

PROTOKÓŁ
z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi
w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru pn. „Skłodowskiej – Strzelnica”

Protokół sporządzono w dniu 15 grudnia 2023 r. w Urzędzie Miasta Kościerzyna przez Martę Słomińską, inspektora ds. planowania przestrzennego w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Kościerzyna.

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) w dniu 15 grudnia 2023 r. w godzinach od 11⁰⁰ do 13⁰⁰ przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pn. „Skłodowskiej – Strzelnica”.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

II. Głos w dyskusji zabrali:

Podczas dyskusji zaproponowano rozpoczęcie spotkania od zaprezentowania projektu przez głównego projektanta, a następnie udzielenie odpowiedzi na pytania osób zainteresowanych.

Pan Piotr Rugień – projektant planu, reprezentujący Biuro Urbanistyczne PPP Sp. z o. o. z siedzibą w Gdańsku, przedstawił ogólne założenia projektu planu. Obszar planu obejmuje 115 ha, w większości jest to teren zainwestowany, obejmujący ul. M. Skłodowskiej-Curie, ul. Strzelnicę, a od północy graniczy z terenami lasów. Zabudowa na tym terenie to przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a także wielorodzinna, w obszarze planu znajduje się m. in. siedziba Urzędu Gminy Kościerzyna, przedszkole, ciepłownia. Tereny niezainwestowane znajdują się przy kotłowni miejskiej oraz w północnej części obszaru objętego planem. Plan miejscowy musi być zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Kościerzyna, również na planszy planu miejscowego musi znajdować się wyrys ze studium. W niniejszym projekcie planu wyznaczono obszary mieszkaniowe oraz te już zainwestowane mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne. W dalszej części dyskusji publicznej Pan Piotr Rugień omówił procedurę sporządzania planu. Następnie zaproponowano udzielenie odpowiedzi na pytania zebranych.

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

1. Osoba zainteresowana – zwróciła uwagę, że wyznaczona godzina dyskusji publicznej jest nieodpowiednia dla osób, które pracują. A także zwróciła uwagę, aby zamieszczać ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu w innych mediach niż prasa, np. w Radiu Gdańsk lub na portalu internetowym koscierzyna.info. Następnie zawnioskowała o zwiększenie dopuszczalnej mocy instalacji fotowoltaicznych z 10kW do 12kW, ponieważ posiada już na terenie swojej działki instalację fotowoltaiczną o mocy 8kW i moc ta jest niewystarczająca, zatem chciałaby ją zwiększyć.

2. Osoba zainteresowana – właściciel działek nr: 301/9 i 1442/2 obręb 6 zapytał, czy w terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonym symbolem 12.MU, mogłaby zostać dopuszczona funkcja mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa lub usługowa na wszystkich kondygnacjach budynku.

3. Osoba zainteresowana – zapytała dlaczego ul. Kopernika i ul. Norwida zostały ujęte w tym projekcie planu miejscowego, skoro zostały ujęte w innym planie miejscowym oraz dlaczego drogi te w projekcie planu mają kategorię „L”.

Pan Piotr Rugień odpowiedział, że ul. Norwida została poszerzona do 8m, a części wymienionych dróg nie były ujęte w obowiązującym planie miejscowym „Kościerzyna Zachód” i w obecnie sporządzanym projekcie planu zostało zaplanowane ich poszerzenie.

Następnie *osoba zainteresowana* - zwróciła uwagę, dlaczego tym drogom została nadana kategoria „L”, skoro taką kategorię nadaje się drogom na terenach przemysłowych.

Pan Piotr Rugień – odpowiedział, że drogi klasy „L” nie planuje się tylko do obsługi terenów przemysłowych. Droga lokalna kategorii „L” nie ma innych zwiększonych parametrów drogi względem klasy „D”.

Osoba zainteresowana – obawia się, że z czasem droga ta może stać się drogą zbiorczą i wówczas przejmie ją powiat.

Następnie *osoba zainteresowana* – zapytała projektanta planu czy nie chciałby się zamienić na domy, ponieważ nie jest w stanie w magiczny sposób tyłem wyjechać z bramy swojej posesji.

4. Osoba zainteresowana – właściciel działki nr 1496 obręb 6, zawnioskował o zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy wielorodzinnej w terenie 55.MW z 11 m do 12,5 m. Zawnioskował również o rezygnację w projekcie planu z wrysowywania 10 m pasa zieleni izolacyjnej od strony terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 58.MU, uważa że ten pas zieleni jest za szeroki, ponieważ ogranicza możliwości zabudowy jego działki.

