

Zarządzenie Nr 239/2020
Prezydenta Miasta Stargard
z dnia 11 września 2020 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 2020 r. poz.293, 471, 782, 1086 i 1378) zarządza się, co następuje:

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

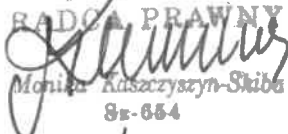
- 1) uwagi zgłoszone przez Idea Inwest Spółka z o.o., właściciela budynku usługowego przy ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego 6, dotyczące:
 - a) dopuszczenia na terenie ciągu pieszego z uzupełniającą funkcją usługową 02a KP,U możliwości lokalizacji ogródków gastronomicznych bezpośrednio przy lokalach w parterze budynków – *uwzględnia się*,
 - b) negatywnego wpływu usytuowania projektowanych ogródków od strony jezdni ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego na bezpieczeństwo oraz obniżenie komfortu korzystających – *nie uwzględnia się*,
 - c) niezgodności zapisów planu z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w zakresie dróg pożarowych – *nie uwzględnia się*,
 - d) dopuszczenia funkcji mieszkaniowej powyżej kondygnacji parteru dla terenu o symbolu 1d U - *nie uwzględnia się*,
 - e) nie uwzględnienia w projekcie planu stanowiska Prezydenta Miasta zgodnie z zarządzeniem Nr 52/2020, w którym została podjęta decyzja o zwiększeniu ilości ogródków gastronomicznych o dwa dodatkowe (przy terenie 1d U i 1c U) - *nie uwzględnia się*;
- 2) uwagi zgłoszone przez BAGIETKA Marek Jackowski, najemcę lokalu usługowo-gastronomicznego przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 6, dotyczące:
 - a) sprzeciwu wobec przyjętych w projekcie planu rozwiązań wzdłuż ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego w zakresie zagospodarowania ciągu pieszego z uzupełniającą funkcją usługową 02a KP,U, w tym lokalizacji nowych pawilonów handlowo-usługowych oraz ograniczenia powierzchni ogródków gastronomicznych działających lokali – *nie uwzględnia się*,
 - b) sprzeciwu wobec planowanej organizacji ruchu ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego związanej z ograniczeniem dostępności komunikacyjnej dla mieszkańców i klientów – *nie uwzględnia się*,

- c) potrzeby zapewnienia właściwych warunków sanitarnych projektowanych pawilonów - *nie uwzględnia się*;
- 3) uwaga zgłoszona przez VOX MANAGEMENT Sp. z o.o., najemcę lokalu usługowo-gastronomicznego przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 6, dotycząca lokalizacji ogródków gastronomicznych bezpośrednio przy lokalach gastronomicznych, w których prowadzona jest działalność, a nie oddzielonych od lokalu ciągiem pieszym - *uwzględnia się*;
- 4) uwagi zgłoszone przez ARCHE-INWESTYCJE S.C. dotyczące:
- a) wprowadzenia dla terenów: 24a MW,U i 24b MW,U przeznaczenia „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub/i usługowej” – *nie uwzględnia się*,
 - b) wprowadzenia dla terenów: 24a MW,U i 24b MW,U zapisu „zabudowa wolno stojąca – wg rysunku planu, z dopuszczeniem przejazdu bramnego” – *nie uwzględnia się*,
 - c) wprowadzenia dla terenów 24a 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 z dopuszczeniem połączenia budynków od poziomu drugiej, trzeciej i czwartej kondygnacji” – *nie uwzględnia się*,
 - d) ograniczenia terenu placu publicznego 25 KPp do działki o numerze 440/17 (obręb 10) – *nie uwzględnia się*,
 - e) usunięcie na rysunku planu drzewa przeznaczonego do zachowania, znajdującego się między ulicą Hetmana Stefana Czarnieckiego a projektowanym budynkiem na terenie 21 MW,U – *nie uwzględnia się*.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Opinia Nr231/2020.....
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym

RADCA PRAWNY

Monika Kuszczyszyn-Skiba
88-654


Prezydent Miasta
Rafał Zając

UZASADNIENIE

Trzecie 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 7 lipca do 7 sierpnia 2020 roku. W terminie do 21 sierpnia 2020 roku osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi do projektu planu.

