

Zarządzenie Nr 247/2019
Prezydenta Miasta Stargard
z dnia 25 lipca 2019 roku

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Hetmana Stefana Czarnieckiego, Księcia Barnima I

Na podstawie art.17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz.1945 oraz z 2019 r. poz.60, 235, 730 i 1009) zarządza się, co następuje:

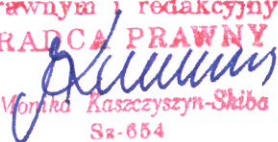
§ 1. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Hetmana Stefana Czarnieckiego, Księcia Barnima I*:

- 1) uwagi zgłoszone przez współwłaściciela działki o numerze 555/33 (obręb 10) przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego, dotyczące:
 - a) wydzielenia z działki miejskiej na zapleczu terenu na powiększenie istniejącego pawilonu gastronomicznego – *uwzględnia się*,
 - b) wyceny i sprzedaży działki celem rozbudowy pawilonu gastronomicznego – *nie uwzględnia się*;
- 2) uwaga zgłoszona przez Fil Investment Sp. z o.o. w organizacji – *nie uwzględnia się*;
- 3) uwagi zgłoszone przez mieszkankę budynku przy ul. Hetmana Stefana Czarnieckiego 3B, dotyczące:
 - a) wprowadzenia nowego połączenia komunikacyjnego w kierunku ul. Księcia Barnima I – *nie uwzględnia się*,
 - b) określenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w obrębie wszystkich działek mieszkaniowych - *uwzględnia się*,
 - c) wprowadzenia obowiązku budowy przez inwestorów parkingów podziemnych - *uwzględnia się*,
 - d) obniżenia wysokości nowej zabudowy wzdłuż ul. Skarbowej do 3 kondygnacji nadziemnych – *nie uwzględnia się*,
 - e) ustanowienia zabudowy pierzejowej wzdłuż ul. Skarbowej – *nie uwzględnia się*,
 - f) doprecyzowania zapisów dotyczących narożnego budynku zamykającego od południa pierzeję ul. Hetmana Stefana Czarnieckiego – *uwzględnia się*,
 - g) wprowadzenia obowiązku odtworzenia dotychczasowego kształtu byłej transformatorowni – *nie uwzględnia się*,
 - h) pozostawienia w obrębie obiektu byłej transformatorowni funkcji usługowej – *nie uwzględnia się*,

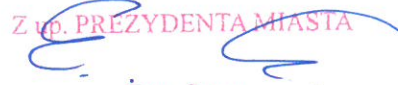
- i) wprowadzenia wokół budynku byłej transformatorowni ciekawych rozwiązań przestrzennych – indywidualnego oświetlenia i małej architektury – *nie uwzględnia się*,
- j) rezygnacji z parkingu na terenie 7 KS – *nie uwzględnia się*;
- 4) uwagi zgłoszone przez Modehpolmo II Spółkę z o.o., dotyczące:
 - a) ujednolicenia wysokości zabudowy od strony zachodniej terenu 5a MW,U w celu zachowania jednorodnej zabudowy pierzejowej wzdłuż ul. Księcia Barnima I o wysokości 4-5 kondygnacji nadziemnych – *nie uwzględnia się*,
 - b) ujednolicenia wysokości zabudowy we wnętrzu zespołu mieszkaniowego na terenie 5a MW,U do wysokości 3-4 kondygnacji nadziemnych – *uwzględnia się*,
 - c) dostosowania zabudowy do obrysu istniejącego budynku gospodarczego w sąsiedztwie ul. Skarbowej wraz z możliwością zabudowy do 3-4 kondygnacji nadziemnych – *nie uwzględnia się*,
 - d) umożliwienia przejazdu i połączenia drogowego z ul. Skarbową – *nie uwzględnia się*;
- 5) uwagi zgłoszone przez ARCHE-INWESTYCJE s.c. – *nie uwzględnia się*.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Planowania i Rozwoju.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Opinia Nr 231/2019
 Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
 pod względem prawnym i redakcyjnym
 RADCA PRAWNY

 Weronika Kaszczyszyn-Skiba
 Sz-654




 Z up. PREZYDENTA MIASTA
 Ewa Sowa
 Z-ca PREZYDENTA MIASTA

UZASADNIENIE

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Hetmana Stefana Czarnieckiego, Księcia Barnima I* wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 21 maja do 19 czerwca 2019 roku. W terminie do 05 lipca br. osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi do projektu planu.

