

PROTOKÓŁ

z przeprowadzonej w dniu 15 marca 2017r., w świetlicy wiejskiej w Mądrzechowie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami, sporządzony przez pracownika Wydziału Gospodarki Przestrzennej Monikę Cyran.

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016, poz. 778 z późn. zm.) w dniu 15 marca 2017r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Wzgórze Mądrzechowskie” dla terenów położonych w obrębach geodezyjnych Mądrzechowo i Rzepnica** rozwiązaniami.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

II. Głos w dyskusji zabrali:

Dyskusję publiczną otworzył z-ca burmistrza pan Andrzej Krawczyński, który przywitał obecnych na sali. Następnie poinformował przybyłych, że sporządzany projekt planu jest wyłożony do publicznego wglądu do dnia 31 marca br., natomiast uwagi przyjmowane będą do 14 kwietnia br. W dalszej kolejności burmistrz przedstawił Pana Marka Buraczyńskiego z firmy „Contractor” – wykonawcę projektu planu miejscowego, po czym zaprosił projektanta do przedstawienia i uzasadnienia przyjętych w dokumencie rozwiązań.

Na wstępie urbanista wyjaśnił, że przystąpienie do opracowania planu miejscowego dla „Wzgórza Mądrzechowskiego” zostało zainicjowane uchwałą Nr XLV/394/2014 Rady Miejskiej z 29 października 2014 r. Następnie planista przedstawił główne założenia jakie zostały wzięte pod uwagę przy sporządzaniu planu, zwięźle omawiając całość zagadnień, związanych z uwarunkowaniem wynikającym ze studium, stanem istniejącym, a także z analizą wniosków złożonych do projektu planu. Projektant zwrócił uwagę na obszerność terenu objętego opracowaniem, obejmującego około 100 ha w większości niezainwestowanych gruntów oraz bliskość miasta Bytowa. Podkreślił, że obszar opracowania pod względem urbanistycznym stanowi samodzielną jednostkę osadniczą, a z uwagi na występujące powiązania funkcjonalne, komunikacyjne i przestrzenne z Bytovem, ta część Mądrzechowa w obowiązującym studium została włączona do strefy miejskiej. Projektant zaznaczył, że plan miejscowy zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium, w którym podstawowym przeznaczeniem terenu opracowania jest rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, skupionej w dwóch ośrodkach. W dalszej kolejności krótko scharakteryzował przeznaczenie funkcjonalne zastosowane w projekcie planu oraz przedstawił przyjęte rozwiązania komunikacyjne. Ponadto urbanista nadmienił, iż projekt planu został wcześniej pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony z instytucjami wymienionymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także uwzględnia wytyczne konserwatorskie oraz zalecenia Zamawiającego. Po wystąpieniu zaprosił zebranych do udziału w dyskusji nad przyjętymi rozwiązaniami.

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

1. **Pan Andrzej Szulfer**, mieszkaniec wsi Mądrzechowo wyraził swoje niezadowolenie z przyjętego w projekcie planu przeznaczenia działki nr 16, będącej jego własnością. Zainteresowany wniósł o ustalenie na jego gruncie funkcji rolniczej, gdyż taką ma zamiar w dalszym ciągu kontynuować, ponadto zakwestionował wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy ustaloną dla tymczasowego zagospodarowania terenu twierdząc, iż ogranicza ona w znaczny sposób rozbudowę jego gospodarstwa rolnego o nowe obiekty. Dodatkowo pan Szulfer przedstawił swoje obawy do sytuacji gdy wokół jego gospodarstwa rozpocznie się realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której immisje z działalności rolniczej mogą być uciążliwe, co w konsekwencji mogłoby skutkować zaprzestaniem użytkowania jego gruntów w sposób rolniczy.

