

PROTOKÓŁ

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

Protokół sporządzono w dniu 16 lutego 2018 r. w Sali NOVA w Hotelu Bocianie Gniazdo w Pogorzeliczy przy ul. Leonida Teligi 3.

Przez Kamilę Pietrzak – inspektora Referatu Nieruchomości, Inwestycji i Planowania Przestrzennego UG Rewal

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) w dniu 16 lutego 2018 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Pogorzelica wraz z Kanałem Liwia Łuża, w obrębie geodezyjnym Niechorze, w gminie Rewal rozwiązaniami.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

II. Głos w dyskusji zabrali:

Dyskusję rozpoczęto o godzinie 11.00 w Sali NOVA w Hotelu Bocianie Gniazdo w Pogorzeliczy. Jako pierwsza głos zabrała Pani [imię] – sołtys miejscowości Pogorzelica, która przywitała wszystkich zgromadzonych na sali gości oraz poinformowała o przyczynach chwilowej nieobecności wójta, który z przyczyn niezależnych nie mógł uczestniczyć w dyskusji od początku. Następnie głos w dyskusji zabrała Pani [imię], która jako przedstawiciel UG Rewal również przywitała zainteresowanych oraz poinformowała o zasadach uczestnictwa w dyskusji (osoba zabierająca głos w dyskusji zobowiązana jest przedstawić się, podać numer geodezyjny działki i symbol terenu z projektu planu, którego dotyczy zapytanie oraz wpisać się na listę obecności) oraz o terminach, w jakich należy składać ewentualne uwagi do wyłożonego projektu planu tj. do dnia 21 marca 2018 r. Ponadto Pani Kamila przedstawiła Panią Małgorzatę Osowską, która jest autorem projektu miejscowego planu. Pani Małgorzata określiła obszar, którego dotyczy projekt planu miejscowego oraz przedstawiła główne założenia planu oraz odpowiadała na zadane pytanie dotyczące poszczególnych działek, obszarów.

[imię] : Dzień doby Państwu, jestem przedstawicielem biura architektoniczno-urbanistycznego CKK Architekci w Gdyni. Jestem architektem urbanistą. Plan sporządzamy w związku z tym, że został ogłoszony przetarg na jego sporządzenie i my ześmy ten przetarg wygrali. Granice planu miejscowego zostały ustalone w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. Te granice później były jeszcze dwukrotnie zmieniane, w związku z czym ta procedura planistyczna się przedłużała. Pal miejscowy obejmuje obszar o powierzchni 877 ha, także to jest duży teren, bardzo specyficzny. Cała miejscowość jest specyficzna ze względu na historię, ze względu chociażby na to, że funkcja mieszkaniowa jest tutaj funkcja bardzo marginalną. Głównie mamy tutaj do czynienia z usługami turystyki, i w tym też kierunku oczywiście zakładamy, że miejscowość będzie się rozwijać. Mamy tutaj wiele różnych uwarunkowań zewnętrznych, które z jednej strony powodują to, że miejscowość jest atrakcyjna, jednakże z drugiej strony ta atrakcyjność wpływa na różnego rodzaju ograniczenia. Ograniczenie związane z linią brzegową, czyli pas techniczny i pas ochronny brzegu morskiego. Uwarunkowania przyrodnicze, gdzie cały obszar planu jest położony w obszarach Natura2000. Obszar graniczy z rezerwatem. Są różnego rodzaju siedliska przyrodnicze, w związku z tym ograniczenia narzucone przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Nie ma tutaj zbyt wiele terenów chronionych ze względów konserwatorskich natomiast jest wpis do wojewódzkiego rejestru zabytków związany z linią kolejową. To są najważniejsze uwarunkowania zewnętrzne, które musieliśmy spełnić przy opracowaniu tego planu miejscowego. Tak jak mówiłam główną funkcją proponowaną w tym planie są funkcje usług turystycznych. Są to różnego rodzaju usługi turystyczne od pensjonatowo-hotelowych po kempingowe. W zależności od tego jakie jest obecne zainwestowanie i ze względu na uwarunkowania. Sporym ograniczeniem o którym nie powiedziałam, i też wartością jest obszar

Pogorzelicy. Pogorzelica jest takim kurortem nadmorskim położony właściwie w całości na ternie lasu i większość ośrodków turystycznych, starych jeszcze pokomunistycznych ośrodków na terenie lasu właściwie nigdy nie było wylesionych. W związku z czym do uzyskania zgody na cele nieleśne powstał spory obszar - ponad 40 ha. Na część lasów nie uzyskaliśmy zgody, także musieliśmy dla części terenów w projekcie planu przywrócić funkcję leśną na skutek decyzji Ministra, a wcześniej za zgodą Regionalnego Dyrektora Lasów Państwowych i Nadleśnictwa. Podstawowym także dokumentem na podstawie którego sporządziliśmy projekt planu miejscowego jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal, bo projekt planu miejscowego musi być zgodny z tym dokumentem, który określa politykę przestrzenną gminy. I po sporządzeniu projektu planu uzyskaliśmy opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która jest takim ciałem doradczym wójta składających się z ekspertów architektów, urbanistów. Później przeprowadziśmy procedurę opiniowania i uzgadniania projektu planu tj. ok. dwudziestu organów – to o których wspomniałam, właściwie wiodące RDOŚ, Urząd Morski, Konserwator zabytków i kilkanaście innych obligatoryjnych organów, które zawsze zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym muszą zająć stanowisko przy planowaniu przestrzennym. Dopiero po uzyskaniu wszystkich pozytywnych opinii, uzgodnień mogliśmy wystąpić o zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne. Występowaliśmy do ministra o zgodę na około 1 ha gruntów III klasy, oprócz tego grunty leśne Skarbu Państwa i lasy prywatne. Po uzyskaniu tych zgód mogliśmy dojść do etapu na którym jesteśmy teraz czyli wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, która jest bardzo ważna w procesie planowania przestrzennego. Tak jak już wstępnie mówiliśmy, mamy świadomość tego że część z Państwa jest niezadowolona z ustaleń planu czy to z samego przeznaczenia czy to z parametrów zabudowy, które są wpisane w projekcie planu. I po tej jest właśnie ten etap dyskusji i etap składania uwag do planu. Termin na składanie uwag jest od zakończenia wyłożenia do 21.03.2018 r. Bardzo proszę, kto pomimo tej dyskusji będzie czuł, że jest nieusatysfakcjonowany, żeby złożył uwagę na piśmie. Zgodnie z ustawą nie wystarczy przyjść i powiedzieć jakie ustalenia nie odpowiadają ale musi to być konkretna uwaga na piśmie. Po upływie tego terminu na składanie uwag. Wszystkie uwagi będą rozpatrywane. Ja złożę propozycję ich rozpatrzenia ale formalnie te uwagi rozpatruje wójt. Wójt będzie miał na to 21 dni. W wyniku tego rozstrzygnięcia, zobaczymy jaka będzie droga – prawdopodobnie biorąc pod uwagę to, że już częściowo rozmawialiśmy przed dyskusją, część uwag może być rozpatrzona pozytywnie i uwzględniona przez wójta, projekt planu ponownie trafi do etapu uzgodnień. Przynajmniej w części, bo ustawa w taki sposób określa w zakresie niezbędnym należy ponowić procedurę. Tutaj z racji tego, że cały obszar jest chroniony pod względem przyrodniczym to przynajmniej Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska będzie musiał zająć stanowisko. Po ponowieniu tych uzgodnień projekt ponownie będzie wyłożone do publicznego wglądu. I czasami bywa, że latami te etapy się powiela do momentu kiedy wójt już wie, że żadnej uwagi już nie uwzględni, ponieważ mogą być uwagi których wójt nie jest w stanie przyjąć ze względu chociaż by na uwarunkowania zewnętrzne. Wówczas projekt planu jest kierowany przez wójta do rady gminy. Rada gminy również rozpatruje uwagi te nieuwzględnione i podejmuje decyzje albo uchwała plan miejscowy albo go nie uchwała. Po podjęciu przez radnych uchwały w sprawie planu, cała dokumentacja jest kierowana do wojewody. Wojewoda sprawdza prawidłowość przeprowadzenia tej procedury i jeśli wszystko jest w porządku kieruje plan miejscowy do publikacji w dzienniku wojewódzkim i po 14 dniach wchodzi w życie. Jeśli chodzi o procedurę trudno by mi było mówić o każdym terenie oddzielnie. Z takich ważnych ustaleń to na terenie całego planu miejscowego jest zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy, to jest taki podejrzał napis dla właścicieli nieruchomości. Chcemy oczyścić miejscowość z takich obiektów tymczasowych, które nie zawsze wizualnie są ładne. Zależy pewnie też Państwu żeby przestrzeń była atrakcyjna, żeby turyści przyjeżdżali ze względu na walory przyrodnicze i również architektoniczne. Zakaz zabudowy tymczasowej jest na całym obszarze i nie mówię tutaj o ogródkach gastronomicznych, które są oczywiście dopuszczone i zabudowa tymczasowa jest dopuszczona na terenie plaży ale są wskazane konkretne miejsca gdzie taka zabudowa tymczasowa, głównie gastronomiczna jest dopuszczona. Poza tym, że chcemy ograniczyć ruch komunikacyjny na części ulicy Wojska Polskiego i zrobić deptak, czyli taką strefę przyjazną bardziej dla turystów do spacerowania to zaproponowaliśmy w projekcie planu nową drogę przez las, już słyszała, że nie wszyscy z Państwa są z tego rozwiązania zadowoleni taka nasza propozycja, jeżeli oczywiście ktoś ma inne zdanie to tak jak mówiłam to proszę złożyć uwagę i będziemy się nad tym tematem ponownie zastanawiać. Tereny w pobliżu linii brzegowej mają bardzo spójny charakter, chociaż są pewne różnice jeśli chodzi o wysokość zabudowy, intensywność i charakter tych usług turystyczny. W południowej części planu miejscowego jest właściwie jedyne osiedle które jest opisane jako osiedle mieszkaniowe jednorodzinne, takie są zapisy w studium, które zostało niestety ograniczone w znacznym stopniu z uwagi na rezerwat. Pierwotnie planowaliśmy tereny mieszkaniowe na całym obszarze, która wynikały ze studium i z planu ogólnego który stracił moc w 2004 r.