W ustalonym terminie do Urzędu Miejskiego wpłynęło 5 pismo z uwagami.

Uwagi przekazano projektantce planu i poddano analizie, w wyniku której ustalono następujące propozycje ich rozpatrzenia:

- 1) współwłaściciel działki o numerze 555/33 (obręb 10) przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego wnosi o:

- a) wydzielenie z działki miejskiej na zapleczu terenu na powiększenie istniejącego pawilonu gastronomicznego. Zdaniem wnoszącego uwagę powiększenie działki jest niezbędne do realizacji potrzeb wynikających z prowadzonej działalności gospodarczej, w tym zaplecza socjalno-bytowego.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Plan dopuszcza dobudowę pawilonu od strony zaplecza, do linii schodów sąsiedniego budynku handlowo-gastronomicznego.

- b) wycenę i sprzedaż działki celem rozbudowy pawilonu gastronomicznego.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Plan miejscowy nie reguluje zasad sprzedaży działek. Elementy obowiązkowe i fakultatywne planu miejscowego zostały określone w art.15 ust.2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Problematyka sprzedaży działek nie jest określana w planach miejscowych.

- 2) Fil Investment Sp. z o.o. w organizacji wnosi o umożliwienie zabudowy działek o numerach 440/34 i 440/35 (obręb 10) przy ul. Skarbowej jednym budynkiem wielorodzinnym. Wnoszący uwagę posiada projekt budowlany na jeden budynek, zlokalizowany na dwóch działkach budowlanych. Starostwo Powiatowe nie wydało pozwolenia na budowę, ze względu na niezgodność z dotychczas obowiązującym planem miejscowym.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Proponuje się pozostawienie zgodnie z dotychczasowym planem miejscowym zabudowy wolno stojącej. Ze względu na stan istniejący (zrealizowane budynki wolno stojące), nie ma możliwości kształtowania zabudowy wzdłuż ul. Skarbowej w formie pierzejowej. Długi wysoki budynek blokowy tworzyłby zbyt dominującą bryłę, nie harmonizującą z sąsiednim zagospodarowaniem i kompozycją zabudowy wzdłuż ul. Skarbowej.

3) mieszkanka budynku przy ul. Hetmana Stefana Czarnieckiego 3B wnosi o:

- a) wprowadzenie nowego połączenia komunikacyjnego w kierunku ul. Księcia Barnima I. Zdaniem wnoszącej uwagę przy docelowym dwukrotnym zagęszczeniu mieszkańców konieczne jest rozwiązanie narastającego problemu z wyjazdem i wjazdem przez istniejące wyloty ulic.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Na terenie należącym do ENEA Operator Sp. z o.o., w bezpośrednim sąsiedztwie Parku 3 Maja, możliwe jest wyznaczenie publicznego przejścia pieszo-rowerowego o szerokości ok. 10 m. .

- b) określenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w obrębie wszystkich działek mieszkaniowych. Zdaniem wnoszącej uwagę w granicach opracowania występuje mała ilość zieleni, przy bardzo dużym zagęszczeniu zabudowy mieszkaniowej i parkingowej.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Możliwe jest wprowadzenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla wszystkich działek mieszkalnych, a nie tylko dla działek przeznaczonych pod nową zabudowę.

- c) wprowadzenie obowiązku budowy przez inwestorów parkingów podziemnych. Zdaniem wnoszącej uwagę pozostawienie miejsc parkingowych dla mieszkańców nowych budynków na poziomie ulicy jest niekorzystne. W śródmieściu należy eliminować parkowanie na powierzchni terenu. Parkingi podziemne dadzą możliwość stworzenia bezpiecznych dla mieszkańców i dzieci miejsc rekreacji, zabawy, podwórek miejskich i ławeczek.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Możliwe jest wprowadzenie obowiązku lokalizacji parkingów podziemnych dla nowej zabudowy.

