

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów rozwiązaniami

Protokół sporządzono w dniu **23 maja 2017 roku** w Urzędzie Miejskim w Rzgowie przez pracownika Urzędu Agnieszką Krawiec – inspektor.

Na podstawie art. 11 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2016 poz. 778 ze zm.) w dniu 23.05.2017r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów rozwiązaniami.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Na debatę stawili się również: mgr inż. arch. Teresa Brzozowska – projektant generalny projektu studium z Pracowni Planowania Przestrzennego Teresa Brzozowska, mgr inż. Anna Rek pracownik Pracowni Planowania Przestrzennego Teresa Brzozowska, Burmistrz Rzgowa Mateusz Kamiński, Zastępca Burmistrza Małgorzata Rózga, Agnieszka Krawiec - Inspektor Referatu Gospodarki Przestrzennej i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Rzgowie oraz Radni Rady Miejskiej w Rzgowie.

Pani mgr inż. arch. Teresa Brzozowska oraz Pani mgr inż. Anna Rek - autorki projektu studium, omówiły rozwiązania przyjęte w projekcie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów. Streszczone zostały ustalenia projektu studium w zakresie przeznaczenia terenów, obsługi komunikacyjnej, parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Zostały wyjaśnione w świetle obowiązujących przepisów różnice pomiędzy planem zagospodarowania a studium gminy. Omówiono procedurę opracowania studium informując o instytucjach uzgadniających i opiniujących, zmianach w obowiązujących przepisach, o planach wyższego rzędu – Plan Województwa Łódzkiego. Bazą do nowego studium są już obowiązujące wszystkie plany miejscowe jakie obowiązują na danym terenie, wnioski składane przez mieszkańców. Zmiany w studium nie są podstawą do wydawania pozwoleń na budowę.

Anna Rek omówiła także analizę potrzeb i możliwości Gminy Rzgów, która została przeprowadzona w trakcie prac nad projektem studium. Projektantka przedstawiła podstawowe składowe analizy potrzeb i możliwości rozwoju (tj. analizy: demograficzna, społeczna, przyrodnicza, finansowa, chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę w mpzp i suikzp) oraz omówiła jej wyniki i wpływu na projekt studium.

Anna Rek powiedziała, że wyniki analiz wykazały, że w Gminie Rzgów jest za dużo terenów budowlanych przeznaczonych pod zabudowę w stosunku do aktualnej i prognozowanej sytuacji demograficznej. Chłonność terenów wyznaczonych pod zabudowę w już obowiązujących planach miejscowych, znacząco przewyższa prognozowane w perspektywie najbliższych 30 lat zapotrzebowanie. Anna Rek wyjaśniła, że w praktyce oznacza to, że w nowym studium nie można wyznaczyć nowych terenów pod zabudowę poza obszarami położonymi w granicach obszarów o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Projektantka podkreśliła, że jest to przepis, który wynika ze znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz że w przypadku niedostosowania do niego opracowywanego projektu studium, cały dokument zostanie unieważniony przez Urząd Wojewódzki.

II. Głos w dyskusji zabrali:

1. Pani Aleksandra Pietrzyk, zamieszkała w miejscowości Tuszyn, dotyczy działki nr 486/1 położonej w miejscowości Grodzisko

Zagadnienie które było poruszone w dyskusji: Obecnie nasza działka nr 486/1 położona w miejscowości Grodzisko w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego leży w jednostce planistycznej „GUH” – tzn. tereny o funkcji usługowej (handel, gastronomia, usługi rzemieślnicze, kultura) chcielibyśmy przeznaczyć na tereny mieszkaniowe. W nowym Studium działka będzie przeznaczona na tereny rolne czyli nastąpi zmniejszenie wartości działki?

Na w/w pytanie udzielono odpowiedzi: Działka jest objęta planem miejscowym, który nadal jest obowiązujący i do chwili kiedy będzie plan działkę można zabudować. Gminie przekształcenie działki budowlanej na działkę rolną obecnie się nie opłaca. Opłacają się zmiany planów pod zabudowę inwestycyjną. Studium jest wytycznym kierunkiem dla rozwoju i mnie budzi roszczeń do odszkodowań.

Te tereny zostały już zmienione w poprzednim studium w 2013 roku z terenów o funkcji usługowej na tereny rolne, nie jest to więc nowa zmiana.

Do czasu obowiązywania obecnego planu zagospodarowania przestrzennego można inwestować.

2. Pan Józef Derczyński miejscowość Rzgów

Zagadnienie które było poruszone w dyskusji: Radziłbym jak najszybciej starać się o zabudowę aby zdążyć wykorzystać te tereny przed zmianą.

3. Pani Agata Krakowińska prawnik wypowiadający się w imieniu mieszkańców posiadających nieruchomości w miejscowości Romanów.

Zagadnienie które było poruszone w dyskusji: Ilu osobom zmienia się tereny na mieszkaniowe? Ilu osobom zostały zmienione działki?

Na w/w pytanie udzielono odpowiedzi: Było złożonych 200 wniosków. Zostały wydłużone pasy zabudowy we wszystkich miejscowościach w gminie. Obecnie należy podkreślić, że my jeszcze nic nie zmieniliśmy i nie przekształciliśmy.