Wydawało nam się, że są to argumenty mocne dla RDOŚ – poniekąd prawo nabyte, czyli były działki budowlane, skoro były i są usankcjonowane w studium to również powinny być usankcjonowane w tym planie. Mieliśmy z tym problem. Nie udało się nam RDOŚ przekonać. Proszę złożyć uwagę nie jest wykluczone, w zależności od decyzji wójta, że wójt z nowymi argumentami wystąpi jeszcze raz o uzgodnienie do RDOŚ. Ze względu na wartości i atrakcyjność terenu Pogorzeliczy, to że to jest kurort w lesie, istotne ustalenie, być może trudne będzie do egzekwowania ale ustalenie mówiące o charakterze zieleni, którą się organizuje wokół obiektów hotelowych. Ważne żeby organizując zieleni była to zieleni rodzima związana z tym co mamy, czyli z lasem. Także w projekcie planu określone są gatunki, które są tutaj szczególnie pożądane, chodzi aby podtrzymać w Pogorzelicą tą wartość którą Państwo macie, pod tym względem jest to wyjątkowa miejscowość. Tyle na wstępie.

Ważne żeby w tej dyskusji nie było bałaganu, żebyśmy słyszeli się nawzajem. Każda osoba która zabierze głos, żeby się na początek przedstawiła, bo to będzie musiało być opisane w protokole z tej dyskusji. Ja dziękuję i oddajemy głos Państwu.

Ja się nazywam [] reprezentuję firmę ROKO i mam tutaj ośrodek który się nazywa „Wakacyjne Domki”. Ja mam takie pytanie. Ja spojrzałem w ten plan, ul. Morska, Pani wydziela urbanistka, jak się idzie po lewej stronie w stronę morza strefę usług gastronomicznych i usług turystycznych. Po drugiej stronie znajduje się m.in. moja działka na której prowadzę usługi turystyczne. Przede mną znajduje się od strony ulicy Wojska Polskiego działka na której obecnie jest działka na której jest prowadzone pole namiotowe, może w planie jest ona przekształcona jako działka budowlana, nie wiem. Wydziela Pani na terenie ENEL strefę usług gastronomii, turystyki i usług turystycznych, mniej więcej taką samą jaka jest usytuowana na działkach wzdłuż ulicy Wojska Polskiego na północ. Po mojej stronie robi Pani monstrualną strefę usług turystyki i gastronomii. Nie wiem po co. Ja tam prowadzę usługi turystyczne. W ostatnich latach zainwestowałem tam w ostatnich kilku latach kilka milionów złotych w ten ośrodek. Ja nie będę prowadził proszę Pani usług gastronomii ani handlu. Natomiast kuriozum jest to co piszecie w tym planie - puby, dyskoteki, kino letnie, scena itd. lokuje się moim zdaniem w centrach, w centrum Pogorzeliczy, a nie na obrzeżach. Ja po prostu nie zgodzę się. Ja zrobiłem usługi turystyczne zgodnie, że tak powiem z życzeniem gminy Rewal na takich warunkach jakie dostałem i nagle po drugiej stronie ma mi się pojawić centrum turystyki i rozrywki. To jest po prostu niedopuszczalne. Poza tym nie rozumiem dlaczego z jednej i drugiej strony nie robi Pani lustrzanego odbicia. Tylko wciąga Pani moje dwie działki oraz działkę, która jest obecnie działką kempingową w całą tą strefę. Po drugie w planie jest wysokość 15m, 12 m i ok. jeśli jest taka wysokość zabudowy nikt tu się nie będzie targował o te 3 m. natomiast w linii prostej od mojej działki wydziela Pani dwie działki na których wysokość zabudowy jest do 30 m. i chciałem się zapytać. Ja nie mam nic przeciwko temu, że ktoś tam dostanie te 30 m. Nie rozumiem tego. Ani to nie jest centrum Pogorzeliczy, jest to 100 m w linii prostej ode mnie i nagle inne działki mają po 12 m a te dwie po 30 m. niech one mają po te 30 m ale zróbmy jakieś proporcje, a nie tu jest 12 m a tu 30 m. to są takie dwa pytania do Pani, proszę o odpowiedź.

ja powiem tak. Pierwotnie był zamysł w planie miejscowym inny, później w wyniku różnego rodzaju i rozpatrywania wniosków przede wszystkim i analizy decyzji o warunkach zabudowy, to trochę ten nasz zamysł upadł. Ponieważ pierwotnie planowaliśmy stworzenie pewnego rodzaju stref, które miałyby odpowiadać pewnego rodzaju turystom. Czyli strefa bardziej dla młodzieży gdzie puby i powiedzmy bardziej rozrywkowa część turystyczna. Poprzez strefy bardziej rodzinne dla rodzin z dziećmi gdzie już ten hałas niekoniecznie nocą, bo dzieci to jasna sprawa to zupełnie inny rodzaj rekreacji. Strefa dla osób starszych które chciały by więcej spokoju i strefy kempingowe, które też są innego rodzaju rekreacją. To była taka pierwotna wersja, która w zależności od tego jaki rodzaj turystyki, była zróżnicowana jeśli chodzi o wysokość zabudowy i intensywność. Później z uwagi na rozpatrywanie różnych wniosków, a była ich cała masa a rozstrzygnięcia były takie a nie inne na posiedzeniach komisji urbanistycznej i na spotkaniach w gminie to ten nasz zamysł po prostu upadł. Przestała funkcjonować ta strefowość, która pierwotnie była przez nas zakładana. Także ta strefa o której Pan mówi, z tą wysoką zabudową to ewidentnie wynika z uwzględnienia wniosku. Ale też jako architekt i urbanista mogę powiedzieć że ważne jest żeby zabudowa ze sobą korelowała, że dzięki takim dominantom zabudowa nie jest zbyt jednostajna, co stanowi pewnego rodzaju atrakcję. Także stąd dopuszczenie w jednej strefie takiej wysokiej zabudowy jednakże na podstawie jednej dominanty i określonej powierzchni. To nie jest dopuszczenie, że cały teren można zabudować tak wysoką zabudową.

: dlaczego ta dominanta akurat w tym miejscu nie w innym?

w tym miejscu akurat był złożony taki wniosek.

