

Czechowice-Dziedzice 15.06.2023 r.



Burmistrz Miasta Czechowice – Dziedzice

Przewodniczący Rady Miejskiej w Czechowicach - Dziedzicach

Rada Miejska Czechowice – Dziedzice

Szanowni Państwo,

W nawiązaniu do spotkań organizowanych przez Urząd Miasta w sprawie zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czechowice-Dziedzice tj. terenu pomiędzy ul. Brzeziny a ul. Ligocką oraz związanych z tym zmian w zakresie rozwiązań komunikacyjnych w obszarze ul. Ligockiej, Brzeziny i DK1, w imieniu własnym oraz podpisanych Mieszkańców (załącznik do niniejszego pisma), zwracamy się do Państwa z następującymi pytaniami i wnioskami:

PYTANIA:

1. Jaki ma sens procedowanie zmiany studium, mając na względzie fakt, że w maju bieżącego roku Sejm przyjął zmianę ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennymi (vacatio legis do 31.12.2025)? Samorządy do 31.12.2025 r. zobligowane są do sporządzenia planu ogólnego i po 31.12.2025 r. przestaje obowiązywać studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
2. Dlaczego wnioski dotyczące zmiany przeznaczenia terenów na obszarze między ul. Ligocką a ul. Brzeziny są obecnie procedowane (zmiana studium)? Ile łącznie wniosków o zmianę przeznaczenia terenu złożyli mieszkańcy gminy Czechowice-Dziedzice na przestrzeni ostatnich 8 lat? Ile ze złożonych wniosków jest procedowanych, a ile wniosków nie jest procedowanych i dlaczego?
3. Dlaczego UM zamierza podnieść wartość nieruchomości działek położonych pomiędzy ul. Ligocką a Brzeziny, w tym działki nr 799/11, zmieniając jej przeznaczenie z PU na mieszkalnictwo wielorodzinne? Jaki jest powód zmiany, biorąc pod uwagę, że obecnie dla gminy z tego tytułu nie grożą żadne odszkodowania – dla budżetu gminy sytuacja na dzień dzisiejszy jest neutralna.

4. Kto będzie finansował układ komunikacyjny proponowany na ostatnim spotkaniu kwietniowym (kopia w załączeniu)? Jeżeli układ komunikacyjny na działkach pomiędzy ul. Ligocką, Brzeziny i DK 1 finansowany będzie przez gminę, jaki jest koszt tej inwestycji i czy zostanie pobrana opłata adiacencka od właścicieli działek z tytułu wzrostu wartości nieruchomości? Jeżeli gmina nie zamierza pobrać opłaty adiacenckiej – dlaczego?
5. Jak tworzenie terenów zabudowy wielorodzinnej ma się do bilansu terenów przeznaczonych do zabudowy, który gmina powinna mieć w studium i którego przekroczenie uniemożliwia tworzenie nowych terenów budowlanych? Wnioskujemy o przedstawienie zestawienia obecnego bilansu, podanie ile jest rezerwy i czy są możliwości tworzenia tych rezerw.
6. Przy ul. Brzeziny powstało kilka nowych bloków mieszkalnych. W trakcie realizacji tego przedsięwzięcia, jeszcze przed rozpoczęciem inwestycji miejskiej związanej z budową kanalizacji i wymianą rur wodociągowych, inwestor w trakcie prac budowlanych znacznie uszkodził ul. Brzeziny. Czy, biorąc pod uwagę fakt, że miasto wykonało inwestycję związaną z kanalizacją i wodą na tym terenie oraz obecnie prowadzi prace nad odnawianiem nawierzchni, zostanie podjęta uchwała o opłacie adiacenckiej dla ww. inwestora? Niewątpliwie, obecne inwestycje ponoszone przez miasto znacznie podnoszą wartość mieszkań z których inwestor jako przedsiębiorca czerpie zyski. Jeżeli miasto nie zamierza podjąć uchwały w sprawie opłaty adiacenckiej - dlaczego?
7. Czy Urząd Miasta ma wiedzę, czy dla działki nr 799/11 została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę? Jeżeli tak – kiedy decyzja została wydana i czego dotyczy.

WNIOSKI:

1. Pozostawienie terenów między ul. Ligocką i Brzeziny (w tym 799/11) w obecnym ich przeznaczeniu tj. PU lub przekształcenie na tereny budownictwa jednorodzinnego.
2. Odkupienie terenu o którym mowa w niniejszym piśmie od właścicieli przez miasto i uzbrojenie terenu co znacznie podniesie wartość tych działek, a następnie przekształcenie terenu na budownictwo jednorodzinne i sprzedaż działek.
3. Rozwiązania związane z przekształceniem terenów pod budownictwo jednorodzinne wpisują się w architekturę tego terenu i jednocześnie w bilansie finansowym nie narażają miasta na straty. Rozwiązanie to wpisuje się w ideę jaka przyświecała włodarzom miasta przy podejmowaniu decyzji o przejęciu terenów po Walcowni. Dla przypomnienia wypowiedź przedstawiciela miasta ze strony www.beskidzka24.pl:
*„Ideą przedsięwzięcia, polegającego na przejęciu tego historycznie przemysłowego terenu przez gminę oraz jego zagospodarowaniu w sposób jak najlepiej odpowiadający oczekiwaniom mieszkańców, jest zablokowanie **niekontrolowanego rozwoju funkcji produkcyjnych, czy logistycznych**, na obszarze znajdującym się w ścisłym centrum naszego miasta...”* Niewątpliwie ul. Ligocka poprzez rozwój miasta jest częścią przylegającą do centrum miasta, a jednocześnie tereny te są niewątpliwie jednymi z ostatnich w tym rejonie terenami „zielonymi”, z których korzystają w sposób swobodny mieszkańcy miasta np. podczas wycieczki pieszej czy rowerowej (ul. Stawową i okolicznymi ulicami).

4. Zmiana w układzie komunikacyjnym na terenie ul. Ligockiej (skrzyżowanie z DK1) poprzez wprowadzenie pasów do lewo i prawo skrętu na odcinku około 100-150 metrów, zarówno od strony centrum Czechowic-Dziedzic jak i od strony Ligoty, co przyczyni się do upłynnienia ruchu.
5. Przedstawienie rozwiązań komunikacyjnych, które poprawią wjazd do miasta z ul. Ligockiej do ronda przy Starej Gminie oraz całego układu komunikacyjnego przy rondzie Stara Gmina.
6. Przedstawienie rozwiązań komunikacyjnych dla miasta i gminy Czechowice-Dziedzice w sposób holistyczny a nie „wycinkami”.
7. Odrzucenie rozwiązań komunikacyjnych przedstawionych obecnie (zgodnie z załączoną mapą) a w szczególności budowy 3 rond i dróg w obszarze, który dziś w większości jest prywatnym terenem.
8. Zapraszamy Radę Miejską na spotkanie w dniu 29.06.2023 o godz. 18.00. Proponujemy spotkanie w terenie na ul. Stawowej (między ul. Ligocką a ul. Brzeziny).

W związku z tym, że ostatnie spotkanie w dniu 27.04.2023 r. w Urzędzie Miasta nie zostało przez przedstawicieli UM zaprotokołowane, w załączeniu notatka ze spotkania przygotowana przez Mieszkańców biorących udział w spotkaniu. W załączeniu również notatka ze spotkania w dniu 17.05.2022 r. otrzymana z Urzędu Miasta.