- d) obniżenie wysokości nowej zabudowy wzdłuż ul. Skarbowej do 3 kondygnacji nadziemnych. Zdaniem wnoszącej uwagę zaplanowana w projekcie wysokość do 5 kondygnacji nadziemnych jest zbyt duża, rujnuje wizualne aspekty zieleni i obniża wartość rekreacyjną parku.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Możliwe jest obniżenie wysokości zabudowy zgodnie z dotychczasowym planem do 4 kondygnacji nadziemnych. Ze względu na sąsiedztwo budynków już zrealizowanych (5 kondygnacji oraz 4 kondygnacje z antresolą) większe obniżenie zabudowy stanowiłoby zbyt duży dysonans między zabudową istniejącą i projektowaną.

- e) ustanowienie zabudowy pierzejowej wzdłuż ul. Skarbowej. Zdaniem wnoszącej uwagę elegancka miejska pierzeja nie zdominowałaby ściany zieleni, jaką tworzy Park 3 Maja. Stworzenie ciągłej zabudowy pozwoliłoby na uzyskanie wymaganego wskaźnika zabudowy, w dużo przyjaźniejszej formie.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Zgodnie z dotychczasowym planem wzdłuż ul. Skarbowej przewidziana jest zabudowa wolno stojąca. Ze względu na sąsiedztwo budynków już zrealizowanych (wolno stojących), podziały własnościowe oraz konieczność zabezpieczenia wjazdów na zaplecza zabudowy przy ul. Hetmana Stefana Czarnieckiego) nie ma możliwości kształtowania zabudowy wzdłuż ul. Skarbowej w formie pierzejowej, tak jak wzdłuż ul. Hetmana Stefana Czarnieckiego.

- f) doprecyzowanie zapisów dotyczących narożnego budynku zamykającego od południa pierzeję ul. Hetmana Stefana Czarnieckiego. Zdaniem wnoszącej uwagę powinno poświęcić się większą uwagę temu narożnemu budynkowi, zlokalizowanemu w sąsiedztwie kościoła pw. Świętego Ducha.

Uwagę proponuje się uwzględnić.*Uzasadnienie:*

Możliwa jest wprowadzenie dodatkowych ustaleń regulujących formę południowej, szczytowej elewacji zabudowy – widocznej od strony placu i kościoła.

- g) wprowadzenie obowiązku odtworzenia dotychczasowego kształtu byłej transformatorowni. Zdaniem wnoszącej uwagę jest to malowniczy przedwojenny budynek z kominem, wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków. Jest to element podnoszący walory estetyczne otoczenia. Architektura można zaliczyć do nielicznych pozostałych po wojennych zniszczeniach dóbr kultury tego kwartału. W obowiązującym planie budynek stanowi dominantę wizualną na zbiegu trzech osi. Przekształcenie budynku zniweczy całkowicie obecną formę architektoniczną i spowoduje niekorzystne ujednolicenie zabudowy. Budynek stoi także przy trasie łączącej Park Bolesława Chrobrego z Parkiem 3 Maja.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.*Uzasadnienie:*

W trakcie opracowania projektu analizowano dwie możliwości: zachowanie obiektu z funkcją usługową oraz przekształcenie z funkcją mieszkalno-usługową. W projekcie przyjęto wersję korzystniejszą dla inwestora, którą uzgodnił Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków. Dopuszczane jest przekształcenie obiektu, z obowiązkiem zachowania płn.-wsch. narożnika budynku (frontowej ściany z rozetą, kominem oraz fragmentu ściany wschodniej – wysokość zabudowy od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych. W projekcie należy uwzględnić ustalenia dotyczące wycofania czwartej kondygnacji poza lico budynku oraz uwidocznienia na elewacji historycznej formy budynku.

- h) pozostawienie w obrębie obiektu byłej transformatorowni funkcji usługowej. Zdaniem wnoszącej uwagę w przestrzeni miejskiej obiekt może pełnić rolę np. galerii sztuki, obiektu handlowego, gastronomii, klubu, czy nawet czasowo udostępnionej przestrzeni na halę targową.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.*Uzasadnienie:*

Obowiązujący dotychczas plan miejscowy ustala dla nowej zabudowy przewagę usług nad funkcją mieszkaniową. Jedną z przyczyn zmiany tego planu jest brak zapotrzebowania na usługi w takiej wielkości i zakresie, jak w planie obowiązującym. Wystarczające są usługi w parterze budynku byłej transformatorowni.