W ustalonym terminie do Urzędu Miejskiego wpłynęły 3 pisma z uwagami (w tym jedno z załączonymi 2 pismami innych podmiotów).

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

- 1) Idea Inwest Spółka z o.o. właściciel budynku usługowego przy ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego 6 wnosi o:
 - a) dopuszczenie na terenie ciągu pieszego z uzupełniającą funkcją usługową 02a KP,U możliwości lokalizacji ogródków gastronomicznych bezpośrednio przy lokalach w parterze budynków. Zdaniem wnoszącego uwagę wyodrębnienie obszaru 02a KP,U w proponowanej formie (z usytuowaniem niezależnych pawilonów gastronomicznych z ogródkami gastronomicznymi) wpłynie negatywnie na działalność gospodarczą prowadzoną przez właścicieli oraz najemców budynków zlokalizowanych przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego (obszary 1a U, 1b U, 1c U i 1d U). Obecni właściciele i najemcy lokali położonych na parterach budynków nie będą mogli prowadzić ogródków gastronomicznych bezpośrednio przy swoich lokalach. Ogródki przyciągają klientów i generują dużą część przychodów. Brak możliwości lokalizacji ogródka gastronomicznego powiązanego bezpośrednio z lokalem spowoduje spadek wartości lokalu, zmniejszenie dochodów oraz utrudni prowadzenie działalności (koszty organizacji, zatrudnienie dodatkowego personelu do obsługi, utrudnienia przy serwisie dań, itp.). W przypadku nie uzyskania dzierżawy od miasta, prowadzący lokale pozostaną bez możliwości prowadzenia działalności na zewnątrz, co w obecnej sytuacji epidemiologicznej nie jest właściwe.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Proponowane w uwadze dopuszczenie ogródków gastronomicznych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy przy lokalach gastronomicznych jest możliwe, jednakże proponowana w uwadze szerokość pasa wymaga przeanalizowania i doprecyzowania w ustaleniach szczegółowych dla tego terenu. Plan określi standardy zagospodarowania i urządzenia ogródków gastronomicznych dopuszczonych bezpośrednio przy lokalach.

- b) negatywnego wpływu usytuowania projektowanych ogródków od strony jezdni ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego na bezpieczeństwo oraz obniżenie komfortu korzystających. Zdaniem wnoszącego uwagę rozstawienie stolików wzdłuż głównej arterii miasta, o bardzo dużym natężeniu ruchu, generującym dużo zanieczyszczeń, spowoduje narażenie klientów na szkodliwe działanie hałasu i spalin. Ogródki powinny być usytuowane przy budynkach, a chodnik - deptak pieszy - oddzielony od jezdni zielenią.

Uwagę proponuje się nie uwzględnąć.

Uzasadnienie:

Plan nie ustala lokalizacji ogródków gastronomicznych bezpośrednio przy projektowanej jezdni, a przy linii rozgraniczającej drogi 02 KDL - ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego. Projekt planu nie określa rozwiązań szczegółowych dotyczących zagospodarowania pasa drogowego. Ustalona w projekcie planu granica pasa drogowego nie jest równoznaczna z granicą jezdni. W ustaleniach wskazano jedynie na lokalizację jezdni, miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, zatoki postojowej, ścieżki rowerowej i chodnika oraz szpaleru zieleni. Zapisy te nie ustalają szczegółowych rozwiązań, które zostaną określone na etapie sporządzania projektu technicznego przebudowy ulicy. Pomiędzy pawilonami i ogródkami, a krawędzią jezdni mogą się znaleźć inne elementy drogi, np. ścieżka rowerowa czy zieleń. Ponadto, w rozwiązaniu realizacyjnym możliwe jest zastosowanie odpowiedniej konstrukcji pergoli oddzielającej ogródek od ulicy.

- c) niezgodność zapisów planu z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zdaniem wnoszącego uwagę dla budynku na terenie 1d U zachodzi konieczność zapewnienia w pierwszej kolejności drogi pożarowej od strony Osiedla Tysiąclecia (01 KDD). Obecnie droga ta nie spełnia wymogów przepisów w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, a istniejąca zabudowa wyklucza możliwość dojazdu pożarowego. Ewentualna zabudowa terenu 02a KP,U ogródkami i pawilonami od strony jezdni będzie możliwa po wcześniejszym zapewnieniu dojazdu pożarowego od strony Osiedla Tysiąclecia. Proponowane usytuowanie ogródków przy ścianie budynku 1d U wykluczy konieczność przebudowy od strony osiedla.

