

PROTOKÓŁ

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

Protokół sporządzono w dniu 21 stycznia 2022r. w Urzędzie Miejskim w Bytowie przez Krzysztofa Szustera, inspektora ds. gospodarki przestrzennej w Wydziale Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miejskiego w Bytowie.

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021, poz. 741 ze zm.) w dniu 21 stycznia 2022r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Kwiatowa”** rozwiązaniami.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

II. Głos w dyskusji zabrali:

1. Pan Jacek Czapiewski – I zastępca burmistrza, Urząd Miejski w Bytowie.

Pan Jacek Czapiewski przywitał obecnych na sali, informując kolejno o przedmiocie dyskusji oraz o tym, że dyskusja jest nagrywana. W dalszej kolejności opisał pokrótce procedurę sporządzenia projektu planu. Następnie przekazał głos Pani Małgorzacie Ossowskiej – głównej projektantce z firmy CKK Architekci.

2. Pani Małgorzata Ossowska – główny projektant w firmie CKK Architekci sp. z o.o. sp. kom. z siedzibą przy ul. Świętojańskiej 87/14, 81-389 Gdynia.

Na wstępie Pani Ossowska scharakteryzowała teren objęty projektem planu, wskazując na jego położenie oraz dotychczasowe zagospodarowanie. Następnie opisała docelowe przeznaczenie terenu jakim jest przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, co jest zgodne z ustaleniami zawartymi w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dalej wskazała na istotne ograniczenie przy sporządzaniu projektu planu w postaci napowietrznych linii wysokiego napięcia zlokalizowanych w jego zachodniej części. Linie te stanowią granicę pomiędzy terenem wskazanym pod zabudowę wielorodzinną a obszarem rolnym. Jako inne ograniczenia przy opracowywaniu dokumentu wskazała lokalizację obszaru w granicach otuliny Paku Krajobrazowego Doliny Słupi oraz obecność w granicach projektu planu budynku ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków. Następnie projektantka wyjaśniła, że nowe budynki wielorodzinne będą w znacznej części posiadać dachy płaskie, za wyjątkiem tych położonych w północnej części obszaru gdzie ustalono dachy strome. Ponadto określona w projekcie planu wysokość nowej zabudowy jest ściśle związana z ukształtowaniem terenu. Dalej Pani Ossowska uzasadniła wyznaczenie w projekcie planu nowych terenów pod zabudowę usługową, w tym usług publicznych jako funkcji niezbędnych dla właściwego funkcjonowania przyszłego osiedla budynków wielorodzinnych.

Kończąc charakterystykę głównych założeń projektu planu, Pani Ossowska wyjaśniła, że dokument uzyskał wszelkie niezbędne opinie i uzgodnienia właściwych organów i instytucji. Następnie zachęciła zgromadzonych do zadawania pytań.

3. Pan ██████████

Pan ██████████ zapytał o powody, dla których droga 24-KDL w północnej części projektu planu ma szerokość 15 metrów a na południe od skrzyżowania z ul. Kwiatową ma szerokość 20 metrów. W jego ocenie droga o szerokości 15 metrów na całej długości byłaby wystarczająca.

4. Pani Małgorzata Ossowska

Projektantka wyjaśniła, że szerokość północnego odcinka drogi 24-KDL uwarunkowana jest trudnym ukształtowaniem terenu. Ponadto w momencie przystąpienia do prac nad projektem planu, dla tej części drogi gotowy był już projekt techniczny, którego parametry zostały uwzględnione w sporządzanym dokumencie planistycznym. Dalej Pani Ossowska wyjaśniła, że przebieg drogi 24-KDL powstał przy współpracy ze specjalistą z zakresu komunikacji drogowej, w którego ocenie przedmiotowa droga, w celu właściwej obsługi przyszłych terenów mieszkaniowych, powinna mieć na całej swojej długości szerokość 20 m. Niestety z uwagi na ww. ograniczenia związane z ukształtowaniem terenu nie było możliwe ustalenie takiej szerokości dla północnego odcinka tej drogi. Projektantka przyrównała projektowaną drogę 24-KDL do nowo wybudowanej ul. Domańskiego w Bytowie, charakteryzującej się odpowiednią szerokością i dużym komfortem użytkowania.