Ja mam ośrodek typowo nastawiony na rodziny z dziećmi, obok jest pole kempingowe, ulica ma szerokości 6 m a Pani po drugiej stronie sytuuje całą strefę rekreacji i rozrywki. Jak Pani myśli jak my możemy pogodzić swoje interesy? Ja rozumiem gastronomia, handel ale nie puby i dyskoteki, teatr letni a poza tym nie wiem gdzie wy tam postawicie teatr letni. Takie rzeczy jak się pisze to można zawału serca dostać jak się to czyta. Nie ma w tym żadnej spójności ani żadnego sensu. Bo jeżeli Pani mówi o strefach to zróbcie te strefy a nie na przestrzeni 6 m organizujecie dwa różne tematy. Bo to nie o to chodzi żebym ja się z wami szarpał ale żeby to miało sens. Odnośnie tej wysokiej zabudowy, nie będę, chociaż dla mnie to jest paranoja. O 200% Pani różnicuje wysokość zabudowy. Natomiast tu z tym centrum rozrywki to mi się ręce i nogi uginają.

Ja myślę, że nie będziemy teraz robić analizy czy ta zabudowa powinna być w tym miejscu czy nie. Tak jak mówiłam, proszę złożyć uwagę i będziemy to analizować jeszcze raz. Tak jak mówiłam, mieliśmy pewne schematy takie tworzące strefy, wręcz proponowaliśmy nazwę nowych ulic, które by się kojarzyły z konkretną strefą ale to efekt i rozpatrywania różnego rodzaju wniosków. Teren jest atrakcyjny

Ja nie może być tak, że jeżeli ja mam tam działkę, zainwestowałem w gminie kilka milionów złotych, płacę wysokie podatki od nieruchomości, to nie możecie mi nogi podstawić i zrobić coś naprzeciwko co zniszczy mój biznes. Bo tam będą potencjalni inwestorzy którzy na pewno tam coś takiego postawią. Ale najpierw powinniście myśleć o tych którzy są a nie o tych przyszłych, którzy będą. Bo teraz pytanie ile wyciągniecie podatków od tych pubów po drugiej stronie a ile ja płacę.

Ja proszę złożyć pisemną uwagę. Ja już rozumiem o co Panu chodzi.

Nazywam się Łukasz Zaremba, ośrodek na rogu ul. Słonecznej i ul. Sotdka. Moje pytanie odnośnie obwodnicy. Dlaczego w tym miejscu? Dlaczego chcą Państwo likwidować strefę zamieszkania? Dlaczego nie można zrobić tej obwodnicy na terenie istniejącej ścieżki rowerowej lub wzdłuż niej?

Ja Witamy Pana Wójta. Serdecznie zapraszamy. Drodzy Państwo Pan Wójt Maciej Bejnarowicz

Zainteresowani wskazują obszar na mapie.

Ja tutaj jest strefa zamieszkania, tutaj ludzie spacerują, psy, koty to będzie droga krajowa i będziemy podporządkowani ruchowi.

Ja mój ośrodek jest tu. 80% jest kolonistów, jak zabezpieczyć bezpieczeństwo na ulicy. Propozycja jest taka, od torów wzdłuż ścieżki połączyć tą drogę. Jaki macie Państwo cel osiągnąć tą drogą?

Ja ja mam tutaj 180 dzieci na ośrodku. Wszystkie dzieci idą tedy z rodzicami na plażę. To jest zła lokalizacja na obwodnicę, naprawdę. To samo sąsiad. Ośrodki rodzinne, kolonijne tj. ok. 400 dzieci.

Ja w przypadku przeniesienia tej drogi potrzebne będą ponowne uzgodnienia i zgoda ministra na wylesienie. Musiałby się zmienić cały przebieg tej drogi. Można jeszcze zrobić tak żeby tej całej procedury nie powtarzać z drogi zrezygnować i zrobić ją specustawą. Tę drogę wrysowano w tym miejscu ze względu na odciążenie ruchu na ulicy Wojska Polskiego. Z Państwa strony jest uwaga aby obwodnica była faktycznie obwodnicą.

Ja jedną ulicę odciążacie, a na drugą wprowadzacie nadmierny ruch, ta obwodnica nie może zaczynać się w tym miejscu (wskazanie na mapie – chodzi o odcinek drogi B.004-KDL łączący drogę B.003KDL z obwodnicą B.005-KDL). My jesteśmy tak zdeterminowani, że wykorzystamy całą instancję odwoławczą. Mam jeszcze pytanie odnośnie różnic w zabudowie. Ja ma 15% zabudowy, który jest już wykorzystany. Co mam zrobić z tą działką? (Pan Ł. Zięba wskazał działkę na mapie).

...: nie wiem czy to przypadkiem nie wynikało z uzgodnienia z RDOŚ, bo 15% zabudowy to faktycznie mało.

...: gdzie tu jest logika?

...: Proszę złożyć uwagę na piśmie, wójt ją rozpatrzy wspólnie z Gminną Komisją Urbanistyczno-Architektoniczną.

... (nazwisko niezrozumiałe) Ośrodek wczasowy KOMANDOR – kontynuując wątek, o którym rozmawialiśmy, ten obszar o którym niedawno rozmawialiśmy, już nie kwestia drogowa ale kwestia terenu wolnego od zabudowy. Mam pytanie z czego wynika przewidzenie w planie, że ten narożny teren oznaczony jako B.13 ma linię zabudowy przy ul. Teligi 10 m, przy ul. Sołdka 13 m podczas kiedy po drugiej stronie chociażby ul. Teligi ten wolny obszar od zabudowy jest przewidziany na obszarze 6 m. Proszę odpowiedzieć z czego wynika różnica. Po drugie z czego wynika ten obszar na którym nie można prowadzić zabudowy.

...: tutaj linia zabudowy wynika ewidentnie z istniejącej linii zabudowy, bo po przeciwnej stronie ulicy po prostu budynki stoją tak blisko. Cały czas mówimy o strefie w lesie, gdzie pożądanym by było żeby mimo wszystko odczuwało się charakter leśny, przynajmniej w tej części miejscowości. Bo w tej strefie przy ul. Wojska Polskiego, o której już mówiliśmy że dobrze by było żeby powstał deptak to już charakter tej miejscowości jest bardziej takiego kurortu miejskiego, natomiast ta strefa o której Pan mówi to jest to taki kurort typowo na obszarze leśnym. Także inny charakter. Tak jak mówię linia zabudowy wynika z linii istniejącej zabudowy. Procent zabudowy tak czy tak reguluje to, że ta linia zabudowy Pana bardzo nie ogranicza, bo i tak ma Pan ograniczenie jeśli chodzi o procent zabudowy.

Właśnie ogranicza i pytanie czy te cele o których Pani mówi nie są osiągnięte właśnie tym procentem możliwej zabudowy? Czy potrzebne jest dokładanie kolejnych obwarowań wynikających z tego, że nie mogą się pobudować bliżej? W sytuacji gdy tak wynika z mojego terenu, z moich uwarunkowań, z moich istniejących budynków. Cel ten może być osiągnięty z obwarowań które mam, właśnie z procentu zabudowy. A nie dodatkowo ograniczać właściciela który ma 12 czy 13 m linię zabudowy.

linia zabudowy jest obowiązkowym ustaleniem w planie miejscowym, także nie możemy tego pozostawić zupełnie bez ustalenia linii zabudowy. Linii została ustalona na podstawie tego co jest w obecnym stanie czyli w linii istniejącej zabudowy, ale proszę uwagę złożyć. Taka była nasza propozycja. Została zaakceptowana przez wójta w momencie kiedy żeśmy przekazali ten projekt planu. Ja nie widzę powodu żeby Pana uwagę odrzucić. Nie jest wykluczone że tą linię przesuniemy ale to oczywiście na ten temat będziemy dyskutować.

...: Za to dziękuję, natomiast mam jeszcze pytanie odnośnie obszaru B.24, który jest terenem sąsiadującym z terenem B.13. Na stronie w tekście planu nie ma w ogóle paragrafu 66, który powinien się odnosić do tego terenu. A jako sąsiedzi jesteśmy zainteresowani jaki są tam uwarunkowania.

