

PR.6721.2.24.2021

PROTOKÓŁ

dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Cukrownia - zmiana” – obejmującego Zespół Cukrowni Pruszcz wraz z terenem ograniczonym od wschodu ul. Podmiejską oraz w prognozie oddziaływania na środowisko.

Protokół sporządzony w dniu 11 września 2023 r. w Urzędzie Miejskim w Pruszczu Gdańskim, ul. Grunwaldzka 20, 83-000 Pruszcz Gdański przez Marzenę Piepiórka – Starszego Inspektora w Referacie Planowania i Rozwoju Urzędu Miasta Pruszcz Gdański.

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w dniu 11 września 2023 r. o godz. 16⁰⁰ przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Cukrownia - zmiana”.

I. Lista obecności uczestników dyskusji publicznej stanowi załącznik do protokołu.

Kierownik Referatu Planowania i Rozwoju Urzędu Miasta Pruszcz Gdański Pani Ilona Nitka, powitała zebranych. Przybliżyła w skrócie procedurę planistyczną dla obszaru objętego projektem planu, zgodność ze studium, przedstawiła nowe uwarunkowania. Przytoczyła główne założenia dotyczące układu komunikacyjnego, zdefiniowała zapisy dotyczące funkcji terenu, poinformowała, że na obszarze projektu planu znajduje się zespół cukrowni wpisany do rejestru zabytków i tym samym obszar objęty jest strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej. Wskazała, że organ ochrony zabytków miał decydujący wpływ na etapie uzgadniania projektu planu, który wprowadził odpowiednie zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym ograniczenia pozwalające na zachowanie wartości zabytkowych w projekcie planu i w bezpośrednim otoczeniu zabytkowego zespołu oraz właściwej relacji ekspozycyjnej zespołu zabudowy cukrowni będącej dominantą historyczną terenu.

Wymieniła nowe elementy, które zostały wprowadzone do projektu planu między innymi wskazując na ogólnodostępny plac miejski - miejsce integracji mieszkańców.

II. Głos w dyskusji zabrali:

Osoba fizyczna poprosiła o wyjaśnienie połączenia ul. Podmiejskiej z ul. Przemysłową.

Pani Ilona Nitka, powtórzyła, że droga zbiorcza w projekcie planu o symbolu 02-KDZ poprzez most kolejowy cukrowni zostanie połączona z ul. Podmiejską i dalej na północ z ul.

Przemysłową.

Osoba fizyczna: czy w ramach przebudowy ul. Chopina, w związku z realizacją nowej inwestycji, skrzyżowanie na ul. Chopina będzie proste czy planowane jest rondo.

Pani Ilona Nitka: nie jest to określone w planie. Na etapie realizacji projektu drogowego, będą najprawdopodobniej przeprowadzone badania, które pokażą natężenie ruchu na drodze wojewódzkiej i pozwolą wybrać optymalne rozwiązanie komunikacyjne na tym odcinku.

Mieszkaniec: czy jest określona intensywność zabudowy terenu.

Pani Ilona Nitka potwierdziła, że jest określona, wyjaśniając jednocześnie jej definicję.

Mieszkaniec dopytał, czy wiadomo jak gęsto będą usytuowane budynki, jakie zachowane odległości między budynkami.

Pani Ilona Nitka na konkretnym przykładzie wyjaśniła, że o tym zdecydują między innymi linie zabudowy określone w planie, wprowadzone szerokości dróg oraz inne przepisy, które mogą znacznie ograniczyć powierzchnię zabudowy.

Radny Rady Miasta Pruszcz Gdański: czy mamy policzony PUM dla inwestycji.

Pani Ilona Nitka: nie mamy.

Radny Rady Miasta Pruszcz Gdański: może należałoby policzyć maksymalne wartości, czy możemy to określić. Wskazał na wartości PUM-u wyliczone na podstawie obowiązującego planu oraz na wyliczenia inwestora zgodnie z projektem planu.

Pani Ilona Nitka poinformowała, że jest to wartość, która nie musi zostać określona w projekcie planu dlatego jej nie ma, nie podajemy jej, nie posługujemy się nią.

Radny Rady Miasta Pruszcz Gdański: podajemy szczegółowe wskaźniki zabudowy w planie, dlaczego nie dla PUM-u. Takie porównanie ile wynosi w obowiązującym planie a ile PUM-u można uzyskać w nowym, przyjmując maksymalne parametry można chyba wykonać.

Pani Ilona Nitka: nie ma takiego obowiązku.

Mieszkanek: nie ma takich jasno określonych parametrów, czy wartości, które są brane pod uwagę przy liczeniu PUM-U, dlatego te obliczenia mogą się różnić. Czego chcemy się spodziewać wskazując tą wartość?

