

**Do Uchwały Nr XLVI/ 443 /2006 z dnia 13 września 2006r.
Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego
w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie
ulic Lubichowskiej, Skośnej, Rodzinnej, Braterskiej, Malinowej, Zachodniej w
Starogardzie Gdańskim
(obszar strefy ochrony pośredniej ujęć wody „Południe”)**

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**Rada Miejska Starogardu Gdańskiego
rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu w sposób następujący:**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic **Lubichowskiej, Skośnej, Rodzinnej, Braterskiej, Malinowej, Zachodniej w Starogardzie Gdańskim** był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 20 marca 2006r. do 20 kwietnia 2006r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Starogardzie Gdańskim. W dniu 10 kwietnia 2006r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

2. Termin składania uwag do projektu planu zgodnie z art. 17 pkt. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, z późn. zm) minął w dniu 08 maja 2006r.

3. W ustawowym terminie do dnia 08 maja 2006r. zgłoszono w pisemnej formie 36 uwag, po terminie 2 uwagi. Prezydent Miasta Starogardu Gdańskiego rozpatrzył wniesione uwagi w dniu 29 maja 2006r. i postanowił część z nich uwzględnić, a części nie uwzględnić w przedkładanym Radzie projekcie planu miejscowego.

4. Niniejsze rozstrzygnięcie **dotyczy uwag nieuwzględnionych** w projekcie planu przez Prezydenta Miasta.

1) uwaga wniesiona w dniu 06.04.2006r. przez Rafała Kamrowskiego dot. dz. geod. 7/8 obręb 32 przy ul. Lubichowskiej

a) treść uwagi- wnoszący uwagę proponuje zmianę zapisu dotyczącego funkcji, przeznaczenia terenu z dotychczasowego usługowo-przemysłowego na mieszkaniowy, z ewentualnością dopuszczenia usług bądź funkcji usługowo-produkcyjnych

b) rozstrzygnięcie uwagi – w ustaleniach dla terenu 50.MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) nie dopuszcza się funkcji produkcyjnych, a jedynie usługi nieuciążliwe, zdefiniowane w ustaleniach planu jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej ;

2) uwaga wniesiona w dniu 02.05.2006r. przez Jerzego Schwarz oraz Mariana Szwarc dot. dz. geod. 12/2 obręb 30

a) treść uwagi - Wnoszący uwagę nie akceptują przeznaczenia części ich działki od strony ul. Korytybskiej na cele wskazane w projekcie planu, proponując w całości przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Cel wskazany w projekcie planu uważają za „mało skonkretyzowany”, a ustalenia planu ich zdaniem nadmiernie preferują interes ogólny nad indywidualnym, w sposób nie uzasadniony ingerując w prawo własności, chronione konstytucyjnie [art.21 Konstytucji]. Podobną uwagę wnosili także do projektu Studium. Zdaniem autorów uwagi przepisy ustawy prawo wodne nie zabraniają lokalizowania budownictwa mieszkaniowego na terenach ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej [art. 54 ust. 1 i 2], a Przedsiębiorstwo Star-Wik nie jest ich zdaniem zainteresowane realizacją na tym terenie nowych odwiertów ani kupnem tej nieruchomości. Na dowód tego dołączono pismo Star-Wik z dnia 02.11.2005r. Ponieważ miasto jest wg autorów

uwagi właścicielem znacznych arealów do ewentualnego wykorzystania na cele ujęcia, przeznaczanie dz. której są właścicielami na potrzeby ujęć uważają za nieuzasadnione merytorycznie.

b) rozstrzygnięcie uwagi – uwzględnienie uwagi powodowałoby niezgodność z zapisami dokumentu studium, a jest on wiążący dla planu miejscowego. Ponadto zgodnie z wnioskiem „Star-Wiku” teren proponowany na cele związane z ujęciem wody jest potrzebny dla zapewnienia prawidłowej eksploatacji i przyszłego rozwoju ujęcia wody, zatem na cele wynikające z realizacji zadań publicznych związanych z zaopatrzeniem w wodę, przy czym wg ustaleń projektu planu dopuszczalne jest tymczasowe użytkowanie terenu jako gruntów rolnych bez zabudowy, czyli zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem terenu wg planu ogólnego miasta z 1994r. (stracił ważność z dniem 01.01.2004r. z mocy zmiany prawa), a także zgodnie z faktycznym obecnym użytkowaniem terenu. Właściciele nieruchomości nie są poprzez nowe ustalenia planu ograniczani w dotychczasowym sposobie wykorzystywania terenu, nie następuje też niekorzystna dla nich zmiana wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia zapisów planu

