PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami

Protokół sporządzono w dniu 26.03.2019 r., w Świetlicy Wiejskiej w Żuławkach, Żuławki 39, 82-103 Żuławki.
Na podstawie art. 17 pkt. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) w dniu 26.03.2019 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żuławki rozwiązaniami.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.
II. Dyskusja:

Na wstępie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żuławki poinformowano zebranych o celu spotkania.
Następnie główny projektant Pan Cezary Maliszewski reprezentujący wykonawcę projektu planu Krajowy Instytut Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa omówił uwarunkowania terenu wynikające m.in. ze stanu istniejącego zagospodarowania, stanu środowiska przyrodniczego, środowiska kulturowego objętego planem kolejno omówiono wprowadzone rozwiązania i przedstawił przebieg poszczególnych etapów tworzenia planu miejscowego.
Po omówieniu rozwiązań przyjętych w projekcie planu Projektant poprosił zebranych o zadawanie pytań.

Dyskusja:

1. Pan Wiśniewski Mariusz: Czy na dzisiejsze spotkanie został zaproszony Wojewódzki Konserwator Zabytków?

Odpowiedź Ug Stegna: Artur Kozłowski - Wojewódzki Konserwator Zabytków nie został zaproszony na dyskusję publiczną, gdyż udział Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w procedurze opracowania przedmiotowego planu zakończył się na etapie uzgadniania przedmiotowego miejscowego planu.
- Pan Wiśniewski Mariusz: Pytanie jest wynikiem obawy, iż uwagi będą tłumaczone stanowiskiem konserwatora lub Ministra Kultury, jest szereg zapisów szczegółowych dotyczących mojej nieruchomości, które raczej nie wynikają z inicjatywy konserwatora zabytków chodzi np. o ochronę ogrodzenia przed budynkiem Żuławki 6. Jest to tak szczegółowe ujęcie elementów, które są elementami obcymi, a ogrodzenie powstało w latach 80 i nie stanowi żadnej wartości historycznej. Skąd jest pomysł, żeby wpisywać tego typu elementy tak dosyć szczegółowo, kiedy obok występuje zabudowa o wartościach zabudowy historycznej i w żaden sposób nie jest opisany jako obiekt chroniony. To ogrodzenie jest w szczątkowej formie ujęte, planuję przebudowę, zapisy ograniczające ingerencję w ogrodzenie, które restaurowałem dwa lata temu z planem dalszej przebudowy rozszerzenia go o dalsze elementy.

Odpowiedź Ug Stegna: Artur Kozłowski - przytoczono warunek uzgodnienia projektu miejscowego planu przez WKZ z którego wynika, że należy ujawnić historyczne elementy zagospodarowania terenu tj. ogrodzenia w tym słupy w bramie przy zespołach zabudowy zagrodowej.

- Pan Wiśniewski Mariusz: Drugi element dotyczy historycznej zagrody nieruchomości 6a, dlaczego zagroda 6 i 6a nie ma funkcji dopuszczającej usługi występuje wyłącznie zabudowa mieszkaniowa. Jaki był powód pozbawienia tej jedynej nieruchomości funkcji usługowej?

Odpowiedź projektant Pan Cezary Maliszewski – To nie jest jedyna nieruchomość, w planie która posiada przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, takie same zasady zagospodarowania są ustalone dla 25 terenów.

- Pan Wiśniewski Mariusz: Dlaczego na tak dużych obiektach historycznych nie dopuszcza się usług?

Odpowiedź projektant Pan Cezary Maliszewski – Generalnie zasada było adaptowanie zabudowy mieszkaniowej, głównym podejściem było, że tam, gdzie występuje zabudowa mieszkaniowa to pozostaje zabudowa mieszkaniowa, gdyż nie było złożonego wniosku, aby na przedmiotowej nieruchomości dopuścić zabudowę usługową. Brano również pod uwagę przy wprowadzaniu zmiany przeznaczenia przy zabudowie zagrodowej, czy nadal utrzymywana jest dzielność rolnicza, jeżeli nie była prowadzona te zespoły były przeznaczane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i w tym przypadku taka sytuacja zaistniała i została wprowadzona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Nie jest właściwym podejściem zmiany charakteru wsi i wprowadzania w całej miejscowości zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Gdyby znany był Pana wniosek na etapie przystąpienia do sporządzania planu byłby on brany pod uwagę. Obecna decyzja wynikała z obecnego stanu użytkowania. Na tym etapie należy złożyć uwagę w terminie wskazanym w ogłoszeniu, która będzie rozpatrywana w kontekście możliwości zmiany funkcji. Będzie to analizowane również pod kontem otrzymanych uzgodnień i opinii