Uwagę proponuje się nie uwzględnąć.

Uzasadnienie:

Zagospodarowanie terenów: 1a U, 1b U, 1c U i 1d U w projekcie planu opiera się o obsługę komunikacyjną z drogi 01 KDD (ul. Osiedle Tysiąclecia), a projektowanych pawilonów z drogi 02 KDL (ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego). Drogi te pełnią odpowiednio funkcję dróg pożarowych do istniejącej i projektowanej zabudowy.

Minimalna szerokość drogi pożarowej zgodnie z § 13 ust.1 rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. Nr 124 poz.1030) - wynosi 4,0 m, a pomiędzy nią a ścianą budynku nie mogą występować stałe elementy zagospodarowania terenu lub drzewa i krzewy o wysokości przekraczającej 3,0 m, uniemożliwiające dostęp do elewacji budynku za pomocą podnośników i drabin mechanicznych. Krawędź drogi pożarowej musi być oddalona od ściany budynku o 5-15 m. W przypadkach uzasadnionych warunkami lokalnymi, w szczególności architektonicznymi, rozporządzenie dopuszcza drogę pożarową do budynków poprowadzoną w taki sposób, aby był zapewniony dostęp do 30% obwodu zewnętrznego budynku.

Należy wskazać, że projekt planu miejscowego nie jest inwentaryzacją stanu istniejącego. Plan wskazuje jedynie szerokości dróg w liniach rozgraniczających, nie określa natomiast szczegółowo docelowego sposobu zagospodarowania pasa drogowego. Przyjęta w planie szerokość drogi 01 KDD (ul. Osiedle Tysiąclecia) umożliwi docelowe utworzenie drogi pożarowej. Również parametry drogi 02 KDL (ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego) stwarzają możliwości wykorzystania jej jako drogi pożarowej przynajmniej w częściowym zakresie.

W związku z tym lokalizacja pawilonów projektowanych w ciągu pieszym 02a KP, U nie stoi w sprzeczności z cytowanymi przepisami prawa. Ponadto, badanie zgodności projektowanych pawilonów i przebudowy drogi z przepisami odrębnymi, w tym z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa pożarowego, nastąpi na etapie sporządzania projektu technicznego pawilonów i drogi oraz ubiegania się o pozwolenie na budowę, w którym to zostaną przyjęte konkretne rozwiązania techniczne i materiałowe.

Ustalenia te doprecyzowuje dodatkowy zapis do ogólnych zasad obsługi komunikacyjnej „Zagospodarowanie dróg musi uwzględnić możliwość przeprowadzenia dróg pożarowych wzdłuż zabudowy zwartych pierzei wg przepisów odrębnych”.

- d) dopuszczenie funkcji mieszkaniowej powyżej kondygnacji parteru dla terenu o symbolu 1d U.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Teren 1d U jest jednym z terenów na obszarze opracowania planu wzdłuż ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego o podstawowej funkcji usługowej, w tym usług gastronomii, przyległym do ciągu pieszego z uzupełniającą funkcją usługową w formie projektowanych pawilonów gastronomicznych z ogródkami gastronomicznymi – teren 02a KP, U. W stanie istniejącym cały teren przyległy od strony północnej do ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego – pierzeja zabudowy od 1a U do 1d U stanowi zabudowę wyłącznie usługową. Pierzeja ta, razem z projektowanym ciągiem 02a KP, U, stworzy formę pasażu usługowego. Projekt planu, zgodnie z charakterem miejsca, podtrzymuje więc główną funkcję usługową obszaru. Zakładając docelową przebudowę pierzei do wysokości 3÷4 kondygnacji, projekt planu wprowadza uzupełniającą funkcję mieszkaniową powyżej drugiej kondygnacji, co podkreśla dominację funkcji usługowej. Funkcja uzupełniająca nie może przeważać założonej na terenie funkcji podstawowej. Lokalizacja funkcji mieszkaniowej na dwóch lub trzech kondygnacjach budynku 3÷4-kondygnacyjnego na terenie 1d U byłaby sprzeczna z przyjętą zasadą. Zapisy planu gwarantują utrzymanie dominacji usług wzdłuż ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego.