3) uwagi wniesione w dniu 24 kwietnia 2006r., wpływ do UM dnia 05.05.2006 – (21 pism tej samej treści) przez Jadwigę Czapską, Piotra Czapskiego, Teresę Gierszewską, Elżbietę Żak, Jolantę Żurawska, Bożenę Warzała, Lidię Przybysz, Wiesława Wojciechowskiego, Huberta Wojciechowskiego, Tadeusza Wojciechowskiego, Antoniego Czapskiego, Katarzynę Danielewską, Leona Kanka, Kazimierza Kamperda, Katarzynę Drywa, Ludwika Roze, Mirosława Roze, Edytę Remus, Bronisławę Wojciechowska, Annę Petka, Dariusza Petka

a) treść uwagi- Autorzy uwagi wnoszą o ustanowienie drogi dojazdowej na dz. o nr geod. 39/1, 38/5 i 38/7 [prawdopodobnie dotyczy to obszaru gminy wiejskiej], lub na dz. geod. 45, 9/7, 10/11, 16/1 – tj. tak jak proponowano w „Studium uwarunkowań i kierunków zag. przestrzennego miasta Starogard Gdański”. Wg uwag drogi wskazane w pismach są aktualnie użytkowane przez mieszkańców i zapewniają optymalne dla nich połączenia drogowe. Ponadto drogi te są już wydzielone, istnieją, nie ma zatem konieczności ponoszenia przez miasto dodatkowych kosztów na ich adaptację i wykup terenów od osób prywatnych.

b) rozstrzygnięcie uwagi- nie jest możliwe rozstrzygnięcie w procedurze planu miejscowego obejmującego obszar gminy miejskiej o przebiegu dróg w obszarze gminy wiejskiej, zatem niemożliwe jest spełnienie postulatu zapewnienia poprzez ustalenia tego planu drogi na działkach położonych w obrębie geod. Koteże. Uwzględniono częściowo postulat zgłoszony w uwadze, zapewniając możliwość przejazdu drogami oznaczonymi w projekcie planu symbolami 021KDW (droga wewnętrzna) oraz 010 KDD (droga publiczna powiązana z ul. Skośną i dalej Lubichowską).

4) uwaga wniesiona w dniu 05 maja 2006r.(6 pism jednakowej treści) przez Magdalenę Pawelek-Górską, Patrycję Pawelek-Andrearczyk, Macieja Pawelek, Joannę Pawelek, „Labofarm Agro” Sp z o.o., Laboratorium Farmaceutyczne Labofarm Sp z o.o.

a) treść uwagi - Autorzy uwag wnoszą o likwidację drogi łączącej ulice Podmiejską oraz Skośną oznaczona numerem 012 KDD, biegnącą wzdłuż dz. geod. 51/1obręb 32 i 13/27 obręb 32 oraz wykorzystanie dróg dotychczas stale wykorzystywanych przez okolicznych mieszkańców tj. drogi na dz. geod. 39/1, 38/5 i 38/7 [zapewne w granicach gminy wiejskiej Starogard obręb Koteże] lub drogi dojazdowej na dz. 45, 9/7, 10/11, 10/1 i 16/1, a tym samym przywrócenie stanu uwidocznionego w Studium [zapewne SUIKZ miasta Starogard z XII.2005r]; autorzy wnoszą o likwidację rezerwy na potrzeby rozbudowy ujęcia wody „Południe” oraz strefy buforowej na dz. 51/1 oraz 10/16 w obrębie geod. 32; autorzy uwagi wnoszą o likwidację studni zlokalizowanej na dz. geod. 51/1 obręb 32 ; projekt planu jest wg składających uwagi sporządzony w sposób „sprzeczny ze studium”, zatem dotknięty jest wadą formalną uzasadniającą uchylenie uchwalonego planu .

b) rozstrzygnięcie uwagi-

b.1. Uwzględniono częściowo postulat zgłoszony w uwadze, zapewniając możliwość przejazdu drogami oznaczonymi w projekcie planu symbolami 021KDW (droga wewnętrzna) oraz 010 KDD (droga publiczna powiązana z ul. Skośną i dalej Lubichowską), zapewnia to zgodność z zapisami studium wskazującymi na potrzebę powiązania komunikacyjnego w tym miejscu .

b.2. W zakresie rezerw na potrzeby rozbudowy ujęcia wody „Południe” , oznaczonych jako tereny R/W nie uwzględniono całkowitej likwidacji rezerw, ale w wyniku porozumienia stron (właścicieli dz.nr 51/1; 54/2 i 10/16 obr.32 i PWiK „Star Wik”) ustala się, że:

