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

Protokół sporządzono w dniu 12 stycznia 2016 r. w Urzędzie Miasta i Gminy Sztum przez Agnieszkę Topolewską – Reksa, Zastępcę Kierownika Referatu Planowania Przestrzennego i Majątku.

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) w dniu 12 stycznia 2016 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Sztumskie Pole, dla obszarów położonych:**

1) w północno – zachodniej części obrębu Sztumskie Pole, w rejonie ul. Łąkowej,
2) na północ od ul. Żeromskiego, na wschód i na południe od ul. Łąkowej, na zachód od ul. Polanka,
3) na południe od ul. Długiej, na wschód od ul. Polanka, na zachód od terenu kolejowego,
4) po zachodniej stronie ul. Sienkiewicza i po południowej stronie kompleksu leśnego,
5) po zachodniej stronie ul. Sienkiewicza w otoczeniu istniejącej stacji paliw i po jej północnej stronie

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

II. Głos w dyskusji zabrali:

1. **Agnieszka Topolewska-Reksa,** Zastępca Kierownika Referatu Planowania Przestrzennego i Majątku Urzędu Miasta i Gminy w Sztumie, ul. Mickiewicza 39, 82-400 Sztum

   Zagadnienia poruszone w dyskusji: Otwarcie dyskusji nad projektem zmiany planu i przekazanie głosu projektantowi.

2. **Gabriela Sieniawska**, przedstawiciel Wykonawcy projektu zmiany planu, Pracownia Architektury STUDIOPROJEKT Jakub Sieniawski, ul. Kręta 60, 80-217 Gdańsk

   Zagadnienia poruszone w dyskusji: Ogólny zarys zmian wprowadzonych w poszczególnych 5 jednostkach objętych zmianą planu.

3. **Sebastian Konefał**, zam. ul. Mazowiecka 4, 82-200 Malbork.

a) Zagadnienia poruszone w dyskusji: Wniosek o zwiększenie możliwości zabudowy i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na działce nr 138 obr. Sztumskie Pole. Zapoznanie się z załącznikiem do projektu zmiany planu, w którym zamieszczono nowe nieprzekraczalne linie zabudowy na działce 183.
b) Pytanie w sprawie przebiegu dróg wewnątrz działek prywatnych, dlaczego ich nie wprowadzono.

4. **Jakub Gossa**, zam. ul. Łąkowa 19, Sztumskie Pole, 82-400 Sztum

c) Zagadnienia poruszone w dyskusji: Będzie wnioskował o wprowadzenie w jednostkach 06.13.MU, 06.14.MU, 06.11.MN i 06.17.ZP zapisu o przeznaczeniu na cele rolnicze zgodnie z dotychczasowym wykorzystaniem oraz użytkowaniem terenu tj. produkcja rolna roślinna, wypas zwierząt, łąki według kryteriów tożsamych dla innych jednostek rolniczych znajdujących się w obszarze MPZP Sztumskie Pole (jak np. dla jednostki 07.13.R). Teren, który obecnie dzierżawi od Gminy stanowi 80% dostępnych dla Stajni Iskra pastwisk. Prosi o wyjaśnienie jak przebiegają granice jednostki 06.MU.13 oraz objaśnienie jakie usługi są możliwe do prowadzenia w tej jednostce i kto wnioskował o

tereny mieszkalne. Będzie wnioskował o możliwość łącznego ujęcia terenu jednostek 06.14.MU i 06.11.MU jako terenów rolnych, już bez jednostki 06.20.KDW (drogi).