2. Pan Maciej Makowski: Konsekwencją złożenia tych uwag, wśród których będzie uwag dotycząca płotu pozostaje poza kompetencjami Wójta, bo trzeba będzie ponownie konsultować z WKZ ?.

Odpowiedź projektant Pan Cezary Maliszewski- wszystko co wiąże się ze sporządzeniem planu jest w kompetencja Wójta, tylko że decyzje te muszą być uzgodnione z organami przewidzianymi w ustawie, więc jeżeli zmiana tego projektu planu będzie wiązała się z tym że powinien się wypowiedzieć organ uzgadniający to trzeba będzie wrócić do tej procedury, ale pewien zakres zmian można ocenić, że nie wiąże się ze zmianą stanowiska organu uzgadniającego wtedy taka zmiana będzie możliwa do wprowadzenia bez ponawiania procedury uzgodnieniowej.

- Pan Maciej Makowski: Jakie konsekwencje czasowe będą niosły za sobą ewentualnie uwzględnienie uwagi, która będzie niezgodna z uzgodnieniem WKZ?

Odpowiedź projektant Pan Cezary Maliszewski- Jeżeli będzie to wiązało się z ponawianiem procedury, trzeba będzie zastanowić się ewentualnie nad skutecznością działania ponowienia uzgodnienia.

3. Pan Wiśniewski Mariusz: płot podałem jako przykład, zależy mi na zmianie funkcji zabudowy.

Odpowiedz Ug Stegna Artur Kozłowski– Należy zawrzeć w uwadze to z czym się Państwo nie zgadzacie.

- Pan Wiśniewski Mariusz: czy jest to praktykowane, że przepisy które powinny się znaleźć w karcie zabytków powinny się dublować się w planie.

Odpowiedź projektant Pan Cezary Maliszewski- uważam, że jest to forma dublowania natomiast jest to stanowisko Ministra, że jest to zgodne z przepisami. Teren jest objęty wpisem do rejestru zabytków. Jest to wynikiem uzgodnienia.

4. Pani Agnieszka Kleczewska: kontynuując temat bramy na podstawie starych zdjęć zrobiliśmy rekonstrukcję bramy i płotu, brama ma wysokość ok. 3m, czy zgodnie z planem nie będzie to sprzeczne?

Odpowiedź projektant Pan Cezary Maliszewski-plan nie stoi na przeszkodzie, gdyż plan nie reguluje zasad realizacji ogrodzeń.

5. Pani Dagmara Aleksandrowicz pełnomocnik Prima Gran: chodzi o terenu U1, Pan powiedział na wstępie ze dokonaliście Państwo inwentaryzacji, posiadaliście Wz, pozwolenia na budowę, ale nie znalazło to odzwierciedlenia w planie miejscowym.

Odpowiedź projektant Pan Cezary Maliszewski- nie posiadaliśmy pozwoleń na budowę.

- Pani Dagmara Aleksandrowicz pełnomocnik Prima Gran: nie znalazło to odzwierciedlenia w planie miejscowym Państwo wprowadzacie usługi przy istniejącej firmie produkcyjnej, gdzie pozwoliliście Państwo Wz zmianę funkcji tych budynków. Czy wprowadzenie usług, przy umożliwieniu funkcji dotychczasowej bez możliwości jakiejkolwiek modernizacji jest działaniem celowym, czy jest to zwykłe przeoczenie?

Odpowiedź projektant Pan Cezary Maliszewski- nie jest ani przeoczeniem, ani działaniem celowym, trudno jest ocenić przy prowadzeniu wizji w terenie czy prowadzona działalność ma już z znamiona produkcji czy jest to jeszcze usługa, w związku z powyższym ocena mogła być błędna. Jako autor planu przeanalizuję złożoną uwagę pod względem zwłaszcza zachowania tej działalności i możliwości rozbudowy, aby nie blokować jej funkcjonowania.