- e) uwzględnienie w projekcie planu stanowiska Prezydenta Miasta zgodnie z zarządzeniem Nr 52/2020, w którym została podjęta decyzja o zwiększeniu ilości ogródków gastronomicznych o dwa dodatkowe (przy terenie 1d U i 1c U). Zdaniem wnoszącego uwagę zgodnie z nowym projektem planu dodano jeden ogródek, ale dodatkowo przewidziano budowę pawilonu na jednym z nich (obszar ten nie będzie mógł być wykorzystany jako ogródek). W związku z powyższym de facto nie dodano ogródka gastronomicznego, gdyż ich ilość pozostała bez zmian.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

W projekcie planu przedstawionym w trakcie drugiego wyłożenia ciąg usługowy składał się z 3 pawilonów i 5 ogródków gastronomicznych. Wersja z trzeciego wyłożenia przewiduje 3 pawilony i 7 ogródków. Dwa dodatkowe ogródki zlokalizowano przed terenami 1c U i 1d U. W związku z powyższym decyzja wyrażona zarządzeniem Prezydenta Miasta Stargard Nr 52/2020 została uwzględniona w nowym projekcie planu.

2) BAGIETKA Marek Jackowski, najemca lokalu usługowo-gastronomicznego przy ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego 6, wnosi:

- a) sprzeciw wobec przyjętych w projekcie planu rozwiązań wzdłuż ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego w zakresie zagospodarowania ciągu pieszego z uzupełniającą funkcją usługową 02a KP,U, w tym lokalizacji nowych pawilonów handlowo-usługowych oraz ograniczenia powierzchni ogródków gastronomicznych działających lokali. Zdaniem wnoszącego uwagę nie ma potrzeby dodawania nowych lokali usługowo-handlowych, gdyż obecna ich ilość jest stosunkowo duża w odniesieniu do liczby osób potencjalnie korzystających (gdyż główną grupę klientów stanowią okoliczni mieszkańcy), co potwierdza nadpodaż wolnych lokali w okolicy. Rynek powierzchni handlowych w tej części miasta zwiększa się, ale bez zwiększenia do nich dostępności, czego efektem jest ich zamykanie po krótkim czasie. Jak wykazały badania wnoszącego uwagę wśród przechodniów, potencjalny klient to przyjeżdżający do Stargardu, przemieszczający się z dworca kolejowego do centrum handlowego, który nie jest w stanie zapewnić utrzymania istniejącym lokalom. Uruchamianie kolejnych obiektów nie spowoduje przyciągnięcia nowych klientów. Ponadto, ograniczenie powierzchni ogródków dla działających lokali spowoduje spadek popularności całej ulicy w zakresie usługowo-handlowym – to ogródki gastronomiczne świadczą o atrakcyjności ulicy.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Projekt planu wyodrębnia teren 02a KP,U w formie ciągu pieszego z uzupełniającą funkcją usługową – lokalizacją pawilonów gastronomicznych z ogródkami gastronomicznymi. Trzy pawilony oraz siedem ogródków gastronomicznych wraz z istniejącą zabudową usługową na terenach: 1a U, 1b U, 1c U i 1d U stworzą formę pasażu o szerokości około 8,0 m, który urozmaici ofertę usługową wzdłuż ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego oraz podkreśli jej atrakcyjność. Utworzenie pasażu pozwoli na „skanalizowanie” ruchu konsumenckiego pomiędzy istniejącą zabudową i projektowane pawilony.

W związku z „nakierowaniem” mieszkańców - klientów na pasaż (nie ma innej możliwości przejścia po tej stronie ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego) przewiduje się wzmocnienie ruchu konsumentów, z którego będą korzystały istniejące lokale gastronomiczne i projektowane pawilony. Nie przewiduje się więc spadku liczby klientów, tym bardziej, iż uruchomieniu nowych pawilonów towarzyszyć będzie zmiana zagospodarowania ulicy w zakresie m.in. miejsc parkingowych czy ścieżki rowerowej.

Proponowane w uwadze dopuszczenie ogródków gastronomicznych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy przy lokalach gastronomicznych jest możliwe. Szerokość pasa przeznaczona pod ww. ogródki wymaga przeanalizowania i doprecyzowania w ustaleniach szczegółowych dla tego terenu. Plan określi standardy zagospodarowania i urządzenia ogródków gastronomicznych dopuszczonych bezpośrednio przy lokalach.