Pani Ilona Nitka: obliczenia dokonywała pracownia projektowa, która wykonuje projekt planu, wcześniej zrobił to inwestor. Każdemu wychodził inaczej. Powtórzyła, że do planu miejscowego nie ma obowiązku liczenia PUM-u. W planie miejscowym określono wszystkie wskaźniki zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Osoba fizyczna poprosiła o wyjaśnienie czy w zapisach planu mamy szczegółowo określone tereny pod usługi typu publicznego: przedszkole, szkoła.

Pani Ilona wyjaśniła, że w granicach planu, w kilku miejscach dopuszcza się usługi edukacji i oświaty. Dodała, że nie są to tereny miejskie.

Projektantka planu miejscowego zaprezentowała uwarunkowania zewnętrzne opracowania w zakresie dziedzictwa kulturowego, środowiska i infrastruktury. Przeanalizowała stan istniejący terenu pod kątem funkcji, wskaźników zabudowy, komunikacji, ochrony konserwatorskiej, powiązania z planami miejscowymi opracowanymi dla terenów sąsiednich.

Po krótko omówiła procedurę sporządzenia planu a następnie przedstawiła założenia projektowe.

Wskazała, że projekt planu wyłożony do publicznego wglądu stanowi pewien kompromis pomiędzy złożonymi wnioskami do planu – oczekiwaniami mieszkańców i użytkowników, potrzebami inwestorów oraz uwagami złożonymi przez różne organy i instytucje

uzgadniające projekt planu w tym przede wszystkim organu zajmującego się ochroną zabytków.

Projektantka przeanalizowała jednocześnie przestrzeń historyczną terenu objętego opracowaniem, rozmieszczenie w układzie historycznym dróg, placów, zieleni, poszczególnych funkcji. Objaśniając, że niedopuszczalne było wprowadzenie do projektu planu elementów dysharmonizujących krajobraz kulturowy, a zamierzenia funkcjonalne nie mogły doprowadzić do dominancy architektonicznej i urbanistycznej nad zabytkami zespołu cukrowni i jego otoczeniem zarówno od strony u. Chopina jak i ul. Podmiejskiej, zgodnie z zaleceniami konserwatora zabytków.

Projektanta planu poprosiła o pytania.

Osoba fizyczna wskazała na układ komunikacyjny oznaczony w projekcie planu 04-KDD, w kontekście graniczącym z tym układem miejskim parkingiem, prosząc o wyjaśnienie: co miasto zrobi, żeby ten parking nie służył mieszkańcom nowych terenów inwestycyjnych, tylko pozostał nadal ogólnodostępny.

Pani Ilona Nitka poinformowała, że parking nie jest objęty projektem planu omawianym na dyskusji.

Radny Rady Miasta Pruszcz Gdański potwierdził, że nie jest wskazany w zakresie opracowania.

Osoba fizyczna: czy nie można byłoby przeznaczyć ten układ (04-KDD) na przykład na ciąg pieszy.

Pani Ilona Nitka dodała, że jest to droga o charakterze dojazdowym, publicznym ma zapewnić możliwość połączenia terenu z ul. Obrońców Poczty Polskiej oraz zapewnić lepszą dostępność do usług zlokalizowanych na rynku miejskim przy ul. Krótkiej. Ma stanowić rodzaj drogi o uspokojonym ruchu.

Osoba fizyczna: nie jest to nigdzie zapisane w planie miejscowym. Jak możemy zabezpieczyć te miejsca parkingowe. Może należałoby wprowadzić parkometry.

Mieszkancka poprosiła o wyjaśnienie, czy przebieg torów na Cukrowni, o których mówiła Projektantka musi zostać zachowany, kto o to wnioskował.

Projektantka objaśniła, że konserwator zabytków był bardzo konsekwentny w swoich uzgodnieniach, w których nakazywał aby historyczny przebieg torów zachować, jak również wnioskował o zachowanie osadników czy płotu.

Pani Ilona Nitka dodała, że przebieg torów to bardzo cenny element w tej przestrzeni historycznej. Obowiązuje w planie zakaz zabudowy historycznego przebiegu torów.

Osoba fizyczna: co z mostem kolejowym cukrowni.

Pani Ilona Nitka: charakterystyczny element przestrzeni, chroniony zapisami planu miejscowego.

Mieszkancka: czy była wykonana i dołączona do wniosku inwestora wizualizacja terenu.

Pani Ilona Nitka wyjaśniła, że na początku procedury planistycznej inwestor przedstawił taką koncepcję jednak nie przeszła ona przez weryfikację konserwatora zabytków.

Mieszkancka poprosiła o analizę wskaźnika dotyczącego geometrii dachów.

Pani Ilona Nitka omówiła temat.

