

WYRY

KONSULTACJE SPOŁECZNE - spotkanie nr 1

Procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Wyrach



12 września w Szkole Podstawowej w Wyrach odbyło się spotkanie konsultacyjne związane z procedurą sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego w Gostyni oraz w Wyrach. Hasłem przewodnim pierwszego etapu konsultacji było „**Razem kształtujemy przestrzeń Naszej Gminy!**”. Na spotkanie zaproszeni zostali mieszkańcy, właściciele nieruchomości, przedsiębiorcy i inwestorzy oraz wszyscy zainteresowani zmianami przestrzennymi na terenie Gminy Wiry. Podczas spotkania uczestnicy mieli

Spotkanie konsultacyjne otworzyła Wójt Gminy Wiry Barbara Prasol

okazję zapoznać się bliżej z tematyką planowania przestrzennego. Uczestnicy mieli także okazję wyrazić własne opinie na temat obecnego planu miejscowego Gminy Wiry.

Po przywitaniu wszystkich zgromadzonych uczestników spotkania przez Wójt Gminy Wiry Barbarę Prasotę, a także przedstawieniu zaproszonych gości, głos zabrała Agnieszka Czachowska, moderatorka spotkania, która przedstawiła plan wyrskich konsultacji.

Następnie, Anna Poloczek, ekspert ds. planowania przestrzennego przekazała uczestnikom informacje, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, który obowiązuje wyłącznie na obszarze działania rady gminy. Jego postanowienia są wiążące dla każdego, oznacza to, że każda decyzja administracyjna (np. pozwolenie na budowę) dotycząca terenu objętego planem musi być zgodna z jego postanowieniami. Plan przyjmowany jest w formie uchwały, która składa się z dwóch części: tekstowej (zawiera szczegóły, które nie znalazły się na rysunku, np. informacje o dopuszczalnej wysokości budynków, wskaźnik zabudowy, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, czy zasady podziału nieruchomości) i rysunkowej (graficzne przedstawienie przeznaczenia nieruchomości, czy granica nieprzekraczalnej linii zabudowy).

Aby umożliwić mieszkańcom prawidłowe odczytanie planu, ekspertka szczegółowo wyjaśniła umieszczone na rysunku symbole i kolory oraz omówiła, co mpzp. zawiera, czyli: jakie jest przeznaczenie terenu, jakie są zasady gospodarowania na konkretnych terenach, jaka jest maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej, ile wynosi minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej, jakie są zasady ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego (zabytków) i dóbr kultury współczesnej (pomników, czy miejsc pamięci), jakie są wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, jakie są wytyczne dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu (tzn. jakie mogą być gabaryty budynków na wyznaczonym terenie), w jaki sposób mogą być zagospodarowane tereny o szczególnej ochronie lub np. tereny narażone na ryzyko osunięcia ziemi, na jakich zasadach można łączyć i dzielić nieruchomości objęte planem miejscowym, gdzie obowiązuje zakaz zabudowy, a gdzie są znaczne ograniczenia, jak będzie modernizowana, bądź rozbudowana infrastruktura techniczna i systemy komunikacji (czyli m.in. które będą prowadzone nowe drogi), w jaki sposób i na jaki czas można tymczasowo użytkować konkretny teren, jakiej wysokości opłaty można się spodziewać w związku ze wzrostem wartości nieruchomości dzięki planowi miejscowemu. Dla ułatwienia zrozumienia planu, ekspertka podała również przykłady.

Mieszkańcy otrzymali także informacje, w jakim celu należy sprawdzać miejscowe plany. Będzie im to potrzebne np. przy zamiarze zakupu działki, przy budowie domu jednorodzinnego, czy przy zakupie nieruchomości w celu uruchomienia własnej działalności gospodarczej. W



W czasie spotkania mieszkańcy wysłuchali dwóch prezentacji: pierwsza na temat programu prac urządzeniowo-rolnych dla gminy Wiry oraz „Czym jest plan miejscowy?”

planach zagospodarowania przestrzennego możemy zetknąć się z wieloma ograniczeniami dotyczącymi przyszłej zabudowy, które wpłyną na nasze decyzje. Przy chęci zakupu działki mogą pojawić się też problemy, np. wysoki poziom wód gruntowych, wąska działka, czy działka z ruiną.