5. Osoba zainteresowana – zapytał, jaką najmniejszą szerokość zgodnie z przepisami mógłby mieć pas zieleni izolacyjnej.

Pan Piotr Rugień – odpowiedział, że taka szerokość nie wynika z przepisów prawa, a raczej z doświadczenia projektowego i miała na celu odizolowanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od wyższej zabudowy wielorodzinnej.

6. Osoba zainteresowana – zapytał, czy można wnioskować o zaplanowanie w tym terenie szpaleru drzew zamiast 10 m pasa zieleni izolacyjnej.

7. Osoba zainteresowana – zawnioskował, aby nie dopuszczać w terenie 55.MW tak wysokich budynków wielorodzinnych, ponieważ w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się niska zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, którą budynek wielorodzinny będzie zacieniać od północy i od zachodu. Poza tym dla działki nr 107/1 i 269/31 obręb 6 została wydana decyzja o warunkach zabudowy na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących o wysokości 8,5 m z dachem spadzistym, a teraz w sąsiedztwie ma powstać wyższy budynek wielorodzinny o wysokości do 11 m z dachem płaskim. Stwierdził, że tereny mieszkaniowe jednorodzinne od wielorodzinnych powinny być oddzielone pasem zieleni izolacyjnej i drogą dojazdową. Jego zdaniem tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej 58.MU będą zalewane wodami opadowymi z terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną 55.MW. *Pan Piotr Rugień* odpowiedział, że uciążliwości wynikające z zagospodarowania danego terenu należy ograniczyć do granic własnych terenu. Inwestor budujący budynek powinien wody opadowe zagospodarować na terenie własnym działki. Właściciel powinien dbać o to, żeby sąsiednia działka nie była zalewana.

Osoba zainteresowana zapytał, jakie usługi mogą być realizowane w parterach budynków wielorodzinnych w terenie 55.MW, dodał, że nie chciałby aby dojście do tych usług odbywało się od strony jego działki, ponieważ budynek jednorodzinny, który jest jego własnością, posiada okna z każdej strony. *Pan Piotr Rugień* odpowiedział, że dojście do usług ma odbywać się od strony ogólnodostępnych placów i dróg.

8. Osoba zainteresowana – zapytał, czy nadal obowiązuje wydana decyzja o warunkach zabudowy, jeśli działka na którą wydano warunki zabudowy została podzielona. *Pan Piotr Rugień* odpowiedział, że te warunki zabudowy dla nowego nr działki już nie obowiązują.

9. Osoba zainteresowana, powiedział, że zgadza się na zabudowę wielorodzinna w terenie 55.MW, ale o wysokości nie przekraczającej 11 m, a nie jak wnosi poprzednik 12 m.

10. Osoba zainteresowana – powiedziała, że ul. Kopernika jest już zainwestowana i jest za mało miejsc parkingowych i że w przeszłości mieszkańcy oddali część swoich działek na poszerzenie ul. Kopernika z 4 m na 5 m, a Burmistrz, nie zrobił żadnego miejsca postojowego na ul. Kopernika. Zapytała również kto ocenia czy wzrosła wartość działki. *Pani Sylwia Burczyk* – odpowiedziała, że ocenia to rzeczoznawca majątkowy, który sporządza operat szacunkowy.

11. Osoba zainteresowana – zawnioskowała o wpisanie w planie dla istniejącej zabudowy jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny, ponieważ obecnie ustalone dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny utrudni możliwość ewentualnej rozbudowy istniejących już budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

W związku z brakiem innych uwag i zapytań o godz. 13⁰⁰ zakończono dyskusję publiczną nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pn. „Skłodowskiej – Strzelnica”, w dniu 15 grudnia 2023 r.

III. Ustalenia z dyskusji:

Uwagi do założeń planu można wносить na piśmie do Burmistrza Miasta Kościerzyna na adres: Urząd Miasta Kościerzyna, ul. 3 Maja 9A, 83-400 Kościerzyna, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, w terminie do dnia 29 grudnia 2023 r.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

- 1) dla Burmistrza Miasta Kościerzyna;
- 2) do dokumentacji planistycznej;
- 3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera trzy ponumerowane strony.

Kościerzyna, dnia 15 grudnia 2023 r.

Marta Słomińska

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

Burmistrz Miasta

Michał Majewski

.....
(podpis Burmistrza Miasta)