Mieszkancka: co z fotowoltaiką, czy plan miejscowy dopuszcza tego rodzaju urządzenia.

Pani Ilona Nitka: zakaz lokalizowania na zabytkowych obiektach.

Mieszkancka: czy są dopuszczone na dachach płaskich.

Pani Ilona Nitka: konserwator zabytków nie wyraził zgody na dachy płaskie.

Mieszkancka: mówimy o zabudowie nowej nie historycznej.

Projektantka zacytowała zapis planu dotyczący urządzeń fotowoltaicznych: „zakaz lokalizowania paneli fotowoltaicznych na gruncie, elewacjach oraz połaciach dachów zabytków obiektowych i budynków eksponowanych z przestrzeni publicznych, w szczególności zlokalizowanych wzdłuż ul. Chopina i Podmiejskiej”.

Mieszkaniec dopytał o lokalizację wiat śmietnikowych. Czy konserwator zabytków zakazał ich lokalizacji.

Projektant: plan miejscowy nie określa, jest to zadanie projektu budowlanego.

Mieszkanca: czy były wykonywane przez miasto czy inwestora badania gruntu.

Pani Ilona Nitka: nie były wykonywane przez miasto.

Mieszkanca: czy była wykonywana analiza hałasu.

Projektantka wyjaśniła, że te opracowania nie są wymagane na etapie tworzenia planu miejscowego. Dodała, że wprowadzona zabudowa usługowa wzdłuż ul. Chopina będzie tłumiała hałas względem mieszkaniowej funkcji zlokalizowanej w głębi terenu.

Mieszkanca: czy były wnioski, prowadzone rozmowy dot. usług publicznych – wybudowanie przez inwestora na przykład szkoły czy przedszkola a następnie przekazanie obiektu za przysiółkową złotówkę gminie.

Pani Ilona Nitka: nie posiadam takiej wiedzy.

Mieszkanca: na jakim etapie znajdują się prace projektowe.

Pani Ilona Nitka: inwestor pracuje nad koncepcją, prowadzone są pierwsze przymiarki.

Mieszkanca: jak się przedstawia harmonogram prac inwestycyjnych.

Radny Rady Miasta Pruszcz Gdański poinformował, że według jego wiedzy to w okresie 7 lat miałyby powstać inwestycja, w przyszłym roku inwestor chciałby uzyskać pozwolenie na budowę i ruszyć z pracami.

Mieszkanca: co z analizą komunikacyjną w mieście w czasie trwania prac realizacyjnych. Czy ul. Chopina będzie przejezdna, jaka będzie organizacja ruchu w czasie budowy.

Pani Ilona Nitka wskazała, że realizacja całej inwestycji nie nastąpi od razu, są założenia, że będzie raczej realizowana etapowo. W zakresie niezbędnej przebudowy drogi wojewódzkiej część wykona inwestor, część może ZDW. Jak będzie naprawdę to czas pokaże.

Radny Rady Miasta Pruszcz Gdański: możliwe, że gmina także dołoży swoją pomoc.

Poprosił o informację, czy gmina rozważa możliwość przejęcia dróg wskazanych w planie jako publiczne.

Pani Ilona Nitka: z mocy prawa, teren przeznaczony pod drogi publiczne przechodzi na własność gminy. Po przeprowadzeniu procedury wydzielenia dróg następuje ich wykup.

W tym przypadku nie znamy jeszcze harmonogramu tych prac. Nie zabezpieczono jeszcze środków finansowych na ten cel w WPF gminy.

Mieszkanca: jeśli chodzi o zielen publiczną, czy także zostanie przekazana gminie.

Pani Ilona Nitka: trwa etap przygotowywania porozumienia między inwestorem a gminą między innymi w tym zakresie. Dodała, że jeżeli chodzi o drogi to wykup jest obowiązkowy, natomiast przy zieleni obowiązek ten nie powstaje.

Na zakończenie Pani Ilona Nitka podziękowała uczestnikom za udział w dyskusji.

III. Uwagi zgłoszone w trakcie dyskusji:

- nie było.

III. Informacja o sposobie spełnienia wymogów zawartych w art. 8d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku przeprowadzenia dyskusji publicznej za pomocą środków porozumiewania się na odległość:
- dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami przeprowadzono w siedzibie Urzędu Miasta Pruszcz Gdański, w sposób umożliwiający zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag.

Protokół zawiera 7 ponumerowanych stron.

Pruszcz Gdański, dnia 11 września 2023 r.

Starszy Inspektor
/-/ Marzena Piepiórka

.....
podpis osoby sporządzającej protokół

Burmistrz
/-/ Janusz Wróbel

.....

13.09.2023 r. podpis Burmistrza Pruszcza Gdańskiego