- b) sprzeciw wobec planowanej organizacji ruchu ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego związanej z ograniczeniem dostępności komunikacyjnej dla mieszkańców i klientów. Zdaniem wnoszącego uwagę projekt powoduje zmniejszenie dostępności komunikacyjnej dla osób zmotoryzowanych. Zmiana organizacji ruchu na ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego przyczyni się do spadku wartości nieruchomości przy tej ulicy, a w efekcie do załamania handlu, przede wszystkim przez brak miejsc parkingowych. Dużą część klientów stanowią klienci zmotoryzowani, a okolica ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego jest wyłącznie miejscem tranzytowym. Ulica ta nie jest ulicą docelową, ani na tyle interesującą turystycznie, aby przyciągnąć

potencjalnych turystów, czy mieszkańców. Wprowadzenie utrudnień w dostępie komunikacyjnym wpłynie na pogorszenie jej wizerunku i postrzegania.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Uwaga dotyczy organizacji ruchu, a nie dotyczy problematyki planu zawartej w art.15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz.293, z późniejszymi zmianami). Ponadto uwaga oparta jest o domniemane zagospodarowanie ulicy. Projekt planu nie określa rozwiązań szczegółowych. W ustaleniach wskazano jedynie na lokalizację jezdni, miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, zatoki postojowej, ścieżki rowerowej i chodnika oraz szpaleru drzew. Zapisy te określają możliwości, a nie ustalają szczegółowych rozwiązań, w tym parkingowych, które zostaną określone na etapie sporządzania projektu technicznego przebudowy ulicy. Nie ma podstawy do stwierdzenia ograniczenia dostępności komunikacyjnej obszaru.

- c) o potrzebę zapewnienia właściwych warunków sanitarnych projektowanych pawilonów. Zdaniem wnoszącego uwagę pawilony gastronomiczne powinny spełniać minimalne standardy sanitarne wymagane przez służby sanitarne w zakresie produkcji żywności, zaplecza magazynowego oraz toalet, a proponowana ich wielkość może nie spełnić tych warunków. Lokalizacja tej wielkości samodzielnych pawilonów może być też ekonomicznie nieopłacalna. Ponadto, lokalizacja pawilonów i funkcja powinna być uzgodniona z lokalnymi przedsiębiorcami w zakresie projektowanej działalności.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Uwaga dotyczy rozwiązań budowlano- technologicznych, a nie dotyczy problematyki planu zawartej w art.15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz.293, z późniejszymi zmianami). Projekt planu nie określa rozwiązań szczegółowych w tym zakresie. W ustaleniach wskazano jedynie na lokalizację pawilonów o funkcji gastronomicznej i ich wielkość. Uszczegółowienie rodzaju działalności gastronomicznej i jej uzgodnienie ze służbami sanitarnymi zostanie ustalone odrębnie, gdy dojdzie do realizacji pawilonów.

- 3) VOX MANAGMENT Sp. z o.o., najemca lokalu usługowo-gastronomicznego przy ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego 6, wnosi o możliwość lokalizacji ogródków gastronomicznych bezpośrednio przy lokalach gastronomicznych, w których prowadzona jest działalność, a nie oddzielonych od lokalu ciągiem pieszym. Zdaniem wnoszącego uwagę oddalona lokalizacja ogródka gastronomicznego wiąże się z dużymi stratami (dodatkowa obsługa, czas obsługi, brak identyfikacji działalności z ogródkiem) oraz brakiem gwarancji wynajmu ogródka w nowym miejscu. Pozbawienie lokalu gastronomicznego możliwości korzystania z ogródka przy lokalu, zwłaszcza w sezonie letnim, spowoduje natychmiastowe zaprzestanie działalności wraz z rozwiązaniem umowy z firmą Idea-Inwest Sp. z o.o., od której lokal jest wynajmowany.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Proponowane w uwadze dopuszczenie ogródków gastronomicznych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy przy lokalach gastronomicznych jest możliwe. Szerokość pasa przeznaczona pod ww. ogródki wymaga przeanalizowana i doprecyzowana w ustaleniach szczegółowych dla tego terenu. Plan określi standardy

zagospodarowania i urządzenia ogródków gastronomicznych dopuszczonych bezpośrednio przy lokalach gastronomicznych.