...: powiem od razu, że karty terenu czy poszczególne paragrafy nie zawsze są po kolei jeżeli chodzi o numerację poszczególnych terenów, także zaraz znajdę, bo karta dla terenów leśnych prawdopodobnie jest jedna dla kilku tam terenów. Może Pan po prostu nie znalazł bo ona nie była po kolei. Ale poszukam, żeby Pana uspokoić. To jest teren leśny i tutaj z tego co pamiętam nie uzyskaliśmy zgody na przeznaczenie na cele nieleśne. To jest po prostu las i pozostawienie tego terenu w istniejącym użytkowaniu. Te lasy też w granicach planu miejscowego w większości są lasami ochronnymi, czyli to nie są lasy takie typowo gospodarcze. Bardziej mają charakter lasów ochronnych, czyli mają charakter gospodarki leśnej czyli jako takie wycinki i sadzenia nowego tutaj na tym obszarze się nie będzie prowadzić.

...: ja mam tutaj uwagę do terenu D.03-ZPn. Jestem jedną z właścicieli działek, które znajdują się na tym obszarze. Aktualny plan wprowadza tam całkowity zakaz zabudowy. Ta wyznaczona linia od rezerwatu, my się z nią absolutnie nie zgadzamy. Bo tak jest rezerwat, od tego jest otulina, która pełni funkcję rezerwatu. Skąd nagle pojawia się linia 200 m. My się z tym nie zgadzamy.

Zrobiliśmy ekspertyzy przyrodnicze, które mówią, że nie ma tam żadnych przeciwwskazań przyrodniczych, żeby ten zakaz zabudowy tam istniał. Oczywiście wniesiemy uwagę w tej sprawie. Będziemy zmuszeni złożyć pozew do sądu, że nasze działki straciły na wartości. Działki są z zakazem zabudowy. To jest jakieś nieporozumienie. I tutaj ja mam pytanie do Pana wójta jak Pan to widzi jeżeli chodzi o rozpatrzenie uwagi?

o: Szanowni Państwo oczywiście podejmiemy do sprawy tak jak powinniśmy, czyli wpłynięcie uwaga, rozpatrzmy ją stosownie do możliwości. Z tego co tutaj rozmawiałem po cichu, to tutaj była kwestia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, która tutaj troszkę swoimi uwagami zakłóciła jakby ten plan ale my to zweryfikujemy po wpłynięciu wniosku.

czy Pan wójt przychylił się do tego żeby ten plan dać do ponownego rozpatrzenia w związku z tym, że przedłożymy ekspertyzy przyrodnicze, które dokładnie opisują te tereny. Nie ma tam nic takiego co by wskazywało na to że muszą być one wyłączone spod zabudowy.

nie mogę w tej chwili odpowiedzieć inaczej jak tylko to, że w trakcie posiedzenia komisji, która się odbędzie w najbliższym czasie na pewno poruszymy ten temat.

o: jeszcze jedno pytanie w zakresie infrastruktury. Ponieważ tam w tej chwili biegną rury kanalizacyjne, wodne są przepompownie. My jako Stowarzyszenie robimy dokumentację projektową, która ma pozwolić nam uzyskać pozwolenie na budowę, są już wydane warunki techniczne na przyłączenie przez Wodociąg Rewal sp. z o.o. i teraz co z tą infrastrukturą. Czy ta infrastruktura nadal może być w tej drodze czy tam obowiązuje taki zakaz, że nie będziemy mogli wykorzystać nawet istniejącej infrastruktury wodnej. Co w tej kwestii?

o: na terenie każdego terenu dopuszczona jest budowa sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lasów i infrastruktury, która wymaga wyłączenia z produkcji leśnej. Na każdym terenie jest dopuszczona infrastruktura. Pytanie na ile ta infrastruktura będzie potrzebna jeżeli nie uda nam się przekonać RDOŚ do zmiany stanowiska.

o: złożyliśmy w starostwie zgłoszenia na budowę domków nie wymagających pozwolenia na budowę. I zgody na budowę tych domków mamy. Rury są, to jest stan zastany.

o: jeżeli Pani legalnie wybuduje infrastrukturę, to wszelkie legalne zainwestowanie w granicach planu miejscowego, nawet jeżeli będzie niezgodne z tym planem może istnieć.

o: chodzi mi o to, że rury są i teraz ja od was nie otrzymam pozwolenia na budowę tej infrastruktury bo tam jest teren zielony. Tego się obawiam. Na dzień dzisiejszy Stowarzyszenie wyłożyło pieniądze na zrobienie dokumentacji projektowej. To jest kilkadziesiąt tysięcy złotych, które wyłożyliśmy z własnej kieszeni. I ja się boję, że te pieniądze poszły na marne, bo wy mi wprowadzacie zakaz zabudowy i nie mogę wykorzystać istniejącej infrastruktury, chyba że tak nie jest. Dlatego też moje pytanie.

o: jeżeli złoży Pani wniosek, bo ta infrastruktura będzie na pozwolenie na budowę czy na zgłoszenie? Jeżeli Pani by złożyła wniosek o pozwolenie na budowę jak już wejdzie w życie plan miejscowy no to Pani nie dostanie pozwolenia.

o: infrastruktura, która istnieje na tym terenie też nie może zostać?

o: infrastruktura siłą rzeczy ma służyć terenom budowlanym. Jeżeli tutaj nie będzie terenu budowlanego to nic nie będzie. My tu czysto hipotetycznie rozmawiamy. Możemy do tej rozmowy wrócić jak będziemy wiedzieć czego się dowiemy w RDOŚ. Bo Pani tutaj zadaje pytanie takie czysto budowlane, natury budowlanej.

o: infrastruktura jest. Musimy się podłączyć do istniejących rur.

.....: czyli Pani robi projekt przyłączy?

.....: co z przepompownią? Czy przepompownia też jest traktowana jako zabudowa kubaturowa. Czy to jest element infrastruktury który jest zabudową kubaturową?

.....: Pani zadaje mi tu pytania natury budowlanej. Nie takie zupełnie proste. Nie odpowiem Pani wprost bo nie chcę Pani wprowadzić w błąd. Niech Pani złoży w uwadze taką wątpliwość i ja to skonsultuję z osobą, która zajmuje się projektami budowlanymi, bo nie chcę Pani wprowadzać w błąd. Proszę uwagę złożyć a my ją rozpatrzymy.

.....: „Bocianie Gniazdo”. Ja bym chciał prosić o jedną rzecz. Przez wiele lat z Panem wójtem Oświęcimskim potem Skraburskim rozmawiałem o problemie, który nas chwyci zaraz, w sposób który uniemożliwi wszystkie biznesy, mianowicie kwestia wody. Jesteśmy o krok od katastrofy jeżeli idzie o zaopatrzenie wody. Problem jest taki, że lada moment na górnych kondygnacjach czy apartamentowców czy innych obiektów po prostu nie będzie wody. Dlatego prosiłbym o taką uwagę. Możemy wybudować jeszcze 15 obiektów, czego serdecznie władzom gminy z uwagi na obrót nieruchomości i wszystkim którzy prowadzą biznes, ale trzeba rozwiązać jeszcze problem wody, który drastycznie, lada moment jej zabraknie. Ja wiem że nie ma takiej siły, żeby wody w najbliższych latach starczyło. Pamiętajmy co nad nami wisi. Nad nami wisi brak wody.

.....: a obszar C.11-UT: mam pytanie co jest nadrzędne czy paragraf 13 zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu czy przeznaczenie terenu, które dotyczy poszczególnych działek. Do czego zmierzam. Dopuszcza się wyłącznie lokalizację hoteli, pensjonatów, domów wycieczkowych i schronisk na usługach turystycznych. Natomiast w paragrafie 13 w punkcie 4 – na działkach zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolem UT dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m² na terenie działki oraz dopuszcza się w punkcie 5 realizację usług handlu i gastronomii o powierzchni do 20% powierzchni użytkowej budynku. Czyli rozumiem, że z takim zapisem na działce w obszarze C.11 złożę wnioszek o budynek mieszkalny do 200 m² lub działalność gospodarczą do 20% to taka zgodę otrzymam? Czy ten paragraf 13 nie jest nadrzędny, a nadrzędny jest to dotyczy bezpośrednio samej działki?