Załączniki:

1. Notatka ze spotkania w dniu 27.
2. Notatka ze spotkania w dniu 17.05.2022 r.
3. Mapa z koncepcją rozwiązań komunikacyjnych przedstawiona na spotkaniu w dniu 27.04.2023 r. i wydana przez Naczelnika Wydziału Architektury w dniu 24.05.2023 r. jako fotokopia
4. Lista z podpisami mieszkańców (kopia, oryginał do wglądu)

Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta Czechowice-Dziedzice
2. Przewodniczący Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach
3. Rada Miejska Czechowice-Dziedzice
4. DW - Starosta Bielski Pan Andrzej Płonka – Starostwo Powiatowe w Bielsku-Białej ul. Piastowska 40

Notatka dotycząca spotkania w Urzędzie Miasta w Czechowicach-Dziedzicach w dniu 27.04.2023 r.

W spotkaniu uczestniczyli między innymi:

1. Burmistrz Miasta
2. Naczelnik Wydziału Architektury Czechowice-Dziedzice
3. Obecni byli również niektórzy Radni: Fajfer, Sekta, Jarczok
4. Z-ca dyrektora Zarządu Dróg Powiatowych
5. Mieszkańcy

1. Notatka powstała dlatego, że przedstawiciele miasta nie protokołowali postulatów i propozycji mieszkańców. Wręcz na koniec spotkania, gdy poproszono Burmistrza o podsumowanie tego co zostało powiedziane na spotkaniu ze strony mieszkańców, zostało „skwitowane”: o co nam chodzi, a Pani Naczelnik Architektury powiedziała że spotkanie było "poza procedurą" i notatka nie będzie sporządzona.
2. Na spotkanie zaproszono "wybranych" mieszkańców Czechowic-Dziedzic. Przedstawiciele Urzędu Miasta nie potrafili wskazać klucza wyboru i dlaczego innych mieszkańców z terenów których temat dotyczy nie zaproszono. Część uczestników stawiała się na spotkanie, gdyż dowiedziała się o nim z tzw. "poczty pantoflowej"... W jaki sposób Urząd Miasta jako organizator spotkania informował o spotkaniu - tego nie wyjaśniono.
3. Spotkanie wg informacji przedstawionej przez Burmistrza oraz Naczelnik Architektury miało dotyczyć zmian w układzie drogowym dla obszaru ul. Ligockiej w odcinku od skrzyżowania Ligocka/Mazańcowska do skrzyżowania Ligocka/DK1 oraz powstania nowych dróg zlokalizowanych na obszarze obecnych pól przy działkach między ul. Ligocką/Stawową/Brzeziny/wzdłuż DK1 od skrzyżowania ligocka/DK1 do „kamperów”. Spotkanie wg informacji przedstawiciele miasta jest wynikiem prac nad zmianą studium w tym obszarze oraz w związku z planowanymi inwestycjami na terenie pól między ul. Ligocką/Stawową/Brzeziny.
4. Burmistrz wskazuje jako jedyne rozwiązanie dla działki nr 799/11 i działek przyległych, aby zmienić jej przeznaczenie na budownictwo wielorodzinne z możliwością wybudowani bloków 9 piętrowych. Burmistrz twierdzi, że w ten sposób właściciel działek nie będzie dochodził od miasta roszczeń z tytułu przekwalifikowania działek z PU na MW. Burmistrz podparł się opinią rzeczoznawcy, że taka zmiana, to zmiana wartości działki której dotyczy temat, powodująca stratę dla właściciela 6.000.000 zł. Po doprecyzowaniu poprzez pytania mieszkańców okazało się, że ta podobno "strata" to 2.900.000 zł. Mieszkańcy nie widzieli tej opinii pomimo prośby o jej przedstawienie. Dodatkowo Kierownik Architektury poinformowała, że ta strata (ewentualne odszkodowanie) w wysokości 2.900.000 zł to w sytuacji, gdy zmiana będzie taka jaką uzgodnił w rozmowach z inwestorem Burmistrz tj. z PU na mieszkalnictwo wielorodzinne z możliwością budowy bloków 9 pięter. W przypadku zmiany na inne budownictwo ta strata wg informacji przedstawiciele miasta będzie jeszcze większa.
5. Mieszkańcy zadali pytanie: kto będzie płacił za wykonanie kilku kilometrów dróg, które mają powstać zgodnie z przedstawionym projektem. Burmistrz odpowiedział, że finansowało będzie miasto/powiat. Na pytanie mieszkańców o koszt budowy dróg, Burmistrz odesłał do obecnego na sali dyrektora zarządu dróg powiatowych, który odpowiedział, że szacunkowo koszt 1 km drogi wynosi ok 5 mln zł bez kosztów projektu etc.

6. Mieszkańcy zwrócili uwagę, że w chwili obecnej tj. prac nad studium, idealnym jest wprowadzenie zmian w zakresie współczynników intensywności etc. co spowoduje ograniczenia w zakresie "grabieży terenów zieleni" na rzecz „betonozy”. Cieszy w tym miejscu, że Burmistrz argumentując, że zmiana na 9 piętrowe budynki jest najlepszą zmianą, powołując się przy tym na budowę "Manhattanu" czy osiedla Północ. Mieszkańcy w tym miejscu pokazali burmistrzowi różnice pomiędzy starymi osiedlami a obecnie budowanymi blokami. Na starych były zupełnie inne tj. zdecydowanie lepsze parametry dla mieszkańców, o których mowa powyżej. Mieszkańcy nie tylko tej okolicy ale i innych terenów miasta oczekują zmian w mpzp w zakresie ww. parametrów. Przykładowy parametr intensywności zabudowy w mpzp w Cz-Dz. wynosi 1,5 natomiast średnia w kraju wynosi 1,1.
7. Mieszkańcy zwrócili uwagę, że zmiana przeznaczenia z PU na budownictwo jednorodzinne nie spowoduje zmniejszenia wartości działek. Dlaczego? Przecież działki zyskają na wartości, gdy miasto sfinansuje za kilkadziesiąt milionów drogi i układy komunikacyjne w tym rejonie oraz dozbuduje ten teren. Tak więc miasto ma argument negocjacyjny z właścicielem działki w sytuacji zmiany terenu na mieszkalnictwo jednorodzinne.
8. Pod koniec spotkania Burmistrz zakomunikował, że chciałby przeprowadzić ankietę (treść w załączeniu). Ankieta zawierała w swej treści bardzo precyzyjne pytanie z zakresu wykraczającego poza pierwotnie przedstawiony przez Burmistrza temat spotkania. Wg Burmistrza spotkanie miało dotyczyć zmian w układzie komunikacyjnym natomiast przedstawiona ankieta w pierwszym jej punkcie brzmiała następująco:
Które rozwiązanie dotyczące zagospodarowania terenu w obrębie ulic Brzeziny, Stawowa, Ligocka, DK1 uważa Pani/Pan za najlepsze? (proszę wybrać jedną odpowiedź):
 - a) *Pozostawienie terenu bez zmian, tj. zgodnie z obowiązującym od ponad 20 lat miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, czyli całość terenu przeznaczona pod aktywność gospodarczą (usługi, hale logistyczne, produkcja),*
 - b) *Wprowadzenie zmiany polegającej na: przeznaczeniu części przylegającej do ul. Stawowej pod budownictwo wielorodzinne o wysokości do 9 kondygnacji i pozostawienie części przylegającej do DK1 bez zmian.*

Zdecydowana większość uczestników spotkania była przeciwna przedstawionej w tej formie ankiecie, ponieważ spotkanie miało dotyczyć układu komunikacyjnego. Zadano pytanie w jakim celu jest przeprowadzana ankieta, skoro spotkanie dotyczy zupełnie czegoś innego? Nie uzyskano na to pytanie odpowiedzi.

=

=

ANKIETA DLA MIESZKAŃCÓW

Utworzona w wyniku konsultacji społecznych w sprawie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czechowice – Dzierżycze dla terenów położonych przy ul. Stawowej, Ligockiej, DK1 i Brzeziny

1. Które rozwiązanie dotyczące zagospodarowania terenu w obrębie ulic Brzeziny, Stawowa, Ligocka, DK1 uważa Pani/Pan za najlepsze? *(proszę wybrać jedną odpowiedź)*

- a. Pozostawienie terenu bez zmian, t.j. zgodnie z obowiązującym od ponad 20 lat miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, czyli całość terenu przeznaczona pod aktywność gospodarczą (usługi, hale logistyczne, produkcja)
 - b. Wprowadzenie zmiany polegającej na: przeznaczeniu części przylegającej do ul. Stawowej pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne z usługami o wysokości do 9 kondygnacji i pozostawieniu części przylegającej do DK1 bez zmian.
-

2. Czy koncepcja układu komunikacyjnego ul. Brzeziny, Stawowa, Ligocka, DK1 dla poprawy przepustowości w celu likwidacji korków powinna zakładać: *(można wybrać dowolną ilość odpowiedzi)*

- a. Poszerzenie ul. Ligockiej (dodatkowe pasy ruchu) na całej długości od DK1
 - b. Przebudowę skrzyżowania DK1/ul. Ligocka poprzez budowę prawoskrętów i lewoskrętów
 - c. Połączenie ul. Ligockiej i Brzeziny poprzez drogę projektowaną równoległe do DK1 zgodnie z prezentowaną koncepcją układu drogowego
-

W celu podsumowania badań proszę o podanie następujących informacji:

1. Jestem mieszkańcem ul. Brzeziny, ul. Ligockiej, lub ul. Stawowej w części przylegającej do przedmiotowego terenu

Tak* NIE*

*właściwe podkreślić

2. Mieszkam w innym miejscu, przy ul.

Notatka

z drugiego spotkania otwartego – konsultacji społecznych w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice – terenów położonych przy ulicach: Stawowej, Ligockiej, DK-1 i Brzeziny w Czechowicach-Dziedzicach.

Spotkanie odbyło się w dniu 17 maja 2022 r. o godz. 16.00 w sali nr 305 Urzędu Miejskiego w Czechowicach-Dziedzicach Plac Jana Pawła II 1.

Spotkanie zorganizowane zostało przy współpracy Centrum Rozwoju Inicjatyw Społecznych (CRIS) z siedzibą w Rybniku. Spotkanie poprowadził P. Waclaw Wrana - moderator.

W spotkaniu ponadto udział wzięli:

Mieszkańcy ul. Brzeziny, ul. Stawowej, ul. Ligockiej oraz pozostałe osoby zainteresowane tematem według listy obecności (lista w załączeniu do protokołu – załącznik nr 1) oraz

P. Katarzyna Mazur – ekspert, (CRIS)

P. Łukasz Pomykoł – urbanista (CRIS)

P. Janusz Piechoczek (CRIS)

P. Mirella Ruczka – reprezentująca Pracownię Urbanistyczną z Rybnika Sp. z o.o.– projektanta Studium

P. Piotr Dudzik - inwestor

P. Marcin Herok – projektant, autor koncepcji

P. Tomasz Jakubiec (ze strony inwestora)

P. Mariusz Sekta – radny Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach

P. Małgorzata Kaczor – Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Architektury

Spotkanie odbyło się przy udziale P. Macieja Pileckiego - tłumacza języka migowego

Temat spotkania: Konsultacje społeczne w związku z podjęciem przez Radę Miejską uchwały o przystąpieniu do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice.

Spotkanie rozpoczął moderator - P. Waclaw Wrana, który przypomniał, iż spotkanie to odbywa się w ramach umowy, jaka Gmina zawarła z Centrum Rozwoju Inicjatyw Społecznych w ramach projektu pn. *Przestrzeń do rozmowy – rozbudowany system konsultacji społecznych w planowaniu przestrzennym* współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Wiedza Edukacja Rozwój, dla którego instytucją zarządzającą jest Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju. Celem projektu jest zwiększenie potencjału Instytucjonalnego 20 gmin w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego przez przygotowanie indywidualnych planów konsultacji oraz udzielenie grantów. Gmina Czechowice-Dziedzice jest właśnie jedną z tych 20 Gmin. Następnie głos zabrala P. Mirella Ruczka, która przedstawiła projekt zmiany Studium w kształcie, jaki został dotychczas wypracowany.

W trakcie prezentacji dominującym tematem dyskusji była sprawa przebudowy ul. Ligockiej oraz rozwiązania komunikacyjne w rejonie ul. Ligockiej i skrzyżowania ul. Ligockiej z drogą krajową nr 1. Mieszkańcy oczekiwali szczegółów w zakresie rozwiązań projektowych. Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Architektury, do której mieszkańcy kierowali pytania dotyczące dróg zwróciła uwagę, że Wydział UA zajmuje się planami zagospodarowania

przestrzennego, a podejmowane przez mieszkańców tematy należą do właściwości zarządców dróg – w odniesieniu do Gminy - Wydziału Inwestycji i Zarządu Drogami, natomiast szczegółowe rozwiązania będą ustalane przez projektantów specjalistów w zakresie budownictwa drogowego.

W toku dyskusji ze strony mieszkańców padły następujące zarzuty, postulaty i sugestie:

- Na spotkaniu powinni być również obecni przedstawiciele administratorów dróg.
- Urząd powinien wystąpić do inwestora, by ten pokrył koszty przebudowy skrzyżowań, jeśli wiąże się to z planowaną inwestycją - wskazano przykład Bielska-Białej.
- Przypomniano, że problemy dotyczące ulic Ligockiej i Mazańcowickiej były przedmiotem dyskusji na spotkaniu z mieszkańcami w Szkole Podstawowej Nr 1 przed 8 laty i nic w tej sprawie nie zrobiono, a tiry od strony Bielska - Białej nadal zjeżdżają do miasta ul. Ligocką i ul. Mazańcowicką
- Postulat narzucenia przez Gminę sposobu ewentualnej obsługi komunikacyjnej terenów aktywności gospodarczej w taki sposób, aby nie odbywało się to z ulicy Ligockiej - wskazano na uciążliwość, jakich doznają mieszkańcy budynków usytuowanych po zachodniej stronie DK-1 na wysokości firmy LONTEX.

Naczelnik UA: Plan miejscowy nie reguluje kwestii zjazdów.

- Postulat, by tereny zabudowy mieszkaniowej rozszerzyć dalej w kierunku DK-1.

Naczelnik UA: wniosek o zmianę Studium dotyczył tylko tego terenu, który jest prezentowany i Gmina proceduje zmianę Studium tylko w tym zakresie.

- Pytanie dotyczące północnej części terenu – czy złożony został wniosek o przekształcenie pod tereny mieszkaniowe.

Naczelnik UA: Nie złożono takiego wniosku.

Moderator przypomniał, że przedmiotem spotkania są proponowane zmiany w Studium, a celem spotkania jest poznanie koncepcji Inwestora.

Następnie głos zabrał P. Łukasz Pomykoł. Zwrócił uwagę, że poruszane dotychczas kwestie nie mogą zostać załatwione dokumentem, który jest przedmiotem niniejszego spotkania, bo jest na to dokumentem zbyt ogólnym i nie zawiera konkretnych rozwiązań a dyskusja powinna się skupić na kwestii przeznaczenia terenu. Przyznał, iż z punktu widzenia Studium kluczowe dla mieszkańców są: szkielet układu komunikacyjnego, ale przede wszystkim podjęcia decyzji, czy należy pozostawić dotychczasowe przeznaczenie terenu czy też należy dokonać zmiany przeznaczenia części tego terenu, a jeśli tak, to i z czym się to będzie wiązało. Zwrócił uwagę, że to jak zostanie skonstruowany finalnie układ komunikacyjny, będzie pochodną tego co będzie w Studium; w Studium mogą się znaleźć zapisy, które pewne rzeczy wyjaśniają, zablokują albo otworzą. P. Łukasz Pomykoł zasugerował dalszy możliwy przebieg spotkania: ponowna prezentacja koncepcji przez inwestora, a następnie dyskusja i wyjaśnienia dotyczące różnych kwestii, które wylania się w związku z prezentacją.

W uzupełnieniu wypowiedzi poprzednika P. Mirilla Buczka przypomniała, że w chwili obecnej obowiązują prawo miejscowe, które przeznaczają w całości ten teren pod zabudowę

produkcyjną i w każdej chwili inwestor może zrealizować taką zabudowę. Można to zmienić wybierając zabudowę wielorodzinną.

- Mieszkaniec zwrócił uwagę, że zarówno zabudowa produkcyjna jak i wielorodzinną spowoduje konieczność poniesienia nakładów ze strony gminy na drogi. Zaproponował by teren przeznaczyć pod zabudowę jednorodzinną a zaoszczędzone środki przeznaczyć na odszkodowanie dla właścicieli terenu. P. Łukasz Pomykoł zwrócił uwagę, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna również wygeneruje dodatkowy ruch. Następnie wyjaśnił kwestie prawne związane z odszkodowaniami w przypadku obniżenia wartości nieruchomości i konsekwencji dla Gminy ze strony Regionalnej Izby obrachunkowej.

Zdaniem mieszkańca to Gmina przed 20 laty popełniła błąd przeznaczając teren w środku miasta pod przemysł i kwestia odszkodowania to nie jest sprawa mieszkańców.

- Ze strony mieszkańców padło również pytanie o dopuszczalne odległości zabudowy mieszkaniowej od magazynu, na które urbanista udzielił odpowiedzi. Pojawił się również zarzut - z powołaniem się na wypowiedź Burmistrza, że inwestor nie czynił żadnych nakładów na ul. Brzeziny.

Moderator udzielił głosu Inwestorowi. Inwestor w pierwszej kolejności odniósł się do ww. zarzutu i stwierdził, że zainwestował 50 tys. na prośbę mieszkańców.

Inwestor oświadczył, że spotykał się z mieszkańcami ul. Brzeziny i część z nich nie jest przeciw tej inwestycji. Następnie głos zabrał projektant, który ponownie przedstawił koncepcję osiedla, gdyż część osób uczestniczyła w takim spotkaniu po raz pierwszy. Nawiązał do poprzedniego spotkania i zapytania odnośnie odległości między planowanymi budynkami a granicami działek przy ul. Brzeziny i udzielił informacji na ten temat. Projektant stwierdził również, że pod adresem inwestora padło wiele pytań o liczbę mieszkań, liczbę miejsc parkingowych i wielkości parkingów podziemnych, ale jego zdaniem jest jeszcze za wcześnie, że by można było to określić, bo zależy to od zapisów studium i planu miejscowego. Zdaniem projektanta inwestycja podniesie rangę terenów sąsiednich.

Moderator zachęcił do zadawania pytań i dyskusji.

- Jaką szerokość ma droga - ul. Stawowa na odcinku od terenu inwestycyjnego do ul. Ligockiej.

Odp.: 2,64 m, jest to miedza, natomiast w obowiązującym planie w liniach rozgraniczających ma 12 m i jest publiczna. Właściciel terenu wyraził sprzeciw przeciwko realizacji drogi na tym terenie. P. Łukasz Pomykoł wyjaśnił jak zapisy planu wpływają na prawną możliwość realizacji drogi publicznej, poinformował o możliwości wywłaszczenia jak również o specustawie drogowej. Ze strony mieszkańców padło pytanie o kapliczkę i lipy. Naczelnik UA dopowiedziała, że droga jest tak zaprojektowana, że nie wymaga przeniesienia kapliczki.

- Mieszkanica wysunęła zarzut, że inwestor nie patrzy na komunikację w sposób całościowy, który uwzględniał by potrzeby szerszej grupy mieszkańców, a tego typu inwestycja tego wymaga. Ponownie padł wniosek o wprowadzenie niższej zabudowy na tym terenie 3-4 kondygnacyjnej.

Moderator zwrócił się do przewodniczącego Komisji Rozwoju - P. Krzysztofa Jarczoka o ustosunkowanie się do propozycji wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w kontekście możliwych odszkodowań. W ocenie radnego gmina nie ma możliwości wydania ponad 20 milionów (wg szacunku inwestora) na odszkodowania.

- Głos zabrał mieszkaniec, który stwierdził, że mieszkańcom nie zależy dużym rozwoju, a gmina ma pieniądze, skoro chce wykupić teren po byłej walcowni i stworzyć tam przestrzeń publiczną w otoczeniu zieleni, miejsca rekreacji i sportu by zhamować niekontrolowany rozwój przemysłu i logistyki (zacytował wypowiedź Burmistrza Czechowic-Dziedzic w tej

sprawie). Tymczasem w miejscu, gdzie faktycznie jest zieleni i przemysłu nie powinno być funkcja ta została wprowadzona. Zdaniem mieszkańca brak w tym sensu i logiki.

Moderator uściślił, że w odniesieniu do terenów będących przedmiotem spotkania mowa jest o odszkodowaniach, a nie o wykupie.

Następnie głos zabrał P. Dariusz Dudek – mieszkaniec ul. Stawowej. Mieszkaniec poruszył następujące kwestie:

- przypomniał o batalii, jaka stoczyli mieszkańcy przed kilku laty w związku z planowaną budową hall,
- osobiście skłania się ku zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, która stanowiłaby naturalną kontynuację zabudowy istniejącej ciągnącej się od ul. Stawowej po drugiej stronie ul. Ligockiej aż do Czechowic Południowych,
- powrócił do tematu rozwiązań komunikacyjnych i wskazał na brak chodników wzdłuż ul. Stawowej, wzmożony ruch na ul. Mazańcowickiej w kierunku ronda,
- wskazał na spodziewane korkowanie się planowanych rond na skrzyżowaniu ul. Mazańcowickiej i Ligockiej oraz ul. Stawowej i ul. Ligockiej w przypadku, gdy dojdzie do przebudowy ul. Ligockiej do szerokości 4 pasów,
- postulat by przedstawić mieszkańcom jakąś koncepcję rozwiązań komunikacyjnych,
- brak pewności, czy GDDIA wyrazi zgodę na dodatkowy pas zjazdowy (od strony Błęska-Białej),
- zarzut, że kwota 20 milionów nie jest niczym uzasadniona, bo tak naprawdę nie wiadomo jaka byłaby kwota odszkodowania.

Następnie głos zabrał Wiceprzewodniczący Komisji Rozwoju – P. Mariusz Sekta, który poruszył następujące kwestie:

- przedstawił siebie jako jednego z pomysłodawców wybudowania skrzyżowania bezkolizyjnego (ul. Ligockiej i DK-1)
- postulat, by w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu przestrzennym zlecić opracowanie skutków finansowych zmiany przeznaczenia terenu już na tym etapie i w tym celu proponuje podjęcie przez Radę Miejską uchwały intencyjnej, gdyż według Radnego nie musi to być alternatywa: budownictwo wielorodzinne albo przemysł,
- błędem Rady Miejskiej było dopuszczenie w tym miejscu przemysłu,
- zwrócił się do autora koncepcji o doprecyzowanie, co oznacza stwierdzenie, że inwestycja podniesie rangę obszaru

Odpowiadając na to pytanie P. Marcin Herok odwołał się do procedury wyceny nieruchomości w ramach której rzeczoznawca bierze pod uwagę sąsiedztwo, skomunikowanie i infrastrukturę. Wg niego podniesienie rangi obszaru oznacza podniesienie wartości nieruchomości w sąsiedztwie. Z sali padło stwierdzenie, że spadek, gdyż poziom hałasu drastycznie zaniży wartość. Wg mieszkańców ważne są również cisza i spokój. Projektant zwrócił uwagę, że rzeczoznawcy zwracają uwagę na zapisy planów i studium i potencjalnie niezabudowana działka w sąsiedztwie, która w planie jest przeznaczona pod przemysł jest traktowana jako działka przemysłowa. Jeśli w sąsiedztwie pojawia się zabudowa jednorodzinna, to wartość działek sąsiednich w zabudowie jednorodzinnej się nie zmieni.

-W odniesieniu do prezentowanej koncepcji z sali padło stwierdzenie, że planowana zieleni nie jest przeznaczona dla mieszkańców terenów sąsiednich.

-Mieszkanke zwróciła uwagę, że od mieszkańców wymaga się, żeby zdecydowali czego chcą i zapytała z czego może zrezygnować inwestor, z ilu pięter może zrezygnować, z ilu milionów może zrezygnować właściciel pola.

W odpowiedzi P. Dudzik stwierdził, że wysokość kondygnacji wynika z tego, że w rozmowach z mieszkańcami ul. Brzeziny mówił o wybudowaniu drogi alternatywnej, jak również o tym, że dla niego jako inwestora bez różnicy jest, czy wybuduje hale czy błąk czy usługi. To, że koncepcja przedstawia bloki wynika po pierwsze z tego, że obok inwestor buduje już bloki, a z rozmów z mieszkańcami zainteresowanymi zamieszkaniami w nich wynikało, że chcą zmiany planu. Dodał, że jeśli plan będzie dopuszczał 4 kondygnacje, to inwestor wybuduje 4 kondygnacje, ale nie będzie w stanie wybudować drogi. Zwrócił również uwagę na to, że mieszkańcy rozmawiają o odszkodowaniach, ale nie biorą pod uwagę tego, w jaki sposób reszta mieszkańców Czechowic-Dziedzic do tego podejrze. Jego zdaniem mieszkańcy Kopalni czy Północy nie będą chcieli płacić odszkodowania, tak jak zgromadzeni są krytyczni wobec pomysłu nabycia terenów po walcowni. Wg niego inicjatywa zmiany przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodziną nie przejdzie. Dodał, że na dzień dzisiejszy może składać wniosek o pozwolenie na budowę hali, a nie zrobił tego licząc na to, że dojdzie z mieszkańcami do jakiegoś kompromisu w sprawie zabudowy wielorodzinnej.

W dalszej kolejności w ramach porządkowania dyskusji zabrał głos P. Łukasz Pomykoł, który stwierdził, że inwestor dąży do maksymalizacji zysku i to jest zrozumiałe, a mieszkańcy dążą do tego, by ograniczyć skalę inwestycji i taki jest ich postulat. Poszukiwanie kompromisu wygląda w ten sposób, że mieszkańcy zgodziliby się na zabudowę wielorodzinną, ale w mniejszym formacie, żeby nie dotrącała układu drogowego.

- Ponownie w dyskusji powrócił temat drogi- ul. Stawowej zaprojektowanej w istniejącym planie jako droga publiczna. Właściciel wyraził sprzeciw wobec temu rozwiązaniu. Jego zdaniem Gmina wywłaszczy go pod drogę, bo inwestor, który nie ma dojazdu, tak sobie życzy. Przywołał przykład ul. Mazańcowickiej, która też jest w planie, a inwestor – jego zdaniem – wybudował parking w granicy.

P. Łukasz Pomykoł poinformował o tym, jakie Gmina ma prawne formy działania w związku z tym, że w planie ul. Stawowa, która przebiega na terenie prywatnym, wyznaczona jest jako droga publiczna.

- Mieszkancka zadała ekspertowi pytanie, co - na podstawie swojego doświadczenia zawodowego – by im zaproponował, o co mogą walczyć w tym terenie, tak by mieszkańcy wiedzieli, co mają robić.

Moderator zwrócił się do ekspertów by odpowiedź połączyć z informacją co mogą zrobić mieszkańcy, w jakim trybie oraz aby nakreślić mapę drogową prac nad Studium.

Głos zabrał P. Łukasz Pomykoł, który stwierdził, że:

- w obecnym planie jest zabudowa przemysłowa, jeśli inwestor wystąpi o budowę hali to dostanie pozwolenie na budowę,
- zmiana przeznaczenia niezgodnie z wnioskiem inwestora może skutkować odszkodowaniem,
- to, co zostanie ustalone w Studium zostanie przeniesione do planu,
- przeznaczenie jeszcze o niczym nie decyduje, kluczowe jest to, co jest w tekście: parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu
- kluczowe są trzy zagadnienia: minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych, maksymalna powierzchnia zabudowy i maksymalna wysokość zabudowy, przedstawił to na przykładzie parametrów zaproponowanych w projekcie Studium: 20% pow. zabudowy, 25% pow. biologicznie czynna. Mieszkancka zwróciła uwagę, że inaczej to przedstawił inwestor. Inwestor zwrócił uwagę, że są to propozycje pracowni urbanistycznej, która przygotowała projekt Studium. 9 kondygnacji, które on proponuje, to ok. 27-28 m wysokości.

Moderator doprecyzował, że mowa jest o projekcie Studium zaproponowanym przez pracownię urbanistyczną, a plany inwestora to rzecz odrębna.

Ekspert pouczył mieszkańców, że jeśli chcą ograniczyć możliwości inwestowania, to powinny wnioskować o obniżenie maksymalnej wysokości i powierzchni zabudowy i podwyższenie procentu terenu biologicznie czynnego. W dalszej części swojego wystąpienia ekspert opisał procedurę studium od momentu, kiedy pojawi się projekt jako wynik pewnego kompromisu. Uzgodnienia organów, wyłożenie do publicznego wglądu, możliwość składania uwag i rozpatrzenie uwag przez Burmistrza, głosowanie przez RM uwag rozpatrzonych negatywnie i uchwalenie Studium. Jest o jakby 1 etap i na podstawie tego powstaje plan, który podlega takiej samej procedurze. Kluczowe jest to, że w planie wszystkie wskaźniki i parametry nie mogą być wyższe, niż określone w Studium.

Na zakończenie ekspert stwierdził, że zadaniem Gminy jest wyważenie interesów wszystkich zainteresowanych.

Po wystąpieniu eksperta moderator ponownie otworzył możliwość dyskusji.

Głos zabrał P. Szymon Bialka.

Jego zdaniem inwestor i przedstawiciele Gminy straszą odszkodowaniem. Do inwestora zwrócił się z zapytaniem, czy ma oświadczenia tych 95% mieszkańców - na których się wcześniej powołał (imię, nazwisko, pesel), że wyrazili zgodę na inwestycję. Zwrócił się również z zapytaniem do radnych, czy jednak inwestycja nie powinna się zacząć od budowy dróg, zmierzenia ich przepustowości, a dopiero potem dopuszczenie możliwości i wybudowania bloków i decyzja o ich ilości.

Następnie głos zabrał mieszkaniec, który również podjął temat komunikacji. Nawiązał do argumentu, jakiego użył Burmistrz na poprzednim spotkaniu, że droga krajowa zmieni kategorię na drogę wojewódzką i wtedy łatwiej będzie można pojąć działania w kierunku usprawnienia komunikacji. Mieszkaniec zwrócił uwagę, że droga krajowa jak również droga wojewódzka mają określoną przepustowość i na każdym odcinku da się to precyzyjnie zmierzyć. Są firmy, które zajmują się tym profesjonalnie. Można również wyliczyć ile samochodów przybędzie. Według mieszkańca widać, że skoro droga krajowa generuje takie problemy przy obecnym ruchu lokalnym, to sytuacja się nie ulegnie zmianie, gdy zmieni się kategoria drogi na wojewódzką a inwestor również poniesie klęskę. Następnie zwrócił się do eksperta z zapytaniem, w jaki sposób mieszkańcy mogą zawnioskować o to, żeby komunikacja była odpowiednio przygotowana. Kończąc zawnioskował, by wykonać jakaś prace, żeby określić z czym przychodzi się zmierzyć.

Następnie Moderator dał możliwość inwestorowi, by ustosunkował się do dotyczących go, poruszonych wyżej kwestii.

Inwestor stwierdził, że nie posiada pisemnej listy mieszkańców popierających inwestycję, ale obecni mogą potwierdzić, że przedstawiciele inwestora chodzili po ul. Brzeziny i rozmawiali z mieszkańcami i jest taka wola mieszkańców, żeby zrealizować tę inwestycję.

Mieszkaniec stwierdził, że mają do wyboru hale czy bloki. Padło pytanie o rozpoczęcie inwestycji drogowej.

Inwestor odpowiedział, że jeśli rozpoczną inwestycję, to w pierwszym etapie nie wybudują drogi na gotowo, tylko wybuduje ją jako drogę techniczną do obsługi budowy, a jak dokonczy inwestycję, to wybuduje drogę na gotowo.

Z sali padło pytanie, czy inwestor nie mógłby się porozumieć z Gminą, że najpierw zrobiona zostanie droga, a dopiero potem ruszy inwestycja.

Inwestor odpowiedział, że nie, bo nie zainwestuje w drogi, jeśli nie będzie miał pewności, że będzie mógł zrealizować inwestycję.

poraz kolejny podkreślił, że nie jest przeciwko mieszkańcom, ale przedstawia swoją koncepcję jego zdaniem nikt nie wybuduje tam domków jednorodzinnych i jest przekonany, że mieszkańcy też mają tę świadomość. Dyskusja dotyczy tego, czy mają tam powstać usługi i handel, produkcja czy bloki. On sam jako inwestor z pewnym doświadczeniem nie zna takiej sytuacji w skali kraju, żeby tak znacznie została obniżona wartość nieruchomości poprzez zmianę planu i wypłacone odszkodowanie z tego tytułu, zwrócił się do urbanistów czy znają taki przypadek. Ekspert przywołał przykład miasta Poznań, które wypłaciło 20 milionów by w dolinie Warty nie powstało osiedle.

- Wystąpienie mieszkanki, która nawiązała do swojego spóźnienia na spotkanie z powodu problemów komunikacyjnych, ponieważ jadąc od Ligoty o godzinie 16 czeka się co najmniej pół godziny, żeby przejechać przez DK 1. Zatem można sobie wyobrazić, co się będzie działo później. Wg niej mieszkańcom oblica się, że będą lepsze drogi i lepsze skrzyżowanie, a potem będzie tak, jak przy ul. Mazańcowickiej (gdzie wcześniej inwestor wybudował błąk). Według mieszkanki tam też należało najpierw poszerzyć drogę i wybudować chodnik, a potem realizować inwestycję. Nawiązała również do kwestii spadku wartości okolicznych nieruchomości, bo teren zieleni został zabudowany. **Wyraziła przekonanie, że podobnie będzie przy ul. Brzeziny.** Ze stanowiskiem mieszkanki polemizował inwestor wskazując, że na wysokości inwestycji wybudował na własny koszt chodnik. Mieszkanka wskazała, że skoro mieszkańcy nie wyrażają zgody na takie bloki, to może znajdzie się inny inwestor, który na przykład wybuduje luksusowe domki mieszkalne. Mieszkanka poddała również w wątpliwość planowaną zielen, skrytykowała dobór drzew (lipy o szarekich koronach) i sposób ich posadzenia (zbyt bliskie odległości) na terenach przy ul. Mazańcowickiej, co spowoduje w przyszłości ich wycinkę.

Następnie głos zabrał radny P. Leszek Czopek, który stwierdził, że zgromadzeni powinni jednak dążyć do jakiegoś kompromisu, bo w przeciwnym razie nie będzie żadnych wniosków z tego spotkania, zapytał również, czy inwestor nie mógłby jednak obniżyć liczby kondygnacji. Powołał się na przykład ul. Wesolej, gdzie jest 6 kondygnacji. Z sali padł głos, żeby miasto wybudowało drogi, a inwestor obniży wysokość.

W dalszej kolejności głos zabrał ekspert urbanista, który stwierdził, że widzi kilka rozwiązań:

1. Przy gęstej i intensywnej zabudowie wykonać analizę ruchu, jak taka inwestycja wpłynie na cały układ komunikacyjny (albo na zlecenie inwestora, albo gminy).
2. Zredukować skalę inwestycji.
3. Przeznaczyć teren pod zabudowę jednorodziną z perspektywą odszkodowania.

- Ze strony mieszkańca padł postulat, by nie rozpatrywać tego tylko pod kątem planowanej inwestycji, ale żeby gmina zajęła się całościowo rozwiązaniem problemów komunikacyjnych. Jego zdaniem wielkość tego osiedla wcale nie jest aż tak duża, że należałoby się go obawiać i zaproponowane rozwiązanie wcale nie jest złe, ale problemem jest już istniejący układ komunikacyjny i już istniejące problemy z przejazdem przez DK-1, z przejazdem przez miasto, przez ronda i wielkie korki. Generalnie jest to problem Gminy, którym powinna się tym zająć lub przyjąć jakąś strategię.

- Z sali padło pytanie odnośnie obowiązującego planu, który dopuszcza hale, pytanie dotyczyło dopuszczalnej wysokości i powierzchni biologicznie czynnej, bo być może hala mogła być mniej uciążliwa, niż budynki na 2 tys. mieszkańców.

Naczelnik Wydziału UA poinformowała, że według jej wiedzy Panattoni było jak dotychczas jedynym inwestorem zainteresowanym tym terenem, planowana wysokość hali to ok. 12,5m - 13,5m, powierzchnia biologicznie czynna ustalona została na ok. 20%, dodała, że o kształcie i usytuowaniu obiektów na działce decyduje inwestor i planistka nie ma na to wpływu.

Odnosnie układu komunikacyjnego to ul. Stawowa, Ligocka. Brzeziny to są ulice, które w planie zagospodarowania mają bardzo dużą rezerwę i na dzień dzisiejszy można je przebudować. Naczelnik przypomniała, że Burmistrz mówił już na poprzednim spotkaniu o rozmowach, które prowadzi z zarządcami DK-1 i ul. Ligockiej dot. możliwości przebudowy skrzyżowania, o dodatkowych pasach zjazdowych, trwają prace nad tym, by rozwiązać **problem, który powstał 20 lat temu**. Naczelnik zwróciła się do właściciela części terenu objętego obecnym planem - P. Kłapocza - zapytaniem, czy jest w stanie złożyć wniosek o **przekwalifikowanie terenu na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne**. Właściciel odpowiedział, że nie, bo teren zostanie podzielony drogami. P. Kłapocza wysunął zarzut, że Naczelnik Wydziału UA wywłaszcza go z jego pola dziesiątki lat i ciągle próbuje robić drogi. Naczelnik zaprzeczyła wskazując, że w tym czasie nie była naczelnikiem i nie brała udziału w **pracach nad planem i to właściciel będąc radnym przyczynił się do jego uchwalenia**.