Projektant planu wyjaśnił, że przedmiotowy teren został zaplanowany w sposób nienaruszający ustaleń studium, w którym przedmiotowa działka znajduje się w strefie rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Autor projektu wyjaśnił, iż zgodnie z ustawą o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie ulega zmianie wskutek uchwalenia planu miejscowego mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Ponadto w związku z treścią złożonego wniosku ustalono w projekcie planu możliwość zachowania i rozwoju prowadzonej działalności rolniczej w zakresie określonym jako przeznaczenie tymczasowe. Natomiast wyznaczona linia zabudowy została określona w taki sposób aby planowana rozbudowa gospodarstwa rolnego nie przekroczyła parametrów właściwych dla funkcji tymczasowej oraz nie kolidowała z docelowym przeznaczeniem. Urbanista zwrócił uwagę na fakt, iż ta część wsi Mądrzechowa znajduje się na przedmieściach miasta Bytowa, w strefie miejskiej obowiązującego studium, dlatego też należy zachować pewne granice rozwoju i prowadzenia gospodarstwa rolnego aby minimalizować oddziaływanie na tereny sąsiednie.

Pan Szulfer zwrócił się o wyjaśnienie powodów przeznaczenia znacznej części działki nr 229/1 pod zieleń.

Projektant planu odpowiedział, że zgodnie z zasadami urbanistyki na tak dużym obszarze należało zaprojektować także tereny otwarte (skwery, parki), służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców. Urbanista przedstawił i omówił zbiorcze zestawienie terenów z podziałem wg kryterium funkcjonalnego, z którego wynika, że na zieleń przeznaczono jedynie 15% powierzchni terenu opracowania. Projektant wyjaśnił, że przyjęcie tak niskiego wskaźnika było uzasadnione z uwagi na bliskie sąsiedztwo rozległych terenów leśnych, mogących stanowić uzupełnienie dla terenów zielonych (rekreacyjnych) wyznaczonych w granicach planu.

2. **Pani Mariola Wiśniewska**, właścicielka działki nr 11/2 w Mądrzechowie poprosiła o wyjaśnienie pochodzenia stanowiska archeologicznego na jej działce.

Architekt Miejski – Leszek Neubauer odpowiedział, że o informację w tej sprawie należy zwrócić się do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Słupsku.

3. **Państwo Anita i Marcin Kluk**, właściciele działki nr 25/4 w Mądrzechowie zapytali w jaki sposób w planie zostały wyznaczone tereny usługowe. Oznajmili, iż na terenie 57U, obejmującym ww działkę, planują budowę budynku wielorodzinnego. Ponadto zwrócili się zapytaniem dlaczego na ich terenie został wyznaczony parking publiczny.

Projektant planu wyjaśnił, że tereny wyznaczone w planie pod zabudowę usługową mają zabezpieczyć codzienne podstawowe potrzeby mieszkańców i stanowią 10% powierzchni obszaru objętego opracowaniem. Wykonawca projektu krótko scharakteryzował przesłanki jakimi kierował się przy lokalizowaniu obszarów pod usługi, wskazując, iż teren 57U został wyznaczony w sąsiedztwie realizowanej zabudowy sakralnej oraz w rejonie skrzyżowania projektowanej drogi zbiorczej z drogą krajową. Powyższe przesłanki należy uznać za obiektywne, uzasadniające lokalizację usług w miejscu o dobrej dostępności komunikacyjnej i dogodnym sąsiedztwie. Projektant jednocześnie podkreślił, że na tak dużym obszarze zabudowa usługowa została zaprojektowana jako konieczne wypełnienie programu usług podstawowych w strukturalnej jednostce mieszkaniowej, zgodnie z przyjętą dla całego obszaru planu kompozycją funkcjonalno-przestrzenną, spełniającą m.in. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Autor projektu wyjaśnił, iż w planie nie ma możliwości ustalenia przeznaczenia terenów pod postulowaną zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, gdyż byłoby to niezgodne z zapisami studium. Urbanista wyjaśnił także, że wyznaczenie w planie parkingu publicznego dla obsługi terenów usługowych jest ważne z punktu widzenia interesu społecznego, do zabezpieczenia którego gmina jest zobowiązana.