.....: na plan miejscowy. Na zapisy planu miejscowego składa się część ogólna i część szczegółowa. Mam nadzieję, że w tym przypadku dobrze to Panu zinterpretuję. Zapis ogólny służy temu, żeby każdy przedsiębiorca który zlokalizuje jakąś funkcję usługową miał też możliwość zlokalizowania mieszkania dla siebie.

.....: chcę dzisiaj zabiegać o to, żeby w zapisach mojej działki dopisać to co się znajduje w pkt 4 i 5 paragrafu 13, bo możliwe, że przy usługach turystycznych za jakiś czas będę chciał zrobić usługi gastronomiczne lub mieszkalne. Tym bardziej że na swojej działce już mam zlokalizowany budynek mieszkalny, na który mam zgodę i kończę właśnie jego budowę i przekazuję go do użytkowania. A w obecnym planie już bym tego nie mógł zrobić, jeżeli trzymałbym się tylko tego zapisu co jest.

.....: ten zapis w części ogólnej właśnie służy temu, generalnie część ogólna służy temu, żeby nie powielać tych wszystkich treści do kart, czyli jeżeli w części szczegółowej są takie szczegóły to w paragrafie 13 są dopuszczone jeszcze takie ogólny na tym terenie który Pana interesuje czyli C.11

.....: jeszcze jedna uwaga dla hoteli, pensjonatów do 4 kondygnacji maksymalnie do 15 m. czy można wystąpić maksymalnie do 17 ze względu na to, że jeżeli 4 kondygnacje liczą po 3,20 m i jeszcze poddasze z dachem skośnym przy budynku o rozpiętości 20 m to siłą rzeczy te 15 m może być za mało. Ale jeżeli dopuszczamy 4 kondygnacje to wypada z logiki żeby wypadało tak bliżej 17 m.

.....: 4 kondygnacje liczymy po 3 m to na pewno 15 m wystarczy. Na pewno 15 m 4 kondygnacje się zmieszczą. Jestem przekonana, że te zapisy nie są sprzeczne. Oczywiście uwagę może Pan złożyć. Nie odpowiem czy uwaga zostanie przyjęta ale uwagę na pewno Pan może złożyć.

. dziękuję.

ośrodek „Młyny”: ja chciałem zapytać o działkę w obszarze B.14-UT/UH/UG, w szczególności o procent zabudowy. Czym się kierowano ustalając wskaźnik zabudowy. Ja mam 15% zabudowy a po drugiej stronie ulicy jest wskaźnik 25% zabudowy. Wydaje się to trochę nie fair.

: na pewno kierowano się tym, że jest to strefa położona dalej od centrum miejscowości. Proszę uwagę złożyć jest duża szansa, że uwaga zostanie przyjęta. Rzeczywiście może Pan się czuć pokrzywdzony ponieważ po sąsiedzku jest wyższy wskaźnik zabudowy, u Pana jest niższy. Założenie było takie że im dalej od centrum tym zabudowa mniejsza, Później jednak nam się trochę pozmieniało, po rozpatrywaniu różnego rodzaju wniosków, i dlatego jak już wcześniej mówiłam trudno jest później zobaczyć, że to miało jakiś sens. To niestety gdzieś tam się później zaburzyło na etapie tworzenia.

.: czy istnieje możliwość zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy?

!: proszę napisać uwagę, ja nie odpowiem teraz na co jest szansa na co nie. Jakby mnie ktoś zapytał czy można coś wybudować na plaży to na pewno bym odpowiedziała, że nie jest to możliwe.

: jeszcze jedno pytanie o wycinkę drzew, czy można wycinać drzewa

!: w projekcie planu jest zapis o ochronie drzew. Te drzewa, które wycina się pod inwestycję to jak najbardziej można wyciąć, ale te które mogą pozostać, to też mam nadzieję, że Państwo chcecie zachować ten charakter leśny miejscowości.

!: chciałem zapytać o deptak. Jeżeli chodzi o deptak to powinien on być zlokalizowany od strony północnej tam gdzie faktycznie przemieszczają się ludzie, a nie zamykać ulicę Wojska Polskiego. Proszę o taki wpis, żeby deptak był od strony północnej.

!: my nie zamykamy tym planem tej drogi, ta droga pozostaje drogą publiczną i to jeszcze o wyższej klasie czyli klasy lokalnej, także nie zamykamy tej drogi mamy zapis, że pożądamy ograniczyć ruch i w związku z tym, że chcielibyśmy ograniczyć ten ruch przez miejscowość właśnie jest planowana ta obwodnica. W planie miejscowym zupełnie nie zawieramy zapisów o zamknięciu bo to zupełnie były inny charakter. Musielibyśmy w planie miejscowym wpisać, że to jest ciąg pieszy a nie droga publiczna. Na pewno ten deptak miałby służyć turystom, żeby można było latem swobodnie poruszać się. Byłaby zmiana organizacji ruchu tylko i wyłącznie w sezonie letnim, poza sezonem nie miało by to zupełnie potrzeby.

: mówimy tutaj o planie miejscowym ale nie widać tutaj lokalizacji Baltic Pipe, większość ludzi o tym nie wie. Jaki to będzie miało wpływ na rozwój miejscowości.

!: jeśli chodzi o Baltic Pipe to jest po pierwsze za wczesny etap by jeszcze o tym mówić, ponieważ procedury, które jeszcze w tej chwili trwają mają służyć wyborowi tego miejsca. Ponieważ nasze miejsce jest jednym z trzech w dalszym ciągu rozpatrywanych, choć nie ukrywam, że największe prawdopodobieństwo ze względu na niski wpływ na otoczenie jest właśnie u nas, w naszej gminie. Od razu Państwu powiem, że odbędzie się spotkanie 7 marca, na które oczywiście zapraszam. Wprawdzie to spotkanie będzie w Szczecinie i tam będzie mowa o Baltic Pipe, o wszelkim oddziaływaniu tej potencjalnej inwestycji na otoczenie biznesowe, społeczne itd. Krótko mówiąc nie jest przesądzone po pierwsze miejsce. Po drugie nie ma jeszcze żadnych szczegółów technicznych. To jest w fazie wstępnej projektowej, i decyzja taka zapadnie gdzie, dopiero najprawdopodobniej latem bieżącego roku. Także jest po prostu za wcześnie, żeby o tym mówić.

: co z wszystkimi wnioskami o ustaleniu warunków zabudowy, czy one są rozpatrywane?

!: wnioski na razie nie bieżącą rozpatrujemy. Z racji tego, że nie wiemy kiedy ta procedura się zakończy, i z tego co słychać w tej chwili to jest duże prawdopodobieństwo, że ta procedura może się jeszcze

przedłużyć, także wójt nie ma podstaw, żeby postępowania w sprawie wydawania decyzji o warunkach zabudowy blokować.

... mówiąc krótko, pracujemy normalnie do momentu ustanowienia planu.

... : Proszę Państwa jeśli ktoś ma jeszcze jakieś pytanie bezpośrednio do Pana wójta to proszę, bo Pan wójt za chwilę nas opuści.

... : generalnie jest wrysowana lokalizacja Baltic Pipe

... :: powiem tak. To jest zupełnie inny plan. To nie dotyczy tego co Państwo tutaj uzgadniają. To jest wyłączone z tego planu. Faktycznie jest w jednej z koncepcji na terenie byłego poligonu. Natomiast to nie dotyczy na szczęście tego planu.

... : Panie wójtanie czy przewidujecie jeszcze ponowne uzgodnienia projektu planu w RDOŚ czy gminie zależy żeby jak najszybciej wprowadzić ten plan i wszystkie wnioski, które będą powodowały ponowne uzgadnianie będą odrzucone. Czy takie jest stanowisko Pana czy jednak inne?

... : to znaczy moje stanowisko jest takie, że plan robimy dla mieszkańców i inwestorów, a nie dla gminy, chociaż to jest tożsamy tak mi się wydaje. I szczerze powiedziawszy, jeżeli będzie taka konieczność, kosztem nawet wydłużenia, nie chcielibyśmy oczywiście wydłużać. Ja powiem tak, to się nie kłóci co Pani mówi. Chcielibyśmy jak najszybciej, ale mówiąc szczerze wolimy precyzyjnie uzgodnić warunki, żeby nie wracać do tego planu, znowu po dwóch, trzech latach. Pamiętajcie Państwo, że to kosztuje ciężkie pieniądze, a czas to też jest pieniądz. Musimy się jakoś spotkać. Tam gdzie będzie potrzeba konsultacji, będziemy konsultować.