- i) wprowadzenie wokół budynku byłej transformatorowni ciekawych rozwiązań przestrzennych – indywidualnego oświetlenia i małej architektury. Zdaniem wnoszącej uwagę ciekawe opracowanie przestrzeni (wprowadzenie indywidualnego oświetlenia i otaczającej budynek małej architektury – siedziska, zieleni, dekoracyjne elementy przestrzenne) pozwoli stworzyć wizualne wprowadzenie do Parku 3 Maja.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Aktualnie ustalenia planu nie mogą regulować zasad sytuowania elementów małej architektury. W art.15 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchylony został zapisy pozwalający na określanie w planach miejscowych ustaleń dotyczących obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń.

- j) rezygnację z parkingu na terenie 7 KS. Zdaniem wnoszącej uwagę wykonanie parkingu jest zaprzepaszczeniem szansy na wprowadzenie elementu „oddechu” w projektowanej gęstej zabudowie mieszkaniowej. Wybetonowane, gęsto zaprojektowane parkingi, bez biologicznie czynnej powierzchni, tworzą nieprzyjazną dla człowieka i niebezpieczną przestrzeń wypełnioną samochodami. Brakuje w niej przemyślanych ciągów pieszych oraz bezpiecznej i atrakcyjnej dla dzieci przestrzeni do zabawy.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Zabudowa mieszkaniowa usytuowana jest w sąsiedztwie Parku 3 Maja, co stwarza dogodne warunki do wypoczynku, spacerów oraz zabaw dla dzieci. W projekcie planu należy wprowadzić ustalenia dotyczące możliwości realizacji parkingu podziemnego oraz zastosowania zielonych ścian parkingu dwupoziomowego – obsadzenie budynku zielenią.

4) Modehpolmo II Spółka z o.o. wnosi o:

- a) ujednolicenie wysokości zabudowy od strony zachodniej terenu 5a MW,U w celu zachowania jednorodnej zabudowy pierzejowej wzdłuż ul. Księcia Barnima I o wysokości 4-5 kondygnacji nadziemnych.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Przyjęta wysokość zabudowy zgodna jest z dotychczas obowiązującym planem: budynek w sąsiedztwie Centrum Handlowego Zodiak 4-5 kondygnacji nadziemnych, pozostała zabudowa 2-3 kondygnacje nadziemne. Możliwe jest podwyższenie zabudowy do 3-4 kondygnacji nadziemnych, analogicznie do terenu w sąsiedztwie Parku 3 Maja. Ze względu na wzrost zapotrzebowania na miejsca do parkowania niezbędne jest wprowadzenie obowiązku budowy garaży podziemnych.

- b) ujednolicenie wysokości zabudowy we wnętrzu zespołu mieszkaniowego na terenie 5a MW,U do wysokości 3-4 kondygnacji nadziemnych.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Przyjęta wysokość zabudowy - 2-3 kondygnacje nadziemne - zgodna jest z dotychczas obowiązującym planem. Możliwe jest podwyższenie zabudowy do

3-4 kondygnacji nadziemnych, analogicznie do sąsiednich terenów. Ze względu na wzrost zapotrzebowania na miejsca do parkowania niezbędne jest wprowadzenie obowiązku budowy garaży podziemnych.

- c) dostosowanie zabudowy do obrysu istniejącego budynku gospodarczego w sąsiedztwie ul. Skarbowej wraz z możliwością zabudowy do 3-4 kondygnacji nadziemnych.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

W obowiązującym planie miejscowym budynek nie jest przewidziany do zachowania. W miejscu budynku przewidziana była lokalizacja placu miejskiego z parkingiem. Projekt planu przewiduje zmniejszenie placu i umożliwienie dodatkowej zabudowy części terenu po rozebraniu budynku gospodarczego – wysokość zabudowy 2-3 kondygnacje nadziemne. Możliwa jest zmiana wysokości zabudowy do 3-4 kondygnacji. Ze względu na wzrost zapotrzebowania na miejsca do parkowania niezbędne jest wprowadzenie obowiązku budowy garaży podziemnych.