Mieszkańcy poznali przepisy prawa regulujące sporządzenie planu miejscowego, takie jak: Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1587). Dowiedzieli się także, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Mieszkańcy zapoznani zostali z **procedurą sporządzania mpzp.**, która obejmuje:

1. Podjęcie przez Radę Gminy Wiry uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu.
2. Ogłoszenie w prasie oraz na stronach internetowych Urzędu Gminy Wiry.
3. Zbieranie wniosków do planu przez co najmniej 21 dni od dnia ogłoszenia – KONSULTACJE SPOŁECZNE (spotkania otwarte, warsztaty konsultacyjne, ankieta).
4. Analiza wniosków.
5. Opracowanie projektów planów – najważniejszy etap procedury sporządzania mpzp.
6. Opracowanie prognoz oddziaływania na środowisko.
7. Opracowanie prognoz skutków finansowych uchwalenia mpzp.
8. Opiniowanie i uzgadnianie projektów przez właściwe organy i instytucje.
9. Wprowadzenie ewentualnych zmian wynikających z opinii i uzgodnień.
10. Ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i przeprowadzeniu dyskusji publicznej oraz o terminie i miejscu składania uwag.
11. Wyłożenie do publicznego wglądu przez co najmniej 21 dni i przeprowadzenie w tym czasie dyskusji publicznych, podczas których można zasięgnąć informacji przed ewentualnym złożeniem uwag.
12. Możliwość składania uwag do projektów planów przez co najmniej 14 dni od zakończenia okresu wyłożenia projektów do publicznego wglądu.
13. Rozstrzygnięcie uwag przez Wójta Gminy Wiry.
14. Wprowadzenie ewentualnych zmian wynikających z uwzględnionych uwag.
15. Przedstawienie Radzie Gminy Wiry projektów planów do uchwalenia wraz z listą nieuwzględnionych uwag.
16. Uchwalenie przez Radę Gminy Wiry mpzp. m. Wiry i mpzp. m. Gostyń.



Po wysłuchaniu prezentacji rozpoczęła się dyskusja, każdy mieszkaniec miał możliwość zabrania głosu.

17. Przekazanie uchwalonego planu wojewodzie w celu oceny zgodności z przepisami prawnymi i publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Bardzo ważnym punktem konsultacji była dyskusja z uczestnikami spotkania. Mieszkańcy zadawali nurtujące ich pytania, na które odpowiedzi udzielali Wójt Gminy Wiry Barbara Prasol oraz zaproszeni na spotkanie eksperci.

Na początku pojawiła się prośba o rozróżnienie pojęcia prognozy oddziaływania na środowisko od raportu oddziaływania na środowisko, na co Anna Poloczek udzieliła odpowiedzi, iż raport jest obszernym dokumentem technicznym, do którego istnieje rozporządzenie. Jest on ukierunkowany na konkretną inwestycję i tworzony przez firmy specjalistyczne. Natomiast prognoza nawiązuje do zmiany komponentów na skutek zagospodarowania przestrzennego, ocenia ona wszystkie elementy środowiska w aspekcie przestrzennym, obszarowym.

Mieszkańcy pytali także o wysokość tzw. opłaty planistycznej, czyli stawki procentowej, na podstawie której ustala się naliczanie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu nieruchomości związanej z uchwaleniem zmiany planu miejscowego. Wysokość opłaty jest określana przez radę gminy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Określa się ją procentowo w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości (różnicy pomiędzy wartością nieruchomości przed wejściem w życie planu a wartością na dzień zbycia). Zgodnie z ustawą nie może być ona obecnie wyższa niż 30%, a musi być wyższa niż 0%. Zgodnie z art.15 ust.2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717 z późn. zm.) w Gminie Wiry ustalono stawkę w wysokości wynosi 20% w obecnie obowiązującym planie i prawdopodobnie ta stawka zostanie utrzymana.

Kolejną ze spraw nurtujących mieszkańców było dopuszczenie budownictwa obiektów wielkopowierzchniowych na terenie Gminy Wiry. Wyjaśniono, iż takie obiekty mogą powstawać jedynie w określonych miejscach wyznaczonych przez Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, czyli w części północnej. Podkreślono jednak, iż nie ma już tam właściwie takiej możliwości.

Jeden z mieszkańców Wyr zwrócił uwagę, że w praktyce na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami, bardzo często powstaje działalność wchodząca w konflikt z zabudową stricte mieszkaniową. Wywiązała się dyskusja, gdzie w tym przypadku leży granica pomiędzy zabudową mieszkaniową, a usługową.

Następnie do przedstawienia sporządzanego programu prac urządzeniowo-rolnych dla gminy Wiry zaproszony został Krzysztof Gontarz z Beskidzkiego Biura Geodezji i Terenów Rolnych w Żywcu. Program jest pierwszym etapem

Mieszkańcy usłyszeli jakie zapisy mogą się znaleźć w planie miejscowym.



oceniającym, czy dla danego terenu istnieje potrzeba scalenia gruntów, czyli wydzielenia nowych działek ewidencyjnych, o innym ukształtowaniu w stosunku do pierwotnych, w celu doprowadzenia do zmniejszenia ilości małych, rozproszonych działek składających się na gospodarstwo. Ekspert omówił istotę planu oraz poszczególne etapy jego tworzenia. Po pierwszej analizie i sporządzeniu stosownej dokumentacji terenu, trzeba dokonać oceny rozdrobnienia działek i gospodarstw, po czym następują konsultacje z Gminą odnośnie np. obecnego stanu dróg, a także ich zgodności z ewidencją gruntów. W oparciu o wszystkie zebrane dane i w zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wyry, dokonywana jest ocena, jakie jest zapotrzebowanie na ewentualne scalenie gruntów. W następnym etapie, jeżeli zbierze się odpowiednia ilość osób (właściciele danego terenu), można złożyć wniosek o scalenie gruntów. Oblicza się wówczas, jakie prace postscaleniowe należy wykonać, np. stworzyć funkcjonalną sieć dróg dojazdowych do gruntów rolnych, czy wykonać zadania wpływające na regulację stosunków wodnych na obszarze objętym scaleniem. Jeżeli to się udaje, może nastąpić scalenie gruntów. Krzysztof Gontarz poinformował, że program złożony zostanie do końca października, następnie zostanie on przyjęty przez Urząd Marszałkowski, a ostatecznie, na początku roku gmina dostanie jego opracowanie. Przedstawiciel Beskidzkiego Biura Geodezji i Terenów Rolnych zwrócił uwagę, iż w Gminie Wyry występuje wyspowa układ gospodarstw, nieczęsto spotykany w Polsce.

Po prezentacji, Krzysztof Gontarz otrzymał pytanie dotyczące remontu drogi stanowiącej dojazd do gospodarstw, a będącej w fatalnym stanie. Wyjaśnił, iż nawet jeśli droga kwalifikuje się do remontu, nie oznacza to, że faktycznie ten remont zostanie zrealizowany. W opracowaniu będzie można natomiast sprawdzić, czy interesująca nas droga została uwzględniona.

Padły także pytania o kwestie związane z gospodarką wodno-ściekową. Moderatorzy wyjaśnili, że szczegółowo będzie o tym mowa na kolejnych spotkaniach już w nowym roku.

Pod koniec warszawskich konsultacji rozwinęła się dyskusja na temat parametrów, jakie działka musi spełniać. W obecnie obowiązującym planie miejscowym minimalna powierzchnia działki budowlanej dla:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (w tym z wbudowanym lokalem użytkowym - 700 m²)
- pojedynczej działki dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (w tym z wbudowanym lokalem użytkowym) - 400 m²
- zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 800m², zabudowy usługowej - 1000m²
- zabudowy mieszkaniowej realizowanej na terenach oznaczonych symbolami RO i RP - 2500 m².

Po odpowiedzi na zadawane przez mieszkańców pytania, Agnieszka Czachowska, moderator konsultacji podsumowała spotkanie i zaprosiła na warsztaty, które odbędą się 3 października. Wójt Gminy poinformowała, że zaproszony zostanie oficer rowerowy Urzędu Marszałkowskiego, a także przedstawiciel zarządcy infrastruktury kolejowej, natomiast spotkanie zaplanowane na 6 listopada poświęcone będzie przyszłości budynku dawnego domu kultury w Wyrach.

Podsumowanie spotkania:

W czasie spotkania poruszono kilka istotnych dla mieszkańców kwestii: remont drogi dojazdowej do gospodarstw, stan rowów melioracyjnych i ich wpływu na gospodarkę wodną w gminie, wielkość działek przeznaczanych pod zabudowę mieszkaniową oraz mieszanie funkcji mieszkaniowych z usługowymi. Wydaje się, że kwestie związane z terenami mieszkaniowymi oraz aspektami zarządzania wodą były najistotniejsze z punktu widzenia mieszkańców i one powinny być kontynuowane podczas następnych spotkań konsultacyjnych.