... :: jeszcze jedno zdanie. Pan Kowalczyk poruszył istotną kwestię wody, problem wody w gminie Rewal. Powiem krótko, faktem jest, że o tym problemie tutaj urzędnicy, zarząd gminy wiedział już wiele lat, niestety nie podjęto żadnych jakichś zdeterminowanych czynności w tym kierunku. Ja chcę Państwa poinformować, podjąłem już pewne kroki i decyzje w kierunku rozwiązania tego problemu. Jesteśmy na samym początku tej drogi. Proces jest rozpoczęty, jest jednym z priorytetów w najbliższym czasie spółki, która powstanie najprawdopodobniej z połączenia dwóch spółek będzie rozwiązanie problemu wody i jakości wody, generalnie wody w gminie Rewal. Już rozmawiałem nawet na ten temat z ministerstwem w zakresie dofinansowania jeśli chodzi o uzyskanie środków na ten cel. Także podjęliśmy już pewne kroki, i nie mówię tego po to żeby Państwa jakoś tutaj szczególnie uspokajać, bo ten problem Was dotyka na co dzień. Natomiast my jesteśmy świadomi i zdeterminowani, żeby ten problem w między czasie, w ciągu kilku lat został rozwiązany. Zobowiązałem także Wodociągi, by jakichkolwiek zezwoleń udzielając dotyczących oczywiście przyłączy, w kwestii pobudowania obiektów, które mają służyć odwodnieniu, by informowały inwestorów o takiej konieczności, do momentu nie rozwiązania tego problemu. Ponieważ, że uważam że lepiej jest jak inwestor na początku wie na czym stoi i czym może grozić pobudowanie określonej infrastruktury i podjął świadomą decyzję o przeznaczeniu większej kwoty przeznaczenia środków po to by później w trakcie sezonu ta woda była wodą dobrej jakości. Przynajmniej będzie to do momentu kiedy nie zostanie rozwiązany problem wody w sensie globalnym jeśli chodzi o gminę Rewal. To tylko tyle chciałem Państwu dodać i podziękować za przybycie na spotkanie i oczywiście wszystkie uwagi, które tutaj Państwo wypowiadają będą poważnie potraktowane przez komisję, wójta. To mogę Państwu obiecać. Także bardzo dziękuję i do zobaczenia.

... :: paragraf 34 A.26-UT, A.27-UT nie znalazłem zapisów dotyczących podpiwniczeń.

... w paragrafie 13 jest zapis, że „dopuszcza się podpiwniczenie budynków chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej”. W niektórych terenach są zakazy, głównie na terenach w pasie technicznym, na terenach zalewowych.

... :: piwnica z możliwością dostępu dla ludzi czy bez możliwości dostępu dla ludzi?

... a: jest zapis o dopuszczeniu podpiwniczenia bez żadnych dodatkowych zapisów.

: traktować to jako ograniczenie czy jako brak ograniczenia.

o: jeżeli jest dopuszczenie to znaczy, że można.

o: ja rozumiem, jeśli chodzi o podpiwniczenie. Ale z dostępem dla ludzi czy podpiwniczenie stricte garaż podziemny.

o: nie, nie, nie. O funkcji związanej z funkcją wiodącą czyli jeżeli Pan ma funkcję turystyczną usług turystycznych to ta piwnica będzie jak najbardziej będzie spełniać funkcję prawdopodobnie pomocniczą związaną z funkcją usługową. Może to być i parking, i funkcja gospodarcza. Jeżeli Pan dostanie zgodę na odstępowo to może to być również obiekt gastronomiczny.

o: mam pytanie dotyczące działki 5/4, brakuje tam trzech budynków, nie ma ich na tej działce i interesuje mnie to ponieważ są takie same. Jeden jest umieszczony na obszarze B.02-UG/UH/UT, jeden częściowo na tym jeden częściowo na B.13-UT

o: mapa była sporządzana dosyć dawno. Jeżeli jest coś co nie zostało, co Pana zdaniem jest sprzeczne, jest sprzeczność ustaleń w związku z tym, że zmieniło się zainwestowanie.

o: to na jakim obszarze stoi budynek 7p. bo on znajduje się częściowo w jednym obszarze częściowo w drugim.

o: ja Panu teraz nie odpowiem na to pytanie. Ustalaliśmy te strefy na różnych etapach. Może Pan taką uwagę złożyć. Jeżeli rzeczywiście będziemy widzieli sprzeczność zapisów jednego i drugiego terenu, bo może tak być, że budynek jest w jednej i w drugiej strefie, tylko jasna sprawa nie może być sprzeczności w zagospodarowaniu. Jeżeli taka sprzeczność będzie to będziemy je korygować – granice linii rozgraniczających.

o: teraz mi Pani nie odpowie?

o: założenie było takie, że ten teren, taki pas wzdłuż drogi B.02-UH/UG/UT miał służyć temu żeby stworzyć taki ciąg zabudowy przy pasażu spacerowym. Nie wiem czy ja dobrze rozumiem, o który budynek Panu chodzi. Nie jest wykluczone, że zmienimy ten zapis. Nie jest wykluczone, że my z tej strefy zrezygnujemy i podłączymy ją do strefy B.13UT.

o: mam pytanie odnośnie obszaru A.13. mamy tutaj powierzchnię zabudowy 35%, powierzchnie biologicznie czynną 40% i mamy też zezwolenie na budowę takiej zabudowy lekkiej działki na gastronomię, a te działki są w większości zabudowane w większym procencie niż 35, czy to nie jest fikcyjny zapis z tymi ogródkami.

o: powiem tak, ogródki gastronomiczne, wynika to z części ogólnej, nie wpływają w żaden sposób na parametry zabudowy ani nie wpływają na zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej ani na zwiększenie wskaźnika procentu zabudowy – to wynika z zapisu ogólnego.

o: ale jeszcze pytanie odnośnie wskaźnika zabudowy 35%. W większości działek zabudowy jest na obszarze większym niż 35%. Wszystkie ruchy które związane są z uzyskaniem pozwolenia na budowę, to my nic nie możemy zrobić.

o: na pewno to zainwestowanie legalne, które obecnie jest jak najbardziej jest zgodne z tym planem, nawet jeżeli parametry są zupełnie inne. Natomiast tak jak Pan mówi, chciałby ktoś rozbudować obiekt to już nie rozbuduje, bo ten zaproponowany przez nas parametr zabudowy to ogranicza. Proszę złożyć uwagę i będziemy rozpatrywać.

: pierwsza uwaga jest taka, o odnawialnych źródłach ciepła, o źródłach energii. Plan nie powinien dopuszczać budowy wiatraków. Wiatraki przekreślą możliwości uzdrowiskowe.

..... a: w planie nie ma możliwości lokalizowania wiatraków.

: co innego jest w naturze a co innego jest w planie. Są budynki, których w planie nie uwzględnia się i odwrotnie, że w planie są budynki, których w naturze nie ma. Żeby unikać tego typu sporów uchwała powinna wyraźnie rozgraniczać co jest planem, że to są ustalenia planu niezależnie od podkładu na którym opiera się plan. Ponadto, przy działce w B.13-UT jest zapis, że minimalna powierzchnia działki wynosi 5000 m² podczas gdy działki mają 3000 m². Ten zapis o 5000 m² odnosi się tylko do jednej działki w narożniku ul. Słonecznej i Wojska Polskiego. Moja propozycja, żeby na B.13-UT zmienić zapis na 3000 m², bo obecny zapis jest martwy.

! : ja odpowiem na pierwsze Pana pytanie czyli stwierdzenie lokalizacji wiatraków. Na pewno nie ma takiej możliwości, jest zapis w planie, że w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą, zaopatrzenie to ma być z urządzeń indywidualnych. Zaleca się stosowanie źródeł ciepła nieemisyjnych i niskoemisyjnych. Moim zdaniem nawet powinno już się teraz narzucać, to że muszą to być źródła nieemisyjne bądź niskoemisyjne ale bardzo często spotyka się to z oporem takie ograniczenie, chociaż zdecydowanie byłabym za tym żeby eliminować tutaj kotły węglowe takie tradycyjne. Jednakże mamy taki zapis o tych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródłach ciepła. Wiatraki na 100% nie mają szansy. Po pierwsze nie ma tej dyspozycji, bo głównie jesteśmy tutaj na terenie leśnym, ale poza tym lokalizacja wiatraków musi wynikać i ze studium i musi wynikać z planu miejscowego. Nie ma tutaj takiej możliwości żeby powstał wiatrak.