Zagadnienie które było poruszone w dyskusji: Ilu przedsiębiorców miało tereny inwestycyjne a ilu teraz je posiada?

Na w/w pytanie udzielono odpowiedzi: Wszystkie wnioski, które były złożone do Studium były rozpatrzone przez Radę Miejską w Rzgowie jak i przez Burmistrza Rzgowa, mimo że procedura nie wymaga aby Burmistrz konfrontował je z Radą.

Pani Agata Krakowińska zasugerowała, że nie została jej udzielona odpowiedź.

Na w/w pytanie udzielono odpowiedzi: Wyłożenie jest po to aby każdy mógł zobaczyć co przedstawia Studium nad którym obecnie trwają prace, również lokalizację terenów inwestycyjnych.

Zagadnienie które było poruszone w dyskusji: Pani Agata Krakowińska spytała czy na dany teren wydamy warunki zabudowy?

Na w/w pytanie udzielono odpowiedzi: Posiadamy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu na podstawie którego wydawane są pozwolenia na budowę. Na 200 wniosków około 90 zostało przyjętych. Obecnie obowiązują bardzo restrykcyjne przepisy dotyczące przeznaczania nowych terenów pod zabudowę. Wszystkie wnioski, które wpłynęły były bardzo dokładnie analizowane, wszystkie, których uwzględnienie było możliwe (i zgodne z obowiązującym prawem) zostały uwzględnione w całości albo chociaż w części.

4. Pan Józef Zimoń sołtys wsi Kalinko.

Zagadnienie które było poruszone w dyskusji: Czy można zrobić zabudowę inwestycyjną przy istniejącym przebiegu S8? Obecnie przewidywane są tam tereny rolne z przeznaczeniem pod zabudowę systemami fotowoltaicznymi.

Na w/w pytanie udzielono odpowiedzi: Tereny na pierwszym wyłożeniu były przeznaczone pod przemysł niestety zmieniły się przepisy i nie pozwoliły na przekształcenie tych terenów pod inwestycję. Po przeanalizowaniu kosztów uzbrojenia tych terenów, które musiałaby ponieść gmina (teren nie posiada obecnie żadnej infrastruktury technicznej oraz obsługi komunikacyjnej) zrezygnowano z przeznaczania tych terenów pod działalność inwestycyjną ponieważ jest to niezgodnie z obowiązującymi przepisami.

5. Pani Ewa Witczak mieszkanka Grodziska - dotyczy działki w Tadzynie.

Zagadnienie które było poruszone w dyskusji: Czy zarządzenie Burmistrza Rzgowa z dnia 13.01.2017r. jest nadal obowiązujące? Czy moja działka będzie budowlana czy nie? W terenie ochrony Strugi jest wpisana zabudowa a w terenie Neru nie ma takiego zapisu? Czy na pewno będę miała działkę z możliwością zabudowy?

Na w/w pytanie udzielono odpowiedzi: Zarządzenie dalej obowiązuje, tereny, które Pani posiada położone są w terenie 16 Rmn, dla których przewidujemy zabudowę mieszkaniową. Pani działki są położone jedynie w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu, nie przeszkadza to w możliwości powstania na nich zabudowy mieszkaniowej. Dalszą procedurą przekształcenia przedmiotowych działek pod zabudowę będzie sporządzanie MPZP, w trakcie której należy tylko uzgodnić projekt MPZP z odrębnym organem.

6. Pan Józef Derczyński działka w miejscowości Kalinko.

Zagadnienie które było poruszone w dyskusji: Działka zakupiona była z przeznaczeniem pod „UH” - tzn. tereny o funkcji usługowej (handel, gastronomia, usługi rzemieślnicze, kultura) a w Studium działka jest mieszkaniowa?

Na w/w pytanie udzielono odpowiedzi: Możemy uwzględnić Pana uwagę i ująć w Studium zmianę na tereny „UH”. Należy jednak podkreślić, że przeznaczenie mieszkaniowe daje Panu większe możliwości pod względem zabudowy (studium na terenach MN dopuszcza bowiem też zabudowę usługową).

Pan Józef Derczyński chciałby prosić o pozostawienie takiego przeznaczenia jak było.

7. Pani Maria Nastalek - dotyczy działki w miejscowości Romanów.

Zagadnienie które było poruszone w dyskusji: Dlaczego moje działki nadal są przeznaczone pod zalesienie a nie pod zabudowę mieszkaniową?

Na w/w pytanie udzielono odpowiedzi: Działki położone są w sąsiedztwie autostrady A1, poza obszarem o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz nie posiadają infrastruktury technicznej. Działki są położone przy drodze stanowiącej własność Skarbu Państwa – droga techniczna dla autostrady A1.

Może Pani jeszcze złożyć w tej sprawie wniosek.

III. Ustalenia z dyskusji:

Pan Mateusz Kamiński Burmistrz Rzgowa przypomniał o możliwości składania uwag do dnia 20 czerwca 2017 roku.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

- 1) dla burmistrza
- 2) do dokumentacji planistycznej;
- 3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 4 ponumerowane strony.

Rzgów, data 23 maja 2017 roku

INSPEKTOR

.....*Agnieszka Krawiec*
(podpis osoby sporządzającej protokół)

BURMISTRZ RZGOWA

Mateusz Kamiński

.....
(podpis Burmistrza Rzgowa)

^{*)} Niepotrzebne skreślić.