

Zarządzenie Nr 52/2020
Prezydenta Miasta Stargard
z dnia 19 lutego 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 2018 r. poz.1945 oraz z 2019 r. poz.60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716 i 1815) zarządza się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag do ponownie 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) uzupełnienia ustaleń ogólnych dotyczących zasad scalania i podziału terenu, w celu dopuszczenia możliwości wydzielania działek na polepszenie warunków zagospodarowania działek przyległych, bez określania limitu ich powierzchni – *uwzględnia się*,
 - b) zmiany lokalizacji projektowanych pawilonów gastronomicznych wraz z ogródkami w celu usytuowania ich przy istniejących budynkach handlowo-usługowych – *nie uwzględnia się*;
- 2) uwaga zgłoszona przez mieszkańców prowadzących działalność przy ul. Juliusza Słowackiego, dotycząca wprowadzenia zapisów umożliwiających wykonanie pod ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego tunelu podziemnego dla ruchu kołowego – *nie uwzględnia się*;
- 3) uwagi zgłoszone przez mieszkankę budynku przy ul. Okrężnej, dotyczące:
 - a) wprowadzenia zapisów umożliwiających lokalizację parkingów przyległych do chodników po obu stronach ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego – *nie uwzględnia się*,
 - b) wprowadzenie zapisów umożliwiających wykonanie pod ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego tunelu podziemnego dla ruchu kołowego – *nie uwzględnia się*;
- 4) uwagi zgłoszone przez Idea Inwest Spółka z o.o., dotyczące:
 - a) negatywnego wpływu ustaleń dotyczących ciągu pieszego z uzupełniającą funkcją usługową 02a KP,U na działalność gospodarczą prowadzoną przez właścicieli oraz najemców budynków zlokalizowanych przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego (obniżenie wartości nieruchomości, ograniczenie możliwości prowadzenia działalności gospodarczej) – *nie uwzględnia się*,
 - b) negatywnego wpływu lokalizacji projektowanych ogródków na bezpieczeństwo klientów oraz atrakcyjność ogródków – *nie uwzględnia się*,

- c) niezgodności odległości projektowanych pawilonów z ogródkami od zespołów stanowisk postojowych na terenie 02 KDL – ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego - wynikającej z rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – *nie uwzględnia się*,
 - d) zagrożenia bezpieczeństwa dla osób parkujących samochody między pasami ruchu przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego - *nie uwzględnia się*,
 - e) niezgodności odległości planowanych pawilonów od granicy działki, wynikającej z rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – *uwzględnia się*,
 - f) lokalizacji pawilonów na terenie 02a KP,U nie spełniających wymogów rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe) oraz rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (z uwagi na drogi pożarowe) – *nie uwzględnia się*;
- 5) 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 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” – *nie uwzględnia się*,
 - d) ograniczenia terenu placu publicznego 25 KPp do działki o numerze 440/17 (obręb 10) – *nie uwzględnia się*,
 - e) zmiany minimalnej powierzchni zabudowy i minimalnej intensywności zabudowy dla terenu 27 UA – *uwzględnia się*,
 - f) zmiany zapisów ustaleń ogólnych dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w celu dopuszczenia usunięcia drzew kolidujących z dostępem do drogi wewnętrznej lub z drogą pożarową – *uwzględnia się*,
 - g) niezgodności z przepisami ochrony przeciwpożarowej parametrów drogi wewnętrznej 09 KDW, stanowiącej dojazd do terenów 24a MW,U i 24b MW,U – *nie uwzględnia się*.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta
Rafał Zajac

Opinia Nr
De projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym
RACJONALNY
Krzysztof Kaszczyński-Słoboda

40/2020

UZASADNIENIE

Ponowne 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 10 grudnia 2019 roku do 15 stycznia 2020 roku. W terminie do 31 stycznia 2020 roku osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi do projektu planu.

W ustalonym terminie do Urzędu Miejskiego wpłynęło 5 pism 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) uzupełnienie ustaleń ogólnych dotyczących zasad scalania i podziału terenu, w celu dopuszczenia możliwości wydzielania działek na polepszenie warunków zagospodarowania działek przyległych, bez określania limitu ich powierzchni. Zdaniem wnoszącego uwagę treść ustaleń szczegółowych dla terenu 2 MW, U jednoznacznie określa minimalną powierzchnię wydzielanej działki 400 m², co utrudnia wydzielanie mniejszych działek na powiększenie działek przyległych. Dopuszczenie działek o mniