



PROTOKÓŁ **z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie** **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami**

Protokół sporządzono w dniu 5 października 2022 r., w Centrum Informacji Turystycznej w Czersku (ul. Kościuszki 27A, 89-650 Czersk) przez Annę Fierek - Witkowską (Inspektora w Wydziale Planowania i Gospodarki).

Na podstawie art. 17 pkt. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) w dniu 5 października 2022 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Widokowej w Ostrowitem wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
 - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Browarowej w Czersku wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- rozwiązaniami.

Obecni na posiedzeniu:

- Anna Fierek - Witkowska – inspektor w Wydziale Planowania i Gospodarki,
- Jakub Makarewicz – projektant planu,
- Daria Witkowska – projektanta planu,
- zainteresowani mieszkańcy.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

II. Głos w dyskusji zabrali:

Pan Jakub Makarewicz – projektant planu otworzył spotkanie i powitał wszystkich obecnych na dyskusji. Wskazał, iż procedura opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest na etapie wyłożenia planu do publicznego wglądu. Przywołał podstawę prawną opracowania jaką jest uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPZP, a następnie po krótko wyjaśnił jak wygląda sama procedura sporządzania planów miejscowych. Pani Daria Witkowska przedstawiła główne założenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Widokowej w Ostrowitem oraz projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Browarowej w Czersku. Po prezentacji opracowań główny projekt planu, przypomniał o możliwości składania uwag do opracowania w nieprzekraczalnym terminie do 2 listopada 2022 r.

W pierwszej kolejności dopytywano o projekt planu dotyczący miejscowości Ostrowite. Wyjaśniono, iż uchwała o przystąpieniu do sporządzenia MPZP była niejako następstwem wniosku jednego z właścicieli działek o zmianę zapisów obowiązującego planu. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego znacznie ograniczono możliwość zabudowy działek, ze względu na położenie nieruchomości w sąsiedztwie jeziora Ostrowite. Z uwagi na zmianę przebiegu linii brzegowej jeziora Ostrowite zaistniała możliwość zwiększenia obszaru zabudowy, co wiąże się ze koniecznością sporządzenia nowego opracowania dla wskazanego terenu. Zwrócono także uwagę na zmniejszoną dopuszczalną wysokość zabudowy, z 9 m na 8 m. Wyjaśniono, że projektowane zapisy w nowym planie zagospodarowania przestrzennego winny odpowiadać

zapisom zawartym w Studium. W trakcie dyskusji podnoszono także argument wysokości stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Druga część dyskusji dotyczyła zapisów w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Browarowej. Jak to wynikało z wypowiedzi jednego z mieszkańców ul. Browarowej, lokalna społeczność nie jest przychylna zmianom, które zaproponowane w projekcie uchwały. W jego opinii, lokalizacja budynków wielorodzinnych winna być bardziej przemyślana, w miejscach do tego dopasowanych, jak choćby ze względu na odpowiednią infrastrukturę drogową. Wg opinii właścicieli nieruchomości przy ul. Browarowej, ulica ta nie ma odpowiednich parametrów do obsługi ruchu przy budynku wielorodzinnym. Poruszono kwestie zarządzania ruchem, a także przekraczania dozwolonej prędkości na ul. Browarowej.

Ważnym tematem okazały się także kwestie proceduralne. Pytania dotyczyły uzgodnień rzeczowego opracowania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku. Zapytano czy ze względu na brak odpowiedzi tego organu, byłaby możliwość ponownego przesłania projektu planu do uzgodnień. Analizowano także położenie terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” zgodnie z dyspozycjami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czersk.

Nie bez znaczenia okazały się także wysokości parametrów takich jak maksymalna i minimalna intensywność zabudowy (wg opinii mieszkańca za wysokie) czy minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (wg opinii mieszkańca zbyt niski).

Pan Jakub Makarewicz oraz Pani Anna Fierek-Witkowska odnieśli się do przedstawionych zapytań, poprzez następujące odpowiedzi:

- przedmiotowe opracowanie było uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku – Burmistrz Czerska ustalił termin uzgodnienia na 21 dni od daty otrzymania opracowania przez organ, ten z kolei przedłużył możliwość co do wypowiedzenia się w sprawie do 30 dni. Ostatecznie projekt planu uzgodniono w oparciu o przepis art. 24 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. nie przedstawiono stanowiska ani warunków, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z przepisem art. 25 ust. 2 przywołanej ustawy, daje podstawę do stwierdzenia, iż projekt rzeczowego planu miejscowego został uzgodniony pozytywnie. WKZ również etapie wyłożenia może złożyć uwagę, którą (po zakończeniu wyłożenia) Burmistrz będzie mógł uwzględnić bądź nie,
- projekt miejscowego planu nie zawiera wzmianek o organizacji ruchu, bowiem podstawą prawną związaną z zarządzaniem ruchem jest rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 września 2003 r. w sprawie szczegółowych warunków zarządzania ruchem na drogach oraz wykonywania nadzoru nad tym zarządzaniem (Dz.U. z 2017 r., poz. 784), a także ustawa z dnia 20 czerwca 1997 r. „Prawo o ruchu drogowym”,
- projektowane zapisy planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniają zapisy zawarte w zmianie Studium, a podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Browarowej jest uzasadnione zamiarem realizacji polityki przestrzennej gminy. Ponadto przed sporządzeniem projektu uchwały wykonano analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami aktualnie obowiązującej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk, a projekt rzeczowego opracowania uzyskał pozytywną opinię gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej,

- najistotniejszą zmianą opracowania jest zmiana funkcji terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej na działkach nr 1181/1, 1118/5 oraz 1118/3, na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, jednakże trzeba przy tym pokreślić, że parametry przyjęte w nowym opracowaniu nie odbiegają tak znacząco od tych, które aktualnie obowiązują. Co prawda zwiększa się wskaźnik dotyczący maksymalnej intensywności zabudowy z 2 do 3, ale jednocześnie zmniejsza się dopuszczalną maksymalną wysokość – z 14 m do 12 m. Warto przy tym podkreślić, iż przez pojęcie budynku mieszkalnego jednorodzinnego należy rozumieć nie tylko budynek wolno stojący ale także budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Z uwagi na brak dalszych pytań Anna Fierek-Witkowska zakończyła dyskusję, przypominając, że obligatoryjny termin na składanie uwag mija 2 listopada 2022 r. Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

- 1) dla Burmistrza Czerska,
- 2) do dokumentacji planistycznej,
- 3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 3 ponumerowane strony.
Czersk, dnia 5 października 2022 r.

Anna Fierek-Witkowska

.....
podpis osoby sporządzającej protokół

Z. Burmistrza

Muigracjanikowska
Naczelnik Wydziału

.....
podpis Burmistrza