- na dz.nr 51/1 obr.32 na potrzeby rozbudowy ujęcia wody „Południe” wyznacza się pas szerokości 25 m oznaczony symbolem „ 66.RW”, przy czym w pasie szerokości 70,0 m od zaplanowanego pasa drogi wewnętrznej („12 KDW”) utrzymuje się zakaz zabudowy,
- Na dz.nr 10/16 obr.32 na potrzeby rozbudowy ujęcia wody „Południe” wyznacza się pas szerokości 15 m oznaczony symbolem „ 60.RW”, przy czym w pasie szerokości 25,0 m licząc od pasa drogi wewnętrznej –dz.nr 9/7 obr. 32 utrzymuje się zakaz zabudowy,

Rezerwy na potrzeby rozbudowy ujęcia wody „Południe” są potrzebne dla zapewnienia prawidłowej eksploatacji i przyszłego rozwoju ujęcia wody, zatem na cele wynikające z realizacji zadań publicznych związanych z zaopatrzeniem w wodę, przy czym wg ustaleń projektu planu dopuszczalne jest tymczasowe użytkowanie terenu jako gruntów rolnych bez zabudowy, czyli zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem terenu wg planu ogólnego miasta z 1994r. (stracił ważność z dniem 01.01.2004r. z mocy zmiany prawa), a także zgodnie z faktycznym obecnym użytkowaniem terenu. Tereny te wyznaczono wzdłuż istniejących dróg dojazdowych do istn. studni, a także wzdłuż istn. ciągów infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem ujęcia .

b.3. Postulat likwidacji istn. studni na dz. geod. 51/1 obręb 32: na dz.nr 51/1 obr.32 nie istnieje studnia należąca do ujęć wody „Południe”. Z kontekstu sprawy wnosi się, że kwestią sporną jest lokalizacja studni na dz.nr 54/2 obr.32.

Biorąc pod uwagę porozumienia stron (właścicieli dz.nr 54/2 obr.32 i PWiK „Star Wik”) ustala się, że: proponowane w projekcie planu zapisy tekstowe i rysunkowe dla obszaru oznaczonego w projekcie planu symbolem „65W” (w tym dla lokalizacji studni na dz.nr 54/2) pozostają bez zmian.

Teren oznaczony symbolem „65W” jest niezbędny dla realizacji celów publicznych. Brak uzasadnienia merytorycznego i formalnego dla uwzględnienia uwagi. Studnia znajduje się w odległości ok. 100m od istn. domu na dz. 51/1 obr 32, zatem nie jest to „bezpośrednie sąsiedztwo” które może w jakikolwiek sposób utrudniać korzystanie z zabudowy mieszkaniowej.

b.4. Dotyczy drogi 012 KDD – ponieważ w postępowaniu negocjacyjnym (lipiec-sierpień 2006r.) pomiędzy właścicielami dz.nr 51/1 obr.32 a PWiK „Star-Wik” ustalono, że z terenu dz.nr 51/1 obr.32 zostanie wydzielona działka o pasie szerokości 6,0 m od strony dz.nr 52 obr.32 - na poszerzenie dz.nr 52 obr.32 celem utworzenia pasa drogowego umożliwiającego prawidłową obsługę sieci infrastruktury technicznej; i tak utworzony obszar uzyskuje oznaczenie „012 KDW” to jest droga wewnętrzna – Rada Miejska ustala, że kwestionowana droga poszerzona zgodnie z porozumieniem stron uzyska status drogi wewnętrznej – KDW.

5) uwaga wniesiona w dniu 04maja 2006r. (wpływ 05.05.2006r.) przez Tadeusza Pawelek, reprezentowanego przez adwokata Andrzeja Zwarę z kancelarii Radców Prawnych i Adwokatów dr Głuchowski dr Jedliński dr Rodziewicz adw. Zwara i Partnerzy z Sopotu , ul. Armii Krajowej 116, 81-824 Sopot

a) treść uwagi – jednakowa jak wyżej dla uwag opisanych w ppkt 4), dodatkowo załączono:

- opinię biegłego sądowego Henryka Paszkowskiego (rzecznik majatkowy, uprawn. nr 164)
- „Prognozę wpływu na środowisko wodne planowanej lokalizacji drogi publicznej 06KDD w strefie ochronnej studni głębinowej „ – Gdańsk, kwiecień 2003r. opracowanie mgr inż. leśn. Piotr Połński , mgr inż. ochrony środowiska Małgorzata Świergocka –Bowzyk ; biegli w zakresie prognoz skutków wpływu ustaleń planu na środowisko oraz w zakresie postępowania wodnoprawnego – „Leliwa” Sopot
- pismo (kopia ksero) - Oświadczenie Rady Gminy Starogard Gd. z dn. 25 listopada 2004r. dot. zaskarżonej uchwały nr XIV/99/2003 z dn. 23 .10.2003r. dot. rozpatrzenia zarzutu wniesionego do projektu mpzp dla fragmentu wsi Koteże i Rokocin w gminie Starogard , podpisane przez Przewodniczącego Rady Gminy Jana Wierzbę
- pełnomocnictwo dla adwokata- Andrzeja Zwary

b) rozstrzygnięcie uwagi – jak dla uwag opisanych w ppkt.4);