Moderator udzielił głosu P. Patrycji Zemanek - Przewodniczącej Zarządu Osiedla „Czechowice Górne”. Wyraziła ona zadowolenie z obecności na **zebraniu eksperta - urbanisty, który wyjaśnił wiele praktycznych rzeczy**. Zdaniem Przewodniczącej **trzeba dojść do złotego środka**. Nie można zaczynać inwestycji od tyłu i w pierwszej kolejności należy ustalić, jaka jest przepustowość ul. Ligockiej. Ustalenia planu dają możliwość jej **przebudowy, ale póki co mieszkańcy nie wiedzą na czym stoją, nie wiedzą czy czteropasmowa ul. Ligocka dojdzie do skutku czy nie, jakie będzie rozwiązanie, jeżeli chodzi o komunikację z DK-1**. Jest bardzo wiele niewiadomych i w tym właśnie jest problem, problemem nie jest to, że mieszkańcy nie chcą inwestycji, tylko oczekują na więcej informacji.

- Ze strony mieszkańca padł wniosek do Burmistrza, żeby zorganizował w tej sprawie spotkanie z mieszkańcami, przedstawicielem GDDKiA, przedstawicielem powiatu w odniesieniu do dróg powiatowych, co oni sądzą na temat tego projektowanego skrzyżowania, czy mają jakieś możliwości, czy są środki na tą inwestycję. Bo jeśli okaże się, że GDDKiA nie planuje żadnych inwestycji w tym zakresie, to jest to rozmowa o niczym.

Następnie moderator udzielił głosu inwestorowi. Inwestor zapytał o następujące kwestie:

- Ile kondygnacji mieszkańcy dopuszczają w tym terenie.

Odpowiedź: 4 kondygnacje.

- Co powoduje, że mieszkańcy chcą obniżenia liczby kondygnacji?

Odp.: Z obawy przed natężeniem ruchu i brakiem rozwiązań komunikacyjnych, postulat zmniejszenia liczby nowych osób, które zamieszka na tym terenie, gdyż w 5 blokach będzie mieszkać tyle ludzi, co w Zabrzegu, wybudowanie apartamentów luksusowych, obawy o sposób zainwestowania pozostałych terenów.

Inwestor zwrócił uwagę, że spotkanie dotyczy tylko działki, którą jest zainteresowany, a nie całego terenu objętego planem. Co do reszty terenu mieszkańcy mogą w dalszym ciągu dyskutować i składać wnioski do planu.

Moderator podsumowując głosy mieszkańców stwierdził, iż mieszkańcy chcą powiedzieć, że niezależnie od ewentualnej akceptacji planów inwestora dotyczących zagospodarowania jego terenu, **niezbędna jest analiza komunikacyjna całego otoczenia, te sprawy powinny być równoległe**. Inwestor oświadczył, że spotykając się z mieszkańcami chciałby wiedzieć i ustalić, czy aprobują, że będzie zmiana planu i będzie wprowadzona zabudowa mieszkalna wielorodzinna, czy też ma zacząć „jakąś konsumpcję tej działki pod postacią taką jaką ją ma”. Jeśli mieszkańcy zgadzają się pod warunkiem, że tę funkcję powieli się na dalszej części planu, to inwestor jest w stanie czekać. Jeśli się ewidentnie nie zgadzają i chcą domy jednorodzinne, to jego zdaniem, się nie wydarzy, to będzie analizował zabudowę na istniejącym planie

inwestor podkreślił, że nie spotyka się z mieszkańcami, żeby narzucić swoją wolę i nie jest też w stanie rozwiązać problemów komunikacyjnych gminy. Zwrócił uwagę, że obecni na spotkaniu przedstawiciele gminy (Wydziału UA) nie zajmują się drogami. Właściwym jest Wydział Inwestycji i Zarządu Drogami i do tego Wydziału należy zwracać się w sprawie dróg gminnych. Jedyne, co można w tej chwili ustalić w sprawie dróg, które mogą powstać w przyszłości, to ich przebieg w Studium. Jak będą skomunikowane, jakie będą zjazdy nie sposób w chwili obecnej ustalić, doprecyzowanie tego, jakiej będą szerokości, nastąpi w planie, a finalnie jak będą wyglądały należy ustalić z Wydziałem IZD jako komórką właściwą w sprawie dróg w Urzędzie.

W odpowiedzi mieszkaniec oświadczył, że zanim mieszkańcy odpowiedzą na to pytanie muszą znać wyniki analizy ruchu.

Inwestor oświadczył, że nie podejmie się zlecenia wykonania analizy ruchu, co sugerowali mieszkańcy.

Moderator uściślił, że wniosek z dyskusji była taki, że to gmina powinna zlecić analizę ruchu, a nie inwestor. Następnie głos zabrał projektant, który stwierdził, że jest to stawianie warunku zmianie studium, która to zmiana ma skutkować przez wiele lat i uzależniać ją od obecnego pomiaru ruchu. Jego zdaniem, to nie jest właściwe podejście.

- Mieszkaniec stwierdził, że jeżeli planuje się inwestycje, to najpierw należy dostosować infrastrukturę - począwszy od samego studium po plan. Inwestor nie jest tym, który powinien rozwiązywać problemy gminy, ale na spotkaniu obecni są przedstawiciele urzędu, którzy powinni to wziąć pod uwagę. Problem polega na tym, że rozpatruje się jakiś fragment zamiast - jako Urząd - planować w całości: i planowanie przestrzenne w Gminie i cały układ komunikacyjny.

Odnosząc się do powyższych wypowiedzi głos zabrał ekspert-urbanista i poinformował zgromadzonych, że procedura wygląda tak, że jeśli chcemy lokalizować w takim terenie inwestycję, gdzie będzie mieszkało 2000 osób, będzie 3000 samochodów, to najpierw zleca się badania ruchu, szacuje się jak dodatkowa liczba samochodów wpłynie na układ komunikacyjny i na tej podstawie ustala się po pierwsze: czy istniejący układ komunikacyjny jest w stanie obsłużyć taki ruch, po drugie: czy istnieje możliwość jego rozbudowy, przebudowy tak, by mógł obsłużyć taki ruch oraz czy są fundusze (tu odniósł się do skrzyżowania Ligocka-DK-1, które, jeśli ma być wielopoziomowe, kosztuje kilkadziesiąt milionów złotych, i według niego nikt go nie zrobi, bo zainteresowanie GDDKiA przeniesie się na S-1, a województwo nie będzie miało na to pieniędzy). Na tej podstawie należy podjąć decyzję, czy inwestycja jest możliwa.

- Mieszkanica zwróciła uwagę, że zanim powstały hale przy DK-1 jadąc w kierunku Biejska-Białej wybudowane zostało skrzyżowanie i droga i zapytała, kto to finansował.

Odpowiedź: inwestor.

Kontynuując mieszkanica wskazała na relację podaź - popyt, że jeśli nie znajdzie się kupujący za daną cenę, to cena musi ulec obniżeniu.

Ekspert-urbanista wyjaśnił, że w planowaniu przestrzennym przeznaczenie terenu nadaje wartość nieruchomości. Analizując spadek czy wzrost wartości nieruchomości ocenia się, ile kosztują grunty o takim samym przeznaczeniu na terenie danej miejscowości, a nie czy znajdzie się kupiec.