Jeżeli chodzi o mapę, to tutaj nie można powiedzieć, że mapa jest załącznikiem do planu. Rysunek planu jest załącznikiem do planu. Nie sama treść mapy. I to jeśli się zmienia coś, jeśli chodzi o geodezję, granice działek, numery działek czy zapisy ewidencyjne, jakie są użytki gruntów, to nie ma w planie miejscowym znaczenia. My oczywiście musimy to uwzględniać, jeżeli widzimy, że coś się zmieniło, i zmieniło się na tyle, że jest to sprzeczne z zapisami planu to oczywiście na tym etapie planu możemy weryfikować. Tak czy inaczej, jeżeli powstały jakies podziały, które są sprzeczne z zapisami planu, to nie znaczy, że po wejściu w życie planu miejscowego one stracą moc. Oczywiście, te podziały które zostały wykonane są jak najbardziej sankcjonowane zapisami planu. Ale jeżeli jest taki zapis jak Pan mówi, na jakimś terenie, że minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 5000 m², a ktoś wydzielił 3000 m² to podział już został dokonany, ale już kolejnego takiego podziału na działkę 3000 m² nie zrobi. Ale ten oczywiście może być zachowany. Tak samo jak te zapisy, które mówią o budynkach, o legalnych budynkach wybudowanych zgodnie z przepisami, nie mówimy o samowolach, to nawet jeżeli zapisy planu są inne, jeżeli chodzi o charakter zabudowy, procent zabudowy to one tak czy inaczej są uznane za legalne, jako zgodne z tym planem. My sporządzając plan, a procedura jest bardzo wydłużona, bo teren jest durzy, są bardzo skomplikowane uwarunkowania, to jeżeli mielibyśmy nadążyć za każdą nową zabudową, za każdym podziałem to musieliśmy mapę aktualizować mapę nawet częściej niż co miesiąc, bo ruch budowlany na Państwa terenie jest bardzo duży.

..... i jako przedstawiciel Rady Sołeckiej: mamy kilka pytań odnośnie zapisów, które są dla nas niejasne. Jest teren usług turystycznych w zieleni – nie jest ściśle określona jaka to ma być funkcja usług w zieleni. Bo usługi turystyczne to możemy pod to podpiąć usługi noclegowe, gastronomię, handel, i inne rzeczy więc chciałbym aby bardziej ściśle była określona ta funkcja.

na każdym poszczególnym terenie jest określony jaki rodzaj funkcji. Bo te usługi turystyki w zieleni, to są takie tereny, które wynikają z uzgodnienia w RDOŚ, ze względu na to że tam są cenne siedliska roślinne. Chodzi chyba o lasy bażynowe, i w związku z tym pierwotnie RDOŚ w ogóle chciał te tereny wyłączyć z zainwestowania. W związku z tym, że zrobiliśmy taką dosyć szczegółową analizę tych terenów i przyrodnik ocenił niektóre z tych obszarów, tych siedlisk jako już gdzieś tam o zanikających wartościach przyrodniczych, w związku z tym RDOŚ wyraził zgodę na zainwestowanie jednakże z pewnymi ograniczeniami np. ograniczenia są na tych terenach UTz. To co pamiętam jest tam niski procent zabudowy. Są zapisy, że nie dopuszcza się wymiany gruntu, ponieważ jak się wymienia grunt to już zupełnie zanikną te cenne siedliska.

: reasumując, mówi Pani, że jest to w zapisach ogólnych dokładnie wyjaśnione. Kolejną sprawą: jeżeli mówimy tutaj „ogródki gastronomiczne”, które mają się pojawić, gdzie Pani widzi zapis, że one nie wpływają na powierzchnię biologicznie czynną? Chciałbym, żeby to było wyszczególnione, bo jeżeli nie będzie takiego zapisu to Starostwo Powiatowe w Gryficach będzie wymagało od nas powierzchni biologicznie czynnej.

!: moim zdaniem to jest ale jeszcze to sprawdzę. Proszę napisać uwagę.

!i: jest też zapis o obiektach sezonowych

: nie możemy robić lokalizacji obiektów tymczasowych, a nie jest wyszczególnione co jest zabudową sezonową.

: proszę pisać uwagę.

: to jest teren, który jest przewidziany na nasz parking. Mamy wprowadzone tutaj 0 kubatury. Chodzi o to że chcemy to wykorzystać jako park, ale możliwe, że będziemy chcieli tutaj zrobić jakąś scenę letnią gdzie będziemy chcieli zrobić jakieś zaplecze socjalne z małą kubaturą, i fajnie jakby się coś takiego znalazło. Wiem, że to jest teren ochronny.

.....: proszę pisać uwagę bo i tak wszystko wskazuje na to, że projekt planu będzie jeszcze kierowany jeszcze do RDOŚ.

: mamy jeszcze jeden teren, patrząc na rozwój miejscowości, teren D.12 tu jest produkcja. Tu jest teren który chcemy przeznaczyć na skansen. Nie odpowiadało by nam żeby tu była funkcja produkcyjna. Fajnie by było jakbyśmy mogli wykluczyć funkcję produkcyjną.

..... w studium mamy „kompleksy gospodarcze”, tego nie zmienimy w planie dopóki nie zmienimy studium.

.....: jeszcze jedno zapytanie odnośnie 20% powierzchni budynków na terenie UT. „Dopuszcza się realizację usług handlu, gastronomi na 20% powierzchni użytkowej”. W większości budynków, zawsze gdzieś tam dajemy cały parter na usługi. W przypadku kiedykolwiek będziemy potrzebowali rozbudowę albo zmianę gdzie będziemy musieli uzyskać pozwolenie na budowę, będą mogli nam zarzucić te 20%, bo my mamy tam powyżej 20%. Najlepiej jakby to było usunięte. Część mieszkalna to rozumiem.

.....: chodzi o to że tereny usługowe, handlowe, gastronomiczne są inaczej opisane UH i UG, a UT to są tereny turystyczne. Tu jest dopuszczenie jako dodatkowa funkcje. Można się zastanowić czy na pewno pisać te proporcje.

.....: lepiej by było jakby tych proporcji nie było, bo po prostu wiem że Pani to inaczej interpretuje, ja to inaczej interpretuje, a inaczej Starostwo to interpretuje. Żeby nie było później problemów. Nie będziemy robili problemu Ministrowi żeby nam to wyjaśniał jakieś spory.

.....: nie rozumiem tego, że tutaj jest 4 kondygnacje (wskazanie działki nr 5 na mapie), wybudowałem kilka lat temu. Po drugiej stronie jest, z tego co wiem zgoda na 8 kondygnacji, a tu nagle się w planie nakazuje 3 kondygnacje, i mało tego, co najgorsze w tym wszystkim jest, że intensywność zabudowy wyklucza możliwość robienia 4 kondygnacji, bo wskaźnik intensywności mieliśmy 1,5 a jest 0,6. To tutaj z kwestii matematyki nawet nie wychodzi. A zainteresowanie jest, bo wiem, bo mieszkania się sprzedają jak ciepłe bułki a chyba, jeżeli gmina ma się rozwijać, i przede wszystkim Pogorzelica ma się rozwijać, no to kto ma to rozwijać jak nie ludzie którzy przyjadą, zamieszkają i tyle. Ale to oczywiście wniesiemy uwagi.

!a: jeszcze chcę powiedzieć tak. Do, że się dopuszcza do 4 kondygnacji, dopuszcza się taki procent zabudowy i taką maksymalną intensywność to nie oznacza, że plan miejscowy musi ustalić tego maksa.