4) 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”. Zdaniem wnoszącego uwagę możliwość przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub/i usługową, pozwoli na realizację w przypadku jednego z budynków usług centrotwórczych na wszystkich kondygnacjach, łącznie z parterem, za czym przemawia atrakcyjna lokalizacja i potrzeby miasta.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

W sąsiedztwie projektowanego placu 25 KPP powinna być zachowana funkcja mieszkaniowa. Projekt planu przeznacza teren pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z towarzyszącą funkcją usługową w parterach budynków. W jednym z budynków dopuszczono, jako jego funkcję wyłączną, lokalizację hotelu (z możliwością realizacji na wszystkich kondygnacjach). Jest to funkcja centrotwórcza najbardziej pożądana w tej części miasta.

- b) wprowadzenie dla terenów: 24a MW,U i 24b MW,U zapisu „zabudowa wolno stojąca – wg rysunku planu, z dopuszczeniem przejazdu bramnego”. Zdaniem wnoszącego uwagę w obecnym projekcie planu ustalona jest „zabudowa wolno stojąca – dopuszczalna zabudowa łączona od poziomu drugiej lub trzeciej kondygnacji, z przejazdem bramnym nad drogą 09 KDW – wg rysunku planu”. Rezygnacja z przejazdu bramnego jest konieczna. Jedyny możliwy, zgodny z przepisami, dojazd do projektowanych budynków na terenach: 21 MW,U, 24a MW,U i 24b MW,U jest od strony ul. Skarbowej. Szerokość dojazdu od strony ul. Bogusława IV wynosi 4,2 m, w zakresie działki o numerze 443 (własność Arche-Inwestycje S.C.). Zgodnie z rysunkiem planu dojazd ten ma szerokość 6,0 m i 7,0 m, ale część tego dojazdu stanowi działka o numerze 444, która należy do Parafii Rzymskokatolickiej, więc jego wykonanie może być ograniczone. Obecna szerokość dojazdu 4,2 m nie zapewnia przepisowych parametrów dla drogi dojazdowej, ciągu pieszo-jednego lub dojścia, dla których ta szerokość powinna wynosić 4,5 m. Dojazd od strony ulicy Skarbowej ma zapewnić obsługę parkingów terenowych i garaży podziemnych. Wykonanie pochylni zjazdowej do garażu podziemnego w miejscu połączenia 09 KDW z ulicą Skarbową uniemożliwi wykonanie przejazdu bramnego. Rezygnacja z przejazdu bramnego pozwoli na pełną zabudowę parteru i również na realizację większej wspólnej powierzchni usługowej na parterze. Wykonanie przejazdu bramnego, w kondygnacji tylko parteru o małym prześwicie, w proponowanej orientacji wschód-zachód będzie skutkować pojawieniem się ciągłych silnych wiatrów i przeciągów powstałych w wyniku różnicy ciśnień powietrza między nasłonecznioną i rozgrzaną, a zacienioną i chłodniejszą elewacją. Z uwagi na bezpieczeństwo użytkowników taki przejazd skutecznie ogranicza dysponowanie nieruchomością, musi być ciągle monitorowany i kontrolowany nawet poprzez skuteczne zamknięcie. Wnoszący uwagę wyraża wątpliwość dotyczącą powiązania komunikacyjnego drogą wewnętrzną placu publicznego 25 KPP z ulicą Skarbową przez prywatny teren.

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. Projekt planu ustala obsługę komunikacyjną z drogi 09 KDW, zarówno z ul. Skarbowej, jak i ul. Księcia Bogusława IV. Dojazd został poszerzony w planie do szerokości 7,0 m, a więc zgodny jest z przepisami w tym zakresie (plan nie ustala organizacji ruchu). Wykonanie pochylni zjazdowej przy wykorzystaniu różnicy terenowej nie uniemożliwi wykonania przejazdu bramnego, który zgodnie z ustaleniami planu może być na wysokości jednej lub dwóch kondygnacji. Projekt planu nie określa miejsca lokalizacji zjazdów do parkingów podziemnych. Wskazane na rysunku nieprzekraczalne linie zabudowy wskazują jedynie możliwy obszar usytuowania budynków. Sposób zagospodarowania tego terenu wyniknie dopiero z projektu technicznego, który będzie uwzględniał program funkcjonalny oraz obowiązujące przepisy. Powiązanie komunikacyjne w formie drogi wewnętrznej nie ma charakteru publicznego, ale zostało zastosowane dla wygody przyszłych mieszkańców. Dojazd od strony ul. Księcia Bogusława IV nastąpi za zgodą obu właścicieli terenu.