d) Wnosi o wyjaśnienie różnicy między R i RM, oraz prosi o wyjaśnienie dlaczego wprowadzono teren 06.17.ZP jako tereny zieleni urządzonej?
e) Pan Gossa inwestuje w zabudowę związaną z jeździectwem i zależy mu na tym, aby poprowadzić linie zabudowy w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie terenu pod zabudowę. Co warunkuje taki a nie inny przebieg linii zabudowy?
f) W terenach 06.6.U,US i 07.2.RM, U Pan Gossa przewiduje lokalizację „zakładu edukacyjno-wytwórczego, produkcyjnego" i będzie starał się o dofinansowanie ze środków UE. Chce mieć pewność, że profil planowanej przez niego działalności będzie możliwy do zrealizowania w ramach planu po zmianie. Planuje działalność o profilu edukacji/praktyki zawodowej oraz wytwórczości.
g) Pan Gossa wnioskował o zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy dla wszystkich typów budynków.
h) Pan Gossa wnosi o dopuszczenie wykorzystania materiałów takich jak stal, blacha (jest tylko cegła i drewno). Hale przeznaczone dla hippiki są zwykle o lekkiej konstrukcji drewnianej, stalowej lub nawet namiotowej. Pan Gossa wnioskuje o możliwość lokalizacji obiektów o zróżnicowanej architekturze, nowoczesnej, modernistycznej, o różnorodnym kształcie dachów o wysokości maksymalnej 12m.
i) Zapytał również, czy jest możliwość wykonania w jednostce 06.6.U,US paneli fotowoltaicznych lub małej farmy wiatrowej przy gospodarstwie?
j) W jednostce 07.3.R,RM Pan Gossa planuje rozbudować zaplecze stadniny, teraz znajdują się tam magazyny i stajnie. Duża część terenu, po zmianie przeznaczona pod zabudowę, znajduje się przy Rowie Białym w obniżeniu terenu, które jest podmokłe. Nie ma możliwości wybudowania w tym miejscu płyty gnojowej. W związku z tym Pan Gossa będzie wnioskował o maksymalne zwiększenie możliwości zabudowy w tym terenie.
k) Złożył zapytanie, czy w jednostce 07.3.R,RM jest możliwość lokalizowania zabudowy podziemnej? W jednostce 07.3.R,RM podano maksymalną powierzchnię zabudowy jednego budynku 200m^2, Pan Gossa wnioskował o 2000 m^2. Jest to powierzchnia za mała do wykonania np. magazynu.
l) Czy w jednostce 07.2.MU prawidłowo zamieszczono linie zabudowy? Czy wskaźnik zabudowy obejmuje utwardzenie placu?
m) W jednostce 07.6.ZL działka 225 jest działką leśną, a faktycznie jest to nieużytek. Jak zmienić jej przeznaczenie?

5. **Agnieszka Topolewska-Reksa,** Zastępca Kierownika Referatu Planowania Przestrzennego i Majątku Urzędu Miasta i Gminy w Sztumie, ul. Mickiewicza 39, 82-400 Sztum

Zagadnienia poruszone w dyskusji: Zakończenie dyskusji nad projektem zmiany planu. Przekazanie informacji na temat możliwości składania wniosków do dnia 05.02.2016 r.

III. Ustalenia z dyskusji:

Ad. a) W przypadku wniosku p. Konefała, druga linia zabudowy została uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku i jest to maksymalne zwiększenie możliwości zabudowy na jakie wyraził zgodę.

Ad. b) Plan nie pokazuje szczegółowego przebiegu dróg wewnątrz prywatnych działek, projekt zmiany planu ukazuje przebieg dróg publicznych, działka Pana Konefała ma dostęp do drogi publicznej.

Ad. c) Gmina przeanalizuje czy w jednostkach 06.13.MU, 06.14.MU, 06.11.MN i 06.17.ZP są możliwe usługi turystyczne; z inicjatywy Gminy natomiast zwiększono możliwość lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w tym terenie.

Ad. d) Wyjaśniono różnicę pomiędzy terenem R a RM.R to tereny rolnicze (bez możliwości lokalizowania budynków i obiektów małej architektury), natomiast RM to tereny zabudowy zagrodowej (dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków towarzyszących zabudowie zagrodowej). W terenie 06.17.ZP jest więcej zieleni niskiej w skupiskach (zakrzaczeń) i wprowadzono w związku z tym tereny zieleni urządzonej, w celu otrzymania korzystniejszych warunków mieszkaniowych w sąsiednich jednostkach MN.

Ad. e) Linie zabudowy od dróg są lokalizowane na podstawie ustawy o drogach publicznych, linie zabudowy od lasu na podstawie rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (art. 271 ust. 8); w projekcie zmiany zachowano linie minimalne; na etapie pozwolenia na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej może wnioskować do właściwego ministra o odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych w zakresie odległości.

