

PROTOKÓŁ
z przeprowadzania dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy usługowej w zieleni w Krosinku rozwiązaniami

Protokół sporządzono w dniu 17 czerwca 2013r. w Urzędzie Miejskim w Mosinie przez Michalinę Szeligę, Z-cę Kierownika Referatu Planowania Przestrzennego i Budownictwa.

Na podstawie art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r., poz. 647 z późn.zm.), w dniu 17 czerwca 2013r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy usługowej w zieleni w Krosinku wraz z prognozą oddziaływania na środowisko rozwiązaniami.

- I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.
- II. Głos w dyskusji zabrali:

1. Pani Anna Kłosińska

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- zapytanie, czy jest już znany inwestor, który ma przeprowadzić inwestycję na tym terenie.

2. Pan Marek Czekalski

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- związanie planu miejscowego ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- możliwości względu do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i poznania wytycznych dla planu miejscowego;
- działki sąsiadujące z obszarem planu miejscowego, w studium przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: czy takie ustalenia studium nie kłócą się wzajemnie i czy usytuowanie dominanty przestrzennej na obszarze projektu planu o wysokości 17 m na obszarze wiejskim nie będzie w sprzeczności z zasadą ładu architektoniczno – urbanistycznego i ochroną krajobrazu;
- czy właściciele działek sąsiadujących, przeznaczonych w studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną będą mogli je zabudować biorąc pod uwagę wyznaczone w projekcie planu linie zabudowy;
- szeroki zakres intensywności zabudowy 0,01 do 0,3 w kontekście ustalonej maksymalnej powierzchni zabudowy 10% powierzchni działki budowlanej.

3. Pan Michał Kłaiber

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- ogólności projektu planu miejscowego: nie wiadomo, co tam może do końca powstać;
- kwestia lokalizacji dominanty;
- rozwiązanie kwestii obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji i wpływ na sąsiednie tereny zabudowy mieszkaniowej;
- wykonania dodatkowych analiz i możliwości zapoznania się z nimi.

4. Pan Paweł Muśnicki

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- czy projekt planu sporządzany jest na wniosek;
- przeanalizowania obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji w kontekście dróg istniejących poza obszarem opracowania projektu planu tj. przeprawy mostowej przez Kanał Mosiński, ewentualnie budowy drugiego mostu w ciągu ulicy Wierzbowej;
- kto sporządza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- przedmiot inwestycji: jaki duży hotel i co wokół: spa, basen?;

5. Pan Roman Woškowiak

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- obsługi komunikacyjnej obszaru objętej projektem planu miejscowego;
- lokalizacji stanowisk archeologicznych i ich wpływu na możliwości realizacji inwestycji.

6. Pani Agnieszka Frątczak, Pan Maciej Frątczak

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- czy projekt planu zapewni współgranie planowanej inwestycji z zabudową już istniejącą, która powstała na podstawie innych obowiązujących planów miejscowych;
- ilość planowanych budynków i intensywność zabudowy;
- obsługa planowanej inwestycji (dowóz materiałów budowlanych, gruszek z betonem) podczas budowy w kontekście możliwości wykorzystania istniejącego mostu na Kanale Mosińskim w ciągu ulicy Lipowej (ograniczenie do 15t);
- planowania inwestycja, a urbanizujące się w sąsiedztwie tereny zabudowy mieszkaniowej w kontekście przepustowości (drożności) ruchu komunikacyjnego – czy nie nastąpi dalsze spowolnienie.

7. Pan Waldemar Wiązek

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- dla obszaru jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, na podstawie którego sporządzany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- mają być budowane drogi, aby można było tam dojechać, wraz z budową przeprawy mostowej w ciągu ulicy Wierzbowej;
- dla tego obszaru opracowywany jest plan miejscowy, a sąsiednie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej urbanizują się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

8. Pan Damian Łakomy

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- obszar projektu planu obejmuje „x” działek ewidencyjnych, o łącznej powierzchni 25 ha – w kontekście ustaleń planu może powstać tam 1 obiekt o maksymalnej kubaturze;
- plan ogólnikowy: określono i powierzchnię zabudowy i intensywność zabudowy, a powinno się tylko jeden z tych wskaźników;
- czy to jest plan inwestorski, czy realizowany przez gminę;
- projekt planu umożliwi realizację wszystkiego: powinny być sporządzone szczegółowe koncepcje i analizy wskazujące w jaki sposób będą chronione tereny sąsiednie;
- zapisy projektu planu umożliwiające ochronę mieszkańców;
- plan powinien przedstawiać koncepcję oraz analizę dostępności, ponieważ obecni właściciele mogą sprzedać działki, a nowy właściciel będzie realizować własne pomysły na podstawie ustaleń planu;
- umowa partycypacyjna między gminą, a inwestorem.