- c) wprowadzenie dla terenu 24a 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 z dopuszczeniem połączenia budynków od poziomu drugiej, trzeciej i czwartej kondygnacji”. Zdaniem wnoszącego uwagę w obecnym projekcie planu „na terenie 24a MW,U obowiązuje przejście piesze wg rysunku planu”. Rezygnacja z nieuzasadnionego przejścia pieszego i nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż przejścia umożliwi połączenie planowanych budynków i realizację jednego większego obiektu i pozwoli na pełną zabudowę parteru i również na realizację większej – wspólnej powierzchni usługowej na parterze wskazanej np. dla obiektu hotelowego lub usług kultury, bądź obiektu nauki i oświaty czy zdrowia. Z uwagi na bezpieczeństwo użytkowników i mieszkańców takie przejście skutecznie ogranicza dysponowanie nieruchomością, musi być ciągle monitorowane i kontrolowane, nawet poprzez skuteczne zamknięcie.

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). Możliwe jest jednak dopuszczenie połączenia budynków od poziomu drugiej lub trzeciej kondygnacji, przy jednoczesnym zachowaniu obowiązującego przejścia pieszego, wskazanego na rysunku planu.

- d) ograniczenie terenu placu publicznego 25 KPP do działki o numerze 440/17 (obręb 10). Zdaniem wnoszącego uwagę skutecznie wyeliminuje to roszczenia odszkodowawcze, przez ograniczanie możliwości zabudowy działek o numerach: 440/16 i 445.

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, tym bardziej, że ze względu na kompozycję układu zabudowy fragmenty tych działek nie byłyby przeznaczone pod zabudowę.

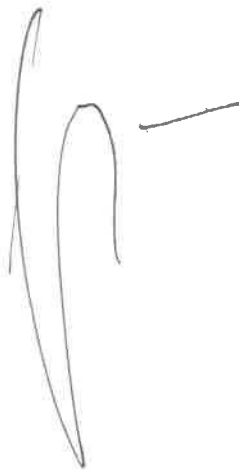
- e) usunięcie na rysunku planu drzewa przeznaczonego do zachowania, znajdującego się między ulicą Hetmana Stefana Czarnieckiego a projektowanym budynkiem na terenie 21 MW,U. Zdaniem wnoszącego uwagę drzewo to koliduje z drogą pożarową jaką jest ul. Hetmana Stefana Czarnieckiego, stanowiąca jedyną możliwość dojazdu jednostek ochrony przeciwpożarowej do budynku na terenie 21 MW,U. Zgodnie z przepisami droga pożarowa powinna przebiegać wzdłuż dłuższego boku budynku, a pomiędzy nią a ścianą budynku nie mogą występować stałe elementy zagospodarowania terenu lub drzewa i krzewy o wysokości przekraczającej 3 m. Uwaga ta składana była do projektu planu wyłożonego w grudniu 2019 roku i została uwzględniona przez Prezydenta Miasta w zarządzeniu Nr 52/2020.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Uwaga została uwzględniona zgodnie z powyższym zarządzeniem poprzez uzupełnienie ustalenia dotyczącego ochrony drzew w § 7 ust.5 o zapis: „obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem zgodnym z ustaleniami planu, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych”. Zapis ten umożliwia wycinkę drzew w przypadku kolizji, w tym dotyczącej dostępu do działki i/lub budynku oraz kolizji z drogami pożarowymi. Nie ma więc potrzeby zmiany na rysunku planu.

Zarządzenie wprowadza do projektu planu zmiany wynikających z rozpatrzenia uwag. Wobec powyższego zachodzi potrzeba ponowienia w niezbędnym zakresie procedury wynikającej z art.17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. ponownego wyłożenia części projektu do publicznego wglądu.



DYREKTOR WYDZIAŁU
Arleta Majewska
 Arleta Majewska