4. **Pan Eugeniusz Wiatrowski, Reclaw Andrzej oraz Szulfer Andrzej** zakwestionowali zbyt duże obszary zielone wyznaczone w granicach opracowania.

Projektant wyjaśnił zasady, którymi się kierował wyznaczając w planie tereny przeznaczone na zieleń. Zwrócił uwagę, że zostały wyznaczone w sąsiedztwie terenów usługowych w celu ograniczenia ich oddziaływania na funkcję mieszkaniową. Tereny zielone zostały także wyznaczone na działkach, których zabudowa byłaby niemożliwa (lub ograniczona) z uwagi na występujące stanowiska archeologiczne. Ponieważ tereny zielone pełnią ważną funkcję

osiedlowych parków rekreacyjno-wypoczynkowych, ich rozmieszczenie powinno być równomierne, zapewniające łatwy dostęp mieszkańcom. Istotną przesłanką dla sposobu lokalizacji i wielkości wyznaczonych terenów zielonych były zalecenia GKU-A sformułowane w opinii do projektu planu. Komisja zwróciła bowiem uwagę na rolę i znaczenie terenów zielonych dla zapewnienia właściwych warunków życia mieszkańców dużej i w znacznym stopniu samodzielnej jednostki osadniczej.

5. **Pani Urszula Partyka**, właścicielka działek wokół stawu przy ul. Wichrowe Wzgórza w Mądrzechowie zasygnalizowała, że z działki należącej do Pana Maliszewskiego przy ul. Zbożowej nielegalnie odprowadzana jest woda deszczowa do zbiornika wodnego - stawu, w którym stan wody znacznie się podwyższył. Pani Partyka zapytała także dlaczego na powyższej działce powstał blok, ponadto zwróciła uwagę na sposób użytkowania budynku na działce nr 4/44, dopytując czy jest to budynek jednorodzinny czy wielorodzinny.

W odpowiedzi wyjaśniono, że problem nielegalnego odprowadzania deszczówki zostanie przekazany do Wydziału Ochrony Środowiska w Urzędzie Miejskim, natomiast sprawa legalności użytkowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 4/44 zostanie przekazana zgodnie z właściwością do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Bytowie. Ponadto Architekt Miejski wyjaśnił, iż powstały budynek przy ul. Zbożowej stanowi zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zabudowie szeregowej.

6. **Pani Barbara Hinc** zapytała czy na terenie 63US możliwa jest budowa świetlicy wiejskiej.

Projektant planu odczytał zapisy szczegółowe dla przedmiotowego terenu wskazując, iż umożliwiają one budowę takiego obiektu.

Na tym dyskusję zakończono, z-ca burmistrza Andrzej Krawczyński podziękował wszystkim za udział w spotkaniu.

III. Ustalenia z dyskusji:

Poinformowano zebranych, że wszystkie zgłoszone uwagi podczas dyskusji wraz z uwagami złożonymi w czasie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu będą przedmiotem szczegółowej analizy. W przypadku uwzględnienia uwag i wniesienia zmian do opracowywanego dokumentu zostanie on ponownie udostępniony mieszkańcom. Wszelkie zastrzeżenia i uwagi do przedstawionych rozwiązań można składać w formie pisemnej bądź ustnej w nieprzekraczalnym terminie do dnia 14 kwietnia br. zgodnie z opublikowanym ogłoszeniem. Wszystkie uwagi zostaną rozpatrzone przez Burmistrza Bytowa, a z ich rozstrzygnięciem będzie można się zapoznać w tut. Urzędzie bądź na stronie internetowej bip.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

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

Protokół zawiera 3 ponumerowane strony.

Miejscowość, data 2017.03.15

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

.....
Zup. BURMISTRZA
Krawczyński
(podpis Burmistrza)
ZASTĘPCA BURMISTRZA