- Pani Dagmara Aleksandrowicz pełnomocnik Prima Gran: czy Państwo analizujecie, żeby można było wprowadzić dachy płaski w kwestii rozbudowy?

Odpowiedź projektant Pan Cezary Maliszewski- musimy przeanalizować możliwość wprowadzenia tego rozwiązania.

- Pani Dagmara Aleksandrowicz pełnomocnik Prima Gran: czy wprowadzenie funkcji produkcyjnej spowoduje konieczność ponownego uzgadniania i opiniowania?

Odpowiedź projektant Pan Cezary Maliszewski-jest to do przeanalizowania, zależy w jakim zakresie, ponieważ uważam, że jeżeli jest to obiekt istniejący i dopuszczone jest jego zachowanie i modernizacja to utrzymujemy stan obecny.

- Pani Dagmara Aleksandrowicz pełnomocnik Prima Gran: czy na uwagi złożone odpowiadacie państwo pisemnie?

Odpowiedz Ug Stegna Artur Kozłowski- nie praktykujemy takiej formy odpowiedzi.

6. Pan Zbigniew Ptak: zapis jest MN, czyli zabudowa mieszkaniowa czy tego zapisu nie można rozszerzyć, żeby było MN/L/U np. usługi turystyczne letniskowe.

Odpowiedź projektant Pan t Cezary Maliszewski- zabudowa letniskowa nie jest dopuszczana przez WKZ.

7. Pan Maciej Makowski: czy plan nie powinien brać pod rozwagę stanu faktycznego?

Odpowiedź projektant Pan Cezary Maliszewski- nie musi, musi pokazywać stan docelowy, stan planowany.

8. Pan Janusz Szwedowski: Nieruchomość Żuławki 2 miejscowy plan powstaje na podstawie studium musi być zachowana zgodność, mamy w studium zaznaczony zakaz lokalizowania nowy elektrowni wiatrowych nie przeniesiono do planu zapisów odnośnie zakazu lokalizacji wiatraków.

Odpowiedź projektant Pan Cezary Maliszewski- jeżeli mamy przeznaczenie pod elektrownie wiatrowe to powinnyśmy wprowadzić w planie taki przeznaczenie, jeżeli takiego przeznaczenia nie ma wskazanego to oznacza o braku możliwości realizacji elektrowni wiatrowych.

- Pan Janusz Szwedowski: proszę o wyjaśnienie kwestii obszaru ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi, ponieważ mamy różnice zaznaczenia obszaru w studium i miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Odpowiedź projektant Pan Cezary Maliszewski - WKZ doprecyzował granicę ochrony strefy ochrony układu ekspozycji, gdyż w wydanej decyzji ustanawiającej przedmiotową strefę była ona wskazana orientacyjnie a dopiero na etapie sporządzania planu miejscowego została ona doprecyzowana, gdyż obszar wpisany do ewidencji wchodził na obszar wpisany do rejestru co jest niedopuszczalne, tam, gdzie kończy obszar rejestrowy zaczyna się obszar wypisany do ewidencji.

- Pan Janusz Szwedowski: MN 4 hala produkcyjna przeznaczona na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, proponuję, aby były to usługi nieuciążliwe.

- Pan Janusz Szwedowski: Sądzę, że należy przewidzieć na drogach o większym natężeniu ruchu zwolnienia, nie mamy żadnej rezerwy terenowej.

Odpowiedź projektant Pan Cezary Maliszewski- jest to droga oznaczona jako KDG, która jest obecnie po wydzieleniach, na wjeździe do wsi takie rozwiązania można przewidzieć poza granicami opracowania planu. Same rozwiązania zwalniające liniach rozgraniczających drogi nie są przedmiotem planu, gdyż są to rozwiązania techniczne wykonania drogi.