- d) umożliwienie przejazdu i połączenia drogowego z ul. Skarbową. Zdaniem wnoszącego uwagę jest to zgodne z uzgodnieniami z zarządem dróg.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Przewidziany na ul. Skarbowej, w niewielkiej odległości, szereg włączeń i skrzyżowań (od strony ul. Hetmana Stefana Czarnieckiego, od strony ul. Księcia Barnima I, od strony parkingów 7 KS i 12b KS) utrudnia wprowadzenie nowych połączeń. W projekcie planu dopuszczony jest dojazd do ul. Skarbowej poprzez teren 7 KS oraz ustanowienie we wskazanym miejscu przejścia pieszego.

5) ARCHE-INWESTYCJE s.c. wnosi o:

- a) wprowadzenie dla terenów 24a MW,U i 24b MW,U przeznaczenia „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub/i usługowej”. W projekcie planu przeznaczenie jest określone jako „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczalną funkcją usługową w parterach”. Zdaniem wnoszącego uwagę możliwość przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową pozwoli na realizację np. obiektu hotelowego, za czym przemawia atrakcyjna lokalizacja i potrzeby miasta.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

W sąsiedztwie projektowanego placu powinna być zachowana funkcja mieszkaniowa. Funkcja usługowa w parterach powinna być obowiązkowa. Istnieje możliwość dopuszczenia w jednym z budynków lokalizacji hotelu.

- b) wprowadzenie dla terenów 24a MW,U i 24b MW,U zapisu „zabudowa wolno stojąca – wg rysunku planu”. W projekcie planu zasady kształtowania i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu określają „zabudowa wolno stojąca – dopuszczalna zabudowa łączona od poziomu drugiej kondygnacji, z przejazdem bramnym nad drogą 09 KDW – wg rysunku planu”. Zdaniem wnoszącego uwagę rezygnacja z przejazdu bramnego pozwoli na realizację większej – wspólnej powierzchni usługowej wskazanej np. dla obiektu hotelowego lub usług kultury, jak galeria, dom kultury czy sala wystawowa, bądź obiektu nauki

i oświaty, czy zdrowia, które będą wymagać większej wspólnej powierzchni. W przypadku budowy garaży podziemnego będzie konieczność realizacji drogiego obiektu drogowego inżynierskiego. Wykonanie przejazdu bramnego będzie skutkować pojawieniem się ciągłych silnych wiatrów i przeciągów. Z uwagi na bezpieczeństwo konieczny będzie ciągły monitoring.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Intencją projektu planu jest stworzenie prostokątnego placu obok kościoła, z dojściem do tego placu z 4 stron (z ul. Hetmana Stefana Czarnieckiego, z ul. Księcia Bogusława IV, z ul. Skarbowej oraz od strony parkingu 22b KS). Linie zabudowy zostały przerwane celowo, aby uniemożliwić powstanie jednego długiego budynku. Zabudowa została zaprojektowana w formie 3 wolno stojących budynków, w dostosowaniu do kompozycji zabudowy ul. Skarbowej. Dotychczasowy plan przewidywał również zabudowę wolno stojącą, ale o zdecydowanie mniejszej powierzchni i intensywności. Wskazane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy pozwalają na utworzenie w parterze wystarczająco dużej powierzchni usługowej.