9. Pani Katarzyna Pawłowska

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- wyznaczone w projekcie planu linie zabudowy nie pozwolą na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na sąsiednich działkach, znajdujących się poza obszarem projektu planu;
- są to tereny zalewowe i wykonanie głębokiego fundamentowania dla planowanych budynków (nie ma możliwości wykonania innego dla tak wysokich budynków) spowoduje problemy z wodą (zalewanie) na terenach sąsiednich;
- ustalono 50% powierzchni biologicznie czynnej, a w tym mieszczą się np. zieleń na dachach – prawdziwej zieleni parkowej można nie zrealizować w ogóle;
- dopuszczono, a nie nakazano ustanowienie zieleni izolacyjnej – powinien być podział na tereny inwestycyjne i tereny zielone;

-w jaki sposób ustalone w projekcie planu wysokie budynki umożliwią przewietrzanie tego obszaru i terenów sąsiednich oraz zachowanie innych funkcji przyrodniczych Kanału Mosińskiego.

10. Pani Małgorzata Kaptur

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej;
- kwestia dostępności do terenów zieleni na obszarze projektu planu dla mieszkańców sąsiednich terenów;
- podział, a układ dróg wewnętrznych;
- w wyniku podziału może powstać ok 25 działek budowlanych;
- kwestia wyznaczenia stanowisk archeologicznych;
- wnioski i uwagi do projektu planu, czy stanowią inspirację dla projektantów planu i czy stanowią informację publiczną;
- pozostali właściciele gruntów położonych na obszarze objętym projektem planu.

11. Pan Eugeniusz Styła

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- na obszarze ma być 1,5 ha park, boiska, korty tenisowe;
- nie będzie zabudowy mieszkaniowej;
- pewność, że plan przejdzie (zostanie uchwalony);
- odniesienie się do pozostałych właścicieli nieruchomości na tym terenie (stanowiących niewielki procent);
- ma być 1 hotel, ale bez określenia jaki;
- drogi wzdłuż Kanału Mosińskiego nie będzie;
- interwencje w sprawie uruchomienia przeprawy mostowej przez Kanał Mosiński w ciągu ulicy Wierzbowej;
- informacja o opłaceniu planu miejscowego – dokonaniu darowizny na rzecz Gminy.

12. Pan Sławomir Ambrożewicz, Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego i Budownictwa, Pani Michalina Szeliga, Z-ca Kierownika Referatu Planowania Przestrzennego i Budownictwa

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- omówienie założeń projektu planu miejscowego;
- kwestia zgodności projektu planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- gminy nie interesuje czy jest konkretny inwestor i nie posiada wiedzy na ten temat;
- projektów planów miejscowych nie sporządza się pod projekty budowlane: jest odwrotnie – projekty budowlane sporządza się na podstawie planów miejscowych;
- każdy może złożyć wniosek do planu i każdy może złożyć wniosek o opracowanie planu miejscowego, przy czym nie ma automatycznego uwzględniania wszystkich złożonych wniosków do planu (podlegają one analizie pod względem zgodności np. ze studium, czy innymi przepisami) jak i nie każdy wniosek o opracowanie planu skutkuje podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego;
- kwestia lokalizacji dominant na terenach wiejskich np. kościół itp.;
- wzajemne relacje obiektów kubaturowych i ich postrzeganie np. pałac w parku i sąsiadująca zabudowa wsi;
- historyczny układ komunikacyjny nie jest w stanie udźwignąć obsługi komunikacyjnej tego obszaru, dlatego projektowana jest droga perspektywiczna, równoległa do ulicy Strzeleckiej, docelowo mająca łączyć ulicę Piaskową z przedłużeniem ulicy Krasickiego;
- procedura i koszty realizacji inwestycji na terenie stanowisk archeologicznych;
- umowa na opracowanie projektu planu zawarta jest pomiędzy Gminą, a projektantami planu: projekt planu opłacany jest z budżetu gminy;

- zarówno wnioski jak i uwagi do projektu planu, jako złożone przez osoby fizyczne i prawne, nie stanowią informacji publicznej – nie są to dokumenty urzędowe i z tego względu nie podlegają udostępnieniu;
- zakres projektu planu miejscowego, w tym konieczność wykonywania analiz, koncepcji itp., określony jest w przepisach;
- zarówno studium jak i plan miejscowy sporządza gmina: przepisy nie przewidują sporządzania inwestorskich planów miejscowych jak i przepisy nie przewidują umów partycypacyjnych.

III. Ustalenia z dyskusji

- konieczność złożenia pisemnych uwag do dnia 19 lipca 2013r.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

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

Protokół zawiera 4 ponumerowane strony.

Mosina, dnia 17 czerwca 2013r.

Z-ca Kierownika
Referatu
[Podpis]
.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

[Podpis]
.....
(podpis Burmistrza Gminy Mosina)