9. Pani Agnieszka Kleczewska: działka 216/1 została zakwalifikowana jako tereny ZP zieleń publiczna, również dodany jest tam punkt widokowy. Punk widokowy dużo lepiej byłoby zrobić w tym miejscu, gdzie jest śluza tam jest teren zieleni nieurządzonej z widokiem na śluzę. Dlaczego przedmiotową działkę zabrano z przeznaczeniem na zieleń publiczną? Czy musi być przeznaczony jako teren zieleni publicznej, nie zgadzam się z takim przeznaczeniem.

Odpowiedź projektant Pan Cezary Maliszewski- generalnie jest to położone w pasie 100 m od rzeki, co stanowi, że teren ten nie może zostać przeznaczony pod zabudowę.

- Pani Agnieszka Kleczewska: Czy musi być przeznaczony jako teren zieleni publicznej?
Odpowiedź projektant Pan Cezary Maliszewski- nie musi być przeznaczony, jest to pomysł na zagospodarowanie terenu, jest to miejsce, z którego korzystają osoby i pomysłem było, żeby teren wzdłuż rzeki udostępnić i zagospodarować jako miejsce publiczne. Należy złożyć stosowną uwagę.
- Pani Agnieszka Kleczewska: punkt widokowy należałoby zlokalizować przy śluzie gdańskiej głowie, gdyż jest to miejsce odwiedzane przez wielu turystów.
Odpowiedź projektant Pan Cezary Maliszewski- zostanie to poddane analizie w zakresie możliwości udostępnia tego terenu.

10. Pan Michael Chacewicz: teren działki nr 44, chcę prowadzić działalność usługowo - turystyczną nad wodą prowadzić, czy to koliduje z zapisami planu?

Odpowiedź projektant Pan Cezary Maliszewski- Koliduje to z planem miejscowym oraz rozporządzeniem ws. Obszaru Chronionego Krajobrazu rzeki Szkarpawy obszar przedmiotowej działki jest objęty zakazem zabudowy 100 m do rzeki Szkarpawy.

11. Pan Zbigniew Ptak: była dokonana rewizja OCHK i w tym miejscy miało powstać miejsce do obsługi ruchu turystycznego wodnego zgodnie z przyjętym programem rozwoju dróg wodnych woj. Pomorskiego i w tym miejscu miało powstać miejsce serwisowe.

Odpowiedź projektant Pan Cezary Maliszewski- obecnie zmiana obszaru OCHK jest w opracowaniu przez Sejmik Województwa i nie obowiązuje. Dopiero po zakończeniu procedury zmiany Obszarów Chronionego Krajobrazu będzie można wprowadzić zmiany do planu.

12. Pan Michael Chacewicz: czy mogę na tym terenie prowadzić drobną działalność usługową? (teren działki nr 44).

Odpowiedź projektant Pan Cezary Maliszewski- zgodnie z przedstawionym planem nie ma takiej możliwości. Jest to zieleni nieurządzonej, łąki, pastwiska. Zakaz zabudowy wynika z przepisu odrębnego.

13. Pani Kaczyńska Marta: składałam wniosek o możliwość zabudowy na terenie działki nr 230/1, plan obecnie nie zakłada zabudowy.

Odpowiedź projektant Pan Cezary Maliszewski- w ramach procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III na cele nie rolne przedmiotowy teren nie uzyskał zgody w związku z powyższym pozostał w planie jako rolny.
- Pani Kaczyńska Marta: co powoduje, że cały teren nieruchomości sąsiedniej jest wpisany do rejestru zabytków?
Odpowiedź projektant Pan Cezary Maliszewski- brana jest pod uwagę historyczna zabudowa, układ zabudowy, komunikacja.

14. Agnieszka Kleczewska: czy mógłby Pana scharakteryzować nasze centrum wsi?

Odpowiedź projektant Pan Cezary Maliszewski- w rejonie centrum są wyznaczone tereny publiczne- usługi publiczne w zakresie oświaty, kultury, sportu itp.

Na tym dyskusję zakończono i poproszono składanie ewentualnych uwag w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

1) dla Wójta Gminy Stegna
2) do dokumentacji planistycznej;
3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 6 stron.

Żuławki dnia, 26.03.2019 r.

.....

(podpis osoby sporządzającej protokół)

Wójt Gminy Stegna

WÓJT
mgr Ewa Dąbska