Intensywność wskazuje na dwa parametry: i powierzchnię zabudowy i wysokość zabudowy. Procent zabudowy pokazuje, jeżeli chce Pan wyższą zabudowę to znowu powinien w związku z tym być niższy procent zabudowy. Matematycznego błędu na pewno tutaj nie ma. Bo co innego jeśli byśmy zrobili takie ustalenia, które są nie do spełnienia, bo też widziałam takie plany miejscowe, gdzie są takie ustalenia, że w ogóle nic się nie wybuduje. Tutaj to jest wszystko do spełnienia. Tyle że nie ustaliliśmy tutaj tego tak zwanego maksa.

: ale nikt tutaj nie mówi o maksie.

!: tylko Pan tutaj zarzucił mi błąd matematyczny. Nie ma błędu matematycznego, bo my zakładamy, że przy wyższej zabudowie jest po prostu niższy wskaźnik zabudowy.

!: bo my chcielibyśmy wykorzystać całą powierzchnię zabudowy.

!: mówi się o tych terenach o symbolu UT że to są hotele, motele, campingi. A co z obiektami takimi zresztą jak Pan Waszczuk obok wybudował. Apartamentami.

!: musi tutaj obiekty apartamentowe rozważyć, bo jest to decyzja wójta przede wszystkim.

!: ja szczerze mówiąc myślę, że jest to jakieś niedopatrzenie. Bo ja sobie nie wyobrażam na tak potężnym obszarze planu same hotele, pensjonaty i campingi.

!: zabudowa apartamentowa, to jest moim zdaniem typ zabudowy turystycznej, jako usługa turystyczna.

!: zupełnie co innego mieszkaniówka.

!: moim zdaniem zabudowa apartamentowa to nadal pozostaje jako zabudowa usługowo-turystyczna. Jest to pewnego rodzaju forma zabudowy turystycznej.

!: tylko wniosek o to żeby to napisać, rozszerzyć.

!: działka A.08.UTz. generalnie jest pomysł taki, żeby w ramach założeń projektowych, to jest oczywiście działka A.26, A. 27 i A.08 i oczywiście całe dojscie od strony ul. Bursztynowej do morza. Fajnie by można było zrobić formę takiej promenady, ukształtować super dojscie. I pierwszą kwestią, którą zauważyłem w przypadku tej działki, to jest taki drobiazg. Propozycja w planie mówi o elewacji maksymalnie 30 m. spełniając wszystkie te parametry, nic oczywiście tutaj nie kwestionujemy, ta elewacja wydaje mi się, że będzie dłuższa. Liczyliśmy nawet, że ona będzie około 60 m.

!: ja może o tym powiem, że na terenie A.08-UTz, pierwotnie RDOŚ w ogóle wyeliminował ten teren z możliwości zabudowy. Dopiero na podstawie inwentaryzacji przyrodniczej RDOŚ. Warunkowo się zgodził, ale pod pewnymi warunkami. Czyli bardzo niski procent zabudowy i również niska intensywność, i małe obiekty. To wynika z tego. Czy zmienią zdanie to zobaczymy.

!: powiem tak: wszystkie te parametry spełniamy, nic nie chcemy przekroczyć. My myśleliśmy pierwotnie o takich pawilonach w parku pochowanych, żeby to było dosyć miękkie i przyjemna forma. Natomiast pod względem funkcjonalnym prawda jest taka, że to się nie sprawdzi. W momencie kiedy planujemy, a mamy duże założenia inwestycyjne dotyczące działki A.27 i A.26, i ewidentnie projektujemy formę takiej promenady z dojsciem do wody, to przerwa w przypadku tej zabudowy, takie otwarcie jest zupełnie nie korzystne. Spełniam wszystkie parametry i w momencie kiedy czytam ten plan miałbym zaprojektować budynek to bym go projektował na zasadzie takiej długiej kieszki. Tu muszę mieć 30 m. w momencie kiedy zamknę tą pierzeję, wydaje mi się, że jest o wiele lepiej. To jest moim zdaniem taka kosmetyka, ale będzie wpływała korzystnie na dojscie do morza. Oczywiście złoże uwagę.

: dobrze napiszemy, że chcemy utrzymać tą pierzeje.

i: kolejna kwestia dotycząca działki A.08. znając doświadczenie innych projektów, które o tym charakterze nadmorskim wykonujemy, czy byłaby szansa żebyśmy dodali usługi sportu, rekreacji, kultury, gastronomii?

ii: czy to przejdzie w RDOŚ? Zobaczymy. Bo chodzi tutaj o ochronę tych siedlisk, chyba las bażynowy. W każdym bądź razie wszystkie te zapisy były konsultowane w RDOŚ. Nie jestem przeciwna, zaproponuję wójtowi uwzględnienie tej uwagi.

iii: jeżeli chodzi o działki A.07 jest powiedziane o szerokości elewacji 30 m. powiem tak, że jeżeli patrzę na ten rysunek planu, to aż się prosi żeby w przypadku tych dwóch działek, żeby zapisać zabudowę pierzejową. Taka mam propozycja.

Ważna rzecz w działce A.07 i A.08 pojawił się zapis „zakaz niwelacji terenu”. Ten teren jest strasznie pofałdowany. Mamy intensywność, mamy wysokość, myśląc o jakimkolwiek funkcjonalnym układzie, to jest to nie do zrealizowania.

iiii: do tego zakazu niwelacji terenu to może na niego także nalegać RDOŚ.

v: piszecie Państwo, że my możemy realizować 8 kondygnacji przy założeniu, że mamy 5 kondygnacji jakby w pełnym obrysie zamysłu projektowanych budynków, natomiast trzy ostatnie są tylko na poziomie 30% tych niższych. Jaki był w ogóle pomysł na to?

vi: wydaje mi się, że to była propozycja właściciela wynikająca z wniosku. Na początku tutaj była zupełnie inna wizja, a potem tu się wszystko zmieniało.

vii: mam jeszcze pytanie dotyczące działki A.26. nie ukrywam, że tutaj planujemy obiekty hotelowe, takie większe, które będą spełniały parametry można powiedzieć takich międzynarodowych operatorów Radisson czy Holiday, abstrahuje kto się będzie tym zajmował, bo to jest decyzja inwestora. Natomiast myśląc o jakiegokolwiek racjonalnej zabudowie dla obiektu hotelowego parametr zabudowy 25% powiększonych o te 5% w parterze całkowicie eliminuje, żeby ktoś z tych poważnych operatorów był zainteresowany tą działką. Żeby ten obiekt się obronił musi mieć w zabudowie 45%. To nie o to chodzi, że my chcemy budować na całej działce, zależy nam na tym, żeby była taka możliwość na pierwszych dwóch kondygnacji, gdzie mamy przestrzenie wspólne, żeby była możliwość zwiększenia zabudowy no i później oczywiście wracamy do tej zabudowy 25%.

viii: procent zabudowy został ustalony, bo miejscowość ma charakter zabudowy leśnej, na terenie lasu i stąd ten procent zabudowy jest mniejszy. Ale tak jak mówiliśmy proszę złożyć uwagę, wszystkie będą rozpatrywane. Dzisiaj nie podejmujemy decyzji. Każda uwaga będzie wymagała analizy.

ix: proceduralnie do którego marca składamy uwagi

x: do 21 marca 2018 r.

xi: kiedy z Państwa strony będzie ocena

xii: 21 dni mamy na rozstrzygnięcie

xiii: po tych 21 dniach projekt planu będzie jeszcze przekazany do uzgodnienia do RDOŚ?

xiv: zależy czy uwagi zostaną przyjęte. Potem ponowne wyłożenie.

III. Ustalenia z dyskusji:

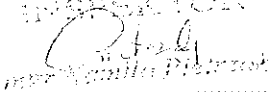
Wszystkich uczestników dyskusji poinformowano, że projekt planu miejscowego jest wyłożony do publicznego wglądu w UG Rewal p. 109 oraz na stronie internetowej <http://bip.rewal/dokumenty/3411> do 28 lutego 2018 r. Termin na składanie uwag jest wyznaczony do dnia 21.03.2018 r.


Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

- 1) dla wójta, ~~burmistrza albo prezydenta miasta*~~);
- 2) do dokumentacji planistycznej;
- 3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 15 ponumerowanych stron.

Miejscowość, data 16.02.2018 r.

INSPEKTOR

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

p.o. WÓJT GMINY

.....
(podpis Wójta, Burmistrza albo Prezydenta Miasta*)