Ad. f) Należy przeanalizować czy dany profil planowanej przez Pana Gossę działalności „wpisuje się" w definicję funkcji usługowych, usługi nie obejmują profilu produkcyjnego, nie można też tego rodzaju działalności nazwać rzemiosłem; zastanowić się nad wydzieleniem terenu pod planowaną inwestycję jako części jednostki urbanistycznej lub samodzielnej jednostki z przeznaczeniem pod usługi i produkcję, wcześniej jednak należy zmienić Studium – Pan Gossa powinien złożyć stosowny wniosek o zmianę Studium ze wskazaniem obszaru pod planowaną inwestycję; wniosek należałoby też sprawdzić pod kątem zgodności z obowiązującym Studium – np. czy obowiązujące Studium takie funkcje dopuszcza; zgodność danego zamierzenia inwestycyjnego z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego sprawdza, przed wydaniem pozwolenia na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej, warto więc z nim skonsultować czy budynki sklasyfikowane zgodnie z zamierzeniem Pana Gossy spełniają kryteria planu obowiązującego, czy zmiany planu; nie ma też pewności jak zgodność zamierzenia z planem zostanie oceniona przez jednostkę przyznającą środki finansowe.

Ad. g) w jednostkach w których było to możliwe i uzasadnione zwiększono wskaźniki zabudowy; należy przeanalizować wskaźniki w jednostkach o mieszanej funkcji np. 07.4.RM,U - w jednej jednostce są 2 wskaźniki - dla zabudowy zagrodowej 0.8, a dla usługowej 0.4, zastanowić się nad ujednoliceniem wskaźnika dla wszystkich typów zabudowy.

Ad. h) zabudowa „modernistyczna" nie wpisuje się w charakter zabudowy podmiejskiej, wprowadzenie takich zapisów w planie może spotkać się ze sprzeciwem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, co do konstrukcji dachu należy zastanowić się nad dopuszczeniem innej konstrukcji niż wskazana w projekcie planu jedynie dla specyficznych obiektów związanych z działalnością hippiczną (ujeżdżalnie, lonżownie).

Ad. i) lokalizacja urządzeń o mocy powyżej 100kW wymaga ujęcia w Studium, wymaga to złożenia stosownego wniosku.

Ad. j) W jednostce 07.3.R,RM należy sprawdzić zgodność ze Studium, jeżeli przewiduje ono 30% dopuszczenie zrealizowania zabudowy zagrodowej i ten procent nie został już wykorzystany w danym terenie, zastanowić się nad powiększeniem terenu pod zabudowę.

Ad. k) Dopuszcza się możliwość wykonania kondygnacji podziemnej. Należy złożyć wniosek o zapis „powierzchnia bez ograniczeń".

Ad. l) W jednostce 07.2.MU linie są umieszczone prawidłowo od granicy lasu i drogi. Wskaźnik zabudowy nie obejmuje utwardzeń placów, jedynie obiekty kubaturowe.

Ad. m) Zmiany przeznaczenia z działki leśnej na rolną trzeba dokonać poprzez zmianę jej klasyfikacji, zgodnie z odrębnymi przepisami. Samo przeznaczenie w planie nie zmienia automatycznie jej klasoużytku. Jednocześnie można złożyć wniosek w sprawie zmiany planu – wyłączyć teren działki z jednostki ZL i objąć nową jednostką o przeznaczeniu RM.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:
1) dla Burmistrza Sztumu;
2) do dokumentacji planistycznej;
3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 4 ponumerowane strony.

Sztum, dn. 12.01.2016 r.

Z-ca Kierownika
Referatu Planowania Przestrzennego
i Majątku
mgr inż. arch. Agnieszka Topolewska-Bekas

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

Burmistrz Miasta i Gminy
z up.
mgr inż. Ryszard Wirtwein
Z-ca Burmistrza

.....
(podpis Burmistrza)

LISTA OBECNOŚCI z dnia 12.01.2016 r.

na dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego rozwiązaniami

Obszary objęte zmianą planu obejmują:

1) tereny położone w północno – zachodniej części obrębu Sztumskie Pole, w rejonie ul. Łąkowej,
2) tereny położone na północ od ul. Żeromskiego, na wschód i na południe od ul. Łąkowej, na zachód od ul. Polanka,
3) tereny położone na południe od ul. Długiej, na wschód od ul. Polanka, na zachód od terenu kolejowego,
4) tereny położone po zachodniej stronie ul. Sienkiewicza i po południowej stronie kompleksu leśnego,
5) tereny położone po zachodniej stronie ul. Sienkiewicza w otoczeniu istniejącej stacji paliw i po jej północnej stronie

Lp.	Imię i nazwisko	Podpis
1	Sebastian Jakub Konefał	Konefał
2	GABRIELA DIETKIEWICZ	
3	Dorota Konarzewska-Zatorska	
4		
5		
6	Iwona Wyszkowska	
7		
8		
9	Dajana Czarnecka	
10	Agnieszka Topolewska-Bolin	
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		