- Mieszkaniec P. Darek Bułka zapytał inwestora, czy zgadza się na obniżenie budynków. Inwestor odpowiedział, że nie jest w stanie odpowiedzieć na to pytanie bez przeprowadzenia analizy. Mieszkaniec kontynuował swoją wypowiedź i zapytał, czy wobec tego inwestor wstępnie zgadza się na obniżenie. Inwestor odpowiedział, że tak.

Mieszkaniec podziękował inwestorowi, że się zgodził. Według niego spotkanie na tym można by zakończyć, gdyż reszta nie dotyczy inwestora, tylko Urzędu Miasta, bo dotyczy dróg i komunikacji. Wg mieszkańca inwestor przedstawił już to, co planuje, natomiast mieszkańcy chcą porozmawiać na temat mapy nie tylko tego wycinka, ale dalej: ulice Stawowa, wyjazd koło PKS-u, Brzeziny. Zdaniem mieszkańca **miasto nie dostanie zgody na węzeł z DK-1**, powołał się przy tym na opinię osobę, która **projektuje drogi**. Mieszkańcy chcą rozmawiać z Urzędem na temat komunikacji i Studium nie **dotyczącym** tego odcinka. Zadał również pytanie, czy w Studium, co do zasady powinny być podane maksymalne szerokości dróg.

Na pytanie odpowiedziała P. Mirela Ruczka, która stwierdziła, że o szerokości decydują przepisy ustawy, natomiast w studium są podane kategorie dróg. Skala **studium nie** pozwala na szczegółowe wrysowanie dróg. Wskazane są kategorie, a przepisy precyzują, jakie są szerokości.

Następnie moderator udzielił głosu ekspertowi - Katarzynie Mazur, która zwróciła uwagę, że obniżenie wysokości budynków nie świadczy o tym, że będzie mniej samochodów. Jeśli inwestor obniży z 8 do 4 kondygnacji, **to będzie mógł** na tym obszarze postawić więcej budynków, bo mogą być mniejsze odległości. **Bardziej** należy dociekać, ile będzie mieszkań i samochodów. Istotna jest też powierzchnia tych mieszkań. Im będzie mniejsza, tym więcej będzie samochodów.

Na zakończenie moderator udzielił głosu P. Januszowi Plechoczkowi, który podsumował wnioski, jakie pojawiły się w toku spotkania.

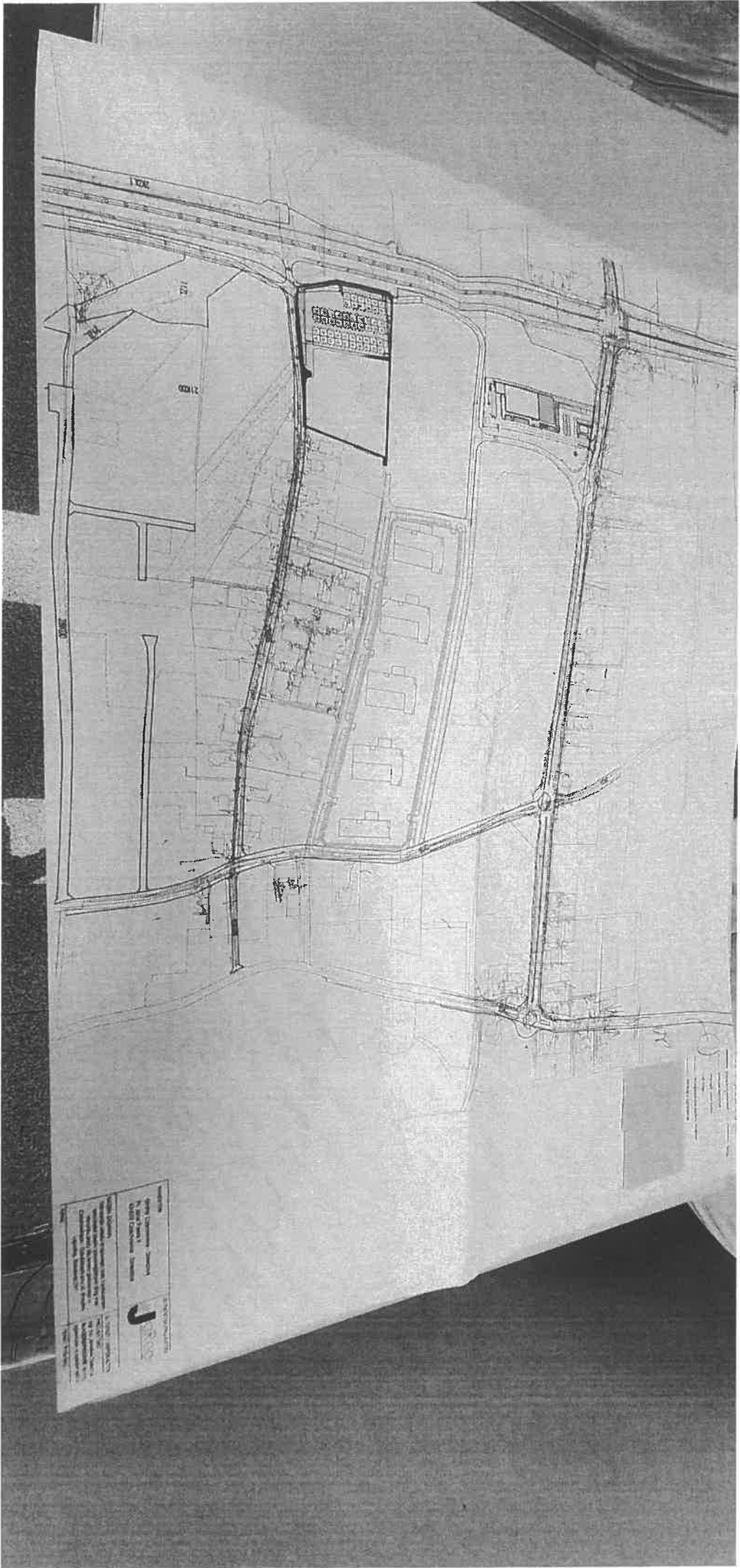
1. Wniosek, że najlepsza byłaby zabudowa jednorodzinna. W związku z tym propozycja, by Rada Miejska podjęła uchwałę intencyjną lub jakiś inny akt zezwalający Burmistrzowi na oszacowanie odszkodowania ze względu na ważny interes społeczny.
2. Wniosek dotyczący tego, że wartość nieruchomości sąsiadujących – dotychczasowej zabudowy nie zmieni się, jeśli powstanie tam taka sama zabudowa, jak istniejąca.
3. Dopuszczenie maksymalnej wysokości zabudowy - 4 kondygnacje.
4. Sporządzenie na zlecenie Gminy analizy ruchu.
5. Zorganizowanie spotkania mieszkańców, przedstawicieli gminy, GDDKIA i Starostwa w sprawie dróg.

P. Małgorzata Kaczor zapewniła, że wszystkie wnioski zostaną przekazane Burmistrzowi, moderator podziękował zebranych za udział w spotkaniu.

Spotkanie zakończyło się o godz. 18.50.

Notatkę sporządzono w 3 egzemplarzach

- 1) dla Burmistrza Czechowic-Dziedzic
 - 2) do dokumentacji planistycznej
 - 3) do dokumentacji w ramach projektu
- Notatkę sporządziła: Urszula Grajdek



Project: [Illegible]
Scale: 1:500
Date: [Illegible]
Author: [Illegible]

J

10/10/2023