5. Pan ██████████,

Pan ██████████ zapytał o szerokość istniejącej ulicy Kwiatowej. Wskazał również na niekonsekwencję w projekcie planu dotyczącą różnej szerokości drogi 24-KDL. Dalej zapytał o przeznaczenie terenu oznaczonego żółto-czerwonym szrafem, zlokalizowanego w północno-zachodniej części projektu planu.

6. Pani Małgorzata Ossowska, Pan Jacek Czapiewski,

Projektantka wyjaśniła, że w projekcie planu ul. Kwiatowa została przedstawiona w swoim istniejącym kształcie, a jej szerokość wynosi ok. 10 m. Jej odpowiedź uzupełnił Pan Jacek Czapiewski tłumacząc, że szerokość ul. Kwiatowej nie może zostać zmieniona ze względu na istniejącą zabudowę przy tej ulicy. Dalej wyjaśnił, że zachodnia część ul. Kwiatowej nie wymaga poszerzenia ponieważ prowadzi wyłącznie do prywatnego gospodarstwa rolnego. Na koniec Pani Ossowska wyjaśniła, że teren zlokalizowany w północno-zachodniej części planu to teren po dawnym folwarku, obecnie teren obsługi produkcji rolnej.

7. Pan Leszek Neubauer – Architekt Miejski

Wypowiedź przedmówców uzupełnił Pan Leszek Neubauer wyjaśniając, że plan przedstawia linie rozgraniczające dróg co znaczy, że w liniach tych mieścić się będzie całość zagospodarowania związanego z drogą, w związku z czym nie należy spodziewać się zwężeń jezdni w ramach terenu 24-KDL. W tym miejscu Pan Jacek Czapiewski ponownie nawiązał do ul. Domańskiego, która stanowi dobry przykład właściwego zaprojektowania komfortowej drogi, ze ścieżkami rowerowymi i oświetleniem. W jego ocenie teren planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wymagał zaplanowania drogi o właściwej szerokości. Swoją wypowiedź uzupełnił Pan Neubauer wyjaśniając, że droga 24-KDL stanowi swoisty szkielet przyszłego układu komunikacyjnego, który zostanie w przyszłości uzupełniony o drogi wewnętrzne powstałe w ramach zabudowy wielorodzinnej. Kończąc swą wypowiedź wyjaśnił, że ustalenie układu komunikacyjnego w projekcie planu poprzedzone było analizą, nie tylko w kontekście wykorzystania go przez przyszłych mieszkańców, ale również w kontekście ewentualnego ruchu tranzytowego. Uznano, że przyjęte rozwiązania są wystarczające dla właściwej obsługi komunikacyjnej terenu.

8. Pan ██████████

Pan ██████████ zapytał o powód wyznaczenia na części działki nr 3/8 terenu zieleni. W ocenie Pana ██████████ zaleganie na tym terenie wody wynika z niewyczyszczonego rowu. Dodał również, że na przedmiotowej działce przeprowadził odwierty, z których wynika, że na działce zalega 2 metrowa warstwa czarnoziemu, pod którą znajduje się twarde podłoże.

9. Pani Małgorzata Ossowska, Pan [REDACTED]

Pani Ossowska wyjaśniła, że część przedmiotowej działki stanowi obszar wodno-błotny, w znacznym obniżeniu terenu. Z uwagi na ukształtowanie terenu oraz jego podmokłość postanowiono wykluczyć ten teren z zabudowy. Decyzja ta została podyktowana analizą dostępnych materiałów geodezyjnych, zdjęć satelitarnych oraz przeprowadzoną wizją w terenie. Pan [REDACTED] dodał, że tereny sąsiadujące z działką nr 3/8 zostały najprawdopodobniej podniesione 3 metrową warstwą gruzu. W odpowiedzi Pani Ossowska wyjaśniła, że intencją planu nie może być realizacja zabudowy na obniżonym i podmokłym obszarze a zasypywanie i niwelacja tego typu terenów jest niedopuszczalna. W jej ocenie teren przeznaczony w projekcie planu pod zieleń ze względu na swoje uwarunkowania i tak nie mógłby zostać zabudowany.

