod uwagę grunty III klasy?
odpowiedź: raczej nie
- dlaczego w Jeszkowicach czeka się 20 lat na przekształcenie gruntów, gdy inne wsie mają dużo więcej ziemi pod zabudowę?
odpowiedź: największym problemem jest brak mpzp dla Jeszkowic i konieczność uzyskania zgody rolnej
- czy gmina bierze pod uwagę równomierny rozwój wszystkich wsi? gdyż Jeszkowice wydają się być pomijane, przy czym została wyrażona sugestia pytającego, że związane jest to z tym, że w Jeszkowicach niwiele gruntów jest w dyspozycji deweloperów
odpowiedź: niezwykle istotnym jest brak na terenie Jeszkowic mpzp, nie ma już możliwości zmienić wydanych wz, można tylko w ramach obowiązujących przepisów prawnych ratować to co zostało
- dlaczego, pomimo zależności mpzp od studium, równolegle procedowane są obydwa dokumenty?

odpowiedź: jest to możliwe i z powodzeniem realizowane w innych miejscach, jest tylko trochę rozciągnięte w czasie, ale i tak procedowanie równoległe znacznie skraca czas; jest to niezbędne zważywszy na bardzo dużą ilość wydanych na terenie Jeszkowic wz, co finalnie mogłoby doprowadzić do paraliżu i tak już mało wydolnej infrastruktury (drogi, szkoły, woda ...)

- jak nowo tworzone studium wpływa na już wydane wz?
odpowiedź: wydane dotychczas wz będą uhonorowane w tworzonym studium
- czy w trakcie tworzenia studium i mpzp zmieniło się prawo i jaki ma ta zmiana wpływ na proces i wydawanie wz?
odpowiedź: tak, został wydłużony okres procedowania z 9 do 18 miesięcy i na ten dłuższy czas tworzenia mpzp zostanie zawieszona wydawanie wz
- jak będzie wybierany projektant?
odpowiedź: ze względu na niski koszt będzie miała zastosowanie procedura zapytania ofertowego, wysłana do 3 urbanistów; stawiane będą wymagania dotyczące wykształcenia, doświadczenia stosowanych narzędzi elektronicznych
- czy gmina będzie próbowała zrównoważyć rozwój wszystkich wsi?
odpowiedź: gmina ma obowiązek wyznaczyć układ funkcjonalno-przestrzenny, który jest podwaliną pod inwestycje i będzie brała pod uwagę wnioski składane w konsultacjach; ponadto inwestycje w gminie też są na użytek mieszkańców Jeszkowic, np.: kolektor w Kamieńcu Wr., szkoła w Chrzęstawie, itp.
- jaki udział % zabudowy mieszkaniowej z mpzp w gminie został wykorzystany
odpowiedź: w analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, str 105 jest ocena aktualności planów miejscowych i tu można znaleźć szczegółową odpowiedź
- jak długo będzie uchwalane studium i mpzp w kontekście zawieszenia wz?
odpowiedź: czas dla samego mpzp to 9 m-cy, dla studium i mpzp równocześnie to 12 m-cy; średnio dla gmin to 24 m-ce, na co wpływ ma sprawność przebiegu konsultacji z instytucjami oraz krotności wykładania projektów; 24 m-ce to jest czas realny, w którym gmina będzie się starała uchwalić mpzp, ponieważ jeśli nie zdąży to będzie musiała wydawać zawieszona wz; może być też tak, że na części obszaru uchwalą się mpzp, a na części zostanie „biała plama”, czyli będą tam obowiązywały wz
- przykład: jest obszar ok. 1/2 ha, grunt III kl., otoczony infrastrukturą doprowadzoną do sąsiadujących z trzech stron obszarów zabudowanych, z istniejącą drogą – czy działka ta będzie ujeta w mpzp do zabudowy?
odpowiedź: urbanista powinien rozważyć uwzględnienie tej działki w mpzp do zabudowy, ale trzeba będzie jeszcze wystąpić do ministerstwa rolnictwa o zgodę rolną


Podsumowanie:

Ramy prawne są bardzo istotne, trzeba się ich trzymać żeby można było uchwalić studium i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Studium będzie brało pod uwagę istniejące plany, ale nie można ich zmienić, można je tylko uszczegółowić. Będą ważne również wydane już wcześniej warunki zabudowy.

Gmina chce, żeby społeczeństwo miało świadomość, że wszyscy możemy brać udział w tym przedsięwzięciu. Procedura planistyczna to trochę konflikt interesów i nie wszyscy będziemy się zgadzać ze wszystkimi podjętymi decyzjami, ale obowiązkiem gminy jest dbać o interes całej społeczności.

W załączeniu:

Lista obecności.


Podpis protokolanta


Podpis Sołtyski Jeszkowic