Załączona opinia biegłego, prognoza oraz oświadczenie Rady Gminy Starogard Gdański dotyczą kwestii drogi na dz. geod. 32 w obrębie geod. Koteże (gmina wiejska) objętej ustaleniami innego projektu planu miejscowego, mogą mieć co najwyżej znaczenie materiału uzupełniającego argumentację wnoszącego uwagę; ewentualne merytoryczne wnioski z tych materiałów, że funkcjonowanie drogi publicznej ustanowionej na dz. 32 w Koteżach spowoduje zagrożenie zanieczyszczenia wód podziemnych jest nieuzasadniony, gdyż projekt planu przewiduje utwardzenie drogi i odprowadzenie wód opadowych po podczyszczeniu do kanalizacji deszczowej. Zagrożenie takie potencjalnie istnieje natomiast obecnie, gdy droga jest gruntowa i bez systemów odprowadzenia i oczyszczania wód opadowych. Plan miejscowy daje szansę na poprawę sytuacji w zakresie ochrony środowiska. Znajduje to zresztą potwierdzenie w sporządzonej do niego : „Prognozie oddziaływania na środowisko” wykonanej w lutym 2003r. przez „Proeko” Biuro Projektów i Wdrożeń Proekologicznych z Gdańska (zespół pod kierunkiem dr hab. Macieja Przewoźniaka). We wnioskach z prognozy znajduje się zapis: *”Ustalenia planu są pozytywne i neutralne dla środowiska przyrodniczego. W projekcie planu nie występują ustalenia dyskusyjne i konfliktowe wobec środowiska przyrodniczego”* oraz *„Ustalenia planu nie są sprzeczne z zasadami zagospodarowania na obszarze strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe” w Starogardzie Gdańskim zapisanymi w decyzji nr O-V-7622/40/A/98 m z dnia 26 czerwca 1998r.”* Plan uzyskał pozytywne uzgodnienia i opinie organów odpowiedzialnych za stan środowiska (Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, Pomorski Urząd Wojewódzki- Wydz. Ochrony Środowiska, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w

Gdańsku) . Podnoszone w opracowaniu obawy dot. negatywnego oddziaływania drogi na wody podziemne nie znajdują uzasadnienia w opracowaniu poprzedzającym wyznaczenie granic strefy „Projekt stref ochronnych ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych na ujęciu miejskim „Południe”- oprac. Przedsiębiorstwo Hydrogeologiczne Sp. z o.o. w Gdańsku ul. Szafarnia 4 z 1997r , wykonanym na zlecenie „Star-Wiku”.

6) uwaga wniesiona w dniu 08 maja 2006r. przez Krzysztofa Ksepkę dot. dz. geod. 258 obręb 20

a) treść uwagi- Wniosek by na terenie oznaczonym w projekcie planu jako 2ZE.ZP była możliwość utworzenia jednego siedliska

b) rozstrzygnięcie uwagi- Nie ma szczególnego uzasadnienia dla proponowanego wniosku. Z dz. geod. 258 obr 20 znaczna wielkość jest już przewidywana dla zabudowy mieszkaniowej, a proponowane w planie tereny zieleni dotyczą tej części działki, która ma mniej sprzyjające dla budownictwa uwarunkowania ze względu na przebieg sieci energetycznych napowietrznych (sieci 110kV i 15kV) oraz występowanie niekorzystnych warunków fizjograficznych dla zabudowy (płytki pierwszy poziom wody gruntowej, częściowo grunty nienośne, częściowo podmokłe). Teren 2 ZE,ZP może być nadal użytkowany jako teren rolny, zabudowę można zaś sytuować w granicach terenu MN. Przeznaczenie terenu dla zieleni jest zgodne z zapisami studium, które w tym rejonie wskazywało na celowość wykorzystania istn. terenów zielonych jako bazy dla docelowej zieleni o funkcjach ogólnych.

7) uwaga wniesiona w dniu 05.05.2006r (wpływ do UM 08.05.2006r) przez Helenę i Stanisława Kuleszę dot. dz. geod. 9 obr.30

a) treść uwagi - wniosek by dz. geod. 9 obr 30, stanowiąca gospodarstwo rolne, przeznaczyć na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ewentualnie na wydzielić z terenu dz. siedliskową dla gospodarstwa.

b) rozstrzygnięcie uwagi- uwagę **uwzględniono jedynie częściowo** – przeznaczając fragment terenu położony przy ul. Boh. Getta na cele zabudowy mieszkaniowej – teren 72.MN, a pozostałą część terenu pozostawiając jako teren R/W.

Stefan Milewski

.....

**Przewodniczący Rady Miejskiej
Starogardu Gdańskiego**