- c) wprowadzenie dla terenów 24a MW,U i 24b MW,U zapisu „na terenie 24a MW,U proponuje się przejście piesze i rezygnację z nieprzekraczalnych linii zabudowy wzdłuż proponowanego przejścia pieszego wg rysunku planu”. W projekcie planu zasady kształtowania i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu określają „na terenie 24a MW,U proponuje się przejście piesze wg rysunku planu”. Zdaniem wnoszącego uwagę rezygnacja z nieuzasadnionego przejścia pieszego i nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż przejścia umożliwi połączenie planowanych budynków i realizację jednego większego obiektu np. hotelowego. Z uwagi na bezpieczeństwo użytkowników i mieszkańców takie przejście skutecznie ogranicza dysponowanie nieruchomością, musi być ciągle monitorowane i kontrolowane.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Intencją projektu planu jest stworzenie prostokątnego placu obok kościoła, z dojściem do tego placu z 4 stron (z ul. Hetmana Stefana Czarnieckiego, z ul. Księcia Bogusława IV, z ul. Skarbowej oraz od strony parkingu 22b KS). Linie zabudowy zostały przerwane celowo, aby uniemożliwić powstanie jednego długiego budynku. Zabudowa została zaprojektowana w formie 3 wolno stojących budynków, w dostosowaniu do kompozycji zabudowy ul. Skarbowej. Dotychczasowy plan przewidywał również zabudowę wolno stojącą, ale o zdecydowanie mniejszej powierzchni i intensywności. Wskazane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy pozwalają na utworzenie w parterze wystarczająco dużej powierzchni usługowej.

- d) ograniczenie terenu placu publicznego 25 KPp do działki o numerze 440/17 (obręb 10). Zdaniem wnoszącego uwagę skutecznie wyeliminuje to roszczenia odszkodowawcze.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

W projekcie planu plac został wytyczony prawidłowo. Celowo wprowadzono plac prostokątny, rezygnując z określonego w dotychczasowym planie placu z uskokami. Plac tworzy nową jakość i pozwala na większe możliwości lokalizacji zabudowy

sąsiedniej. Stosunkowo nieznaczne wzajemne korekty granic placu publicznego nie powinny stanowić przeszkody w zagospodarowaniu terenu.

- e) wprowadzenie dla terenu 27 UA przeznaczenia „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub/i usługowej”. W projekcie planu przeznaczenie jest określone jako „teren zabudowy usług administracji lub innych typu biurowego – usługi centrotwórcze” i „dopuszcza się funkcję mieszkaniową na poziomie ostatniej kondygnacji”. Zdaniem wnoszącego uwagę przeznaczenie zabudowy tylko na usługi administracyjne lub inne typu biurowego bardzo ogranicza możliwości przeznaczenia pod inne usługi. Przeznaczenie terenu przy ruchliwej ul. Księcia Bogusława IV tylko pod usługi administracyjno-biurowe jest nieuzasadnione.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Przy bardzo ruchliwej ul. Księcia Bogusława IV nieuzasadnione jest wprowadzanie funkcji mieszkaniowej na dolnych kondygnacjach. Możliwe jest natomiast poszerzenie usług administracyjno-biurowych o inne usługi centrotwórcze (usługi kultury, administracyjno-biurowe, handlu, gastronomii i rozrywki, turystyki, nauki i oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji) oraz dopuszczenie funkcji mieszkaniowej powyżej parteru.

- f) wprowadzenie dla terenu 27 UA zapisu „zabudowa zwarta pierzejowa – obowiązuje zabudowa na granicy działek o numerach: 440/23 i 442/1”. W projekcie planu zabudowę określa zapis „zabudowa zwarta pierzejowa – obowiązuje połączenie zabudowy z budynkiem istniejącym”. Zdaniem wnoszącego uwagę nie zamierza podejmować on działań w celu nabycia części sąsiedniej działki o numerze 442/1. Sąsiedni budynek jest oddalony od granicy o ok. 2 m. Z tego względu nie może być spełniony warunek połączenia zabudowy.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Zabudowa powinna pozostać ciągła, pierzejowa. Nie ma wtedy straty powierzchni na odstęp pomiędzy budynkami i szerokość elewacji nawiązuje do pozostałych elewacji zabudowy wzdłuż ul. Księcia Bogusława IV. Możliwe jest dopuszczenie 2 odrębnych budynków wolno stojących. Wówczas oba budynki powinny być oddalone od granicy geodezyjnej działek min. po 2 m. Daje to w sumie odstęp min. 4 m – przejście między budynkami nie powinno być wąską szczeliną o szerokości 2 m.

Wprowadzone zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag w części naruszają istotne ustalenia projektu planu miejscowego. Wobec powyższego zachodzi potrzeba ponownienia w niezbędnym zakresie procedury wynikającej z art.17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. ponownego wyłożenia wprowadzonych zmian do publicznego wglądu.

Z-ca Dyrektora Wydziału

Krzysztof Kempisty