10. Pan [REDACTED]

Pan [REDACTED], nawiązując do rozważań na temat podmokłości działki nr 3/8, wystąpił z pytaniem czy projekt planu posiada odpowiednie zapisy gwarantujące ochronę i poprawę stosunków wodnych na całym obszarze objętym projektem planu. W swej wypowiedzi nawiązał do koncepcji „miasta-gąbki”.

11. Pani Małgorzata Ossowska

W odpowiedzi Pani Ossowska wyjaśniła, że plan posiada właściwe regulacje dotyczące ochrony stosunków wodnych na obszarze objętym swoimi ustaleniami, zgodne z ustawowymi wymaganiami. Ponadto plan zawiera ustalenia dotyczące możliwości retencjonowania wód. Przyjęte w projekcie planu wskaźniki dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy sprzyjają ochronie stosunków wodnych. Projektantka wyjaśniła [REDACTED], że jeśli w jego ocenie któryś z zapisów ogranicza poprawę stosunków wodnych na obszarze objętym projektem planu, może on złożyć stosowną uwagę, która zostanie dokładnie przeanalizowana.

12. Pan [REDACTED]

Kolejnym zagadnieniem poruszonym przez Pana [REDACTED] było ustalenie w projekcie planu zakazu makroniwelacji. Jednocześnie nawiązał do innych planów obowiązujących w gminie Bytów, w których tego typu zapisy nie zawsze były ustalane.

13. Pani Małgorzata Ossowska, Pan Jacek Czapiewski

W odpowiedzi Pani Ossowska wyjaśniła, że wprowadzony w projekcie planu zakaz makroniwelacji służyć ma ochronie walorów krajobrazowych obszaru i jak najlepsze wkomponowanie nowej zabudowy w ukształtowanie terenu. Wypowiedź uzupełnił Pan Czapiewski, wyjaśniając że plan dopuszcza niwelację terenu do 0,8 m.

14. Pan [REDACTED], Pani Małgorzata Ossowska

Następnie Pan [REDACTED] poruszył kwestię ustalonego w projekcie planu zakazu likwidacji zadrzewień przydrożnych, dopytując w jakich sytuacjach zapis ten będzie mieć zastosowanie. W odpowiedzi Pani Ossowska wyjaśniła, że zapisy planu pozwalają na wycinkę drzew, które kolidować będą z inwestycjami realizowanymi w ramach założeń planu miejscowego przy czym wymagać one będą zgody burmistrza. Na koniec Pan [REDACTED] pochwalił wprowadzanie do nowych planów zakazu wprowadzania gatunków obcych siedliskowo.

15. Pan Jacek Czapiewski

Na koniec Pan Czapiewski poinformował zebranych o możliwości składania uwag do projektu planu do 10 lutego 2022r. Jego wypowiedź uzupełniła Pani Ossowska, tłumacząc że uwagi do projektu planu może złożyć każdy, nawet osoby nie będące mieszkańcami Bytowa. Jak dodała, organem właściwym do rozpatrzenia uwag jest burmistrz natomiast uwagi nieuwzględnione będą rozpatrywane przez Radę Miejską w Bytowie. W przypadku konieczności wprowadzenia zmian do projektu planu w wyniku uwzględnienia uwag może zostać w niezbędnym zakresie ponowiona procedura planistyczna.

Po zakończeniu dyskusji Pan Jacek Czapiewski podziękował wszystkim za udział w spotkaniu.

III. Ustalenia z dyskusji:

- 1) Uczestnikom dyskusji przybliżono główne ustalenia i rozwiązania przyjęte w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu. Ponadto wyjaśnione zostały wątpliwości co do przyjętych rozwiązań.
- 2) Uczestnicy dyskusji zostali poinformowani o możliwości i terminie składania uwag do projektu planu.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

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

Protokół zawiera 4 ponumerowane strony.

Bytów, dnia 21 stycznia 2022r.

.....
Krzysztof Szuster
Krzysztof Szuster
(podpis osoby sporządzającej protokół)

Z up. BURMISTRZA

Jacek Czapiewski
Jacek Czapiewski
I Zastępca Burmistrza

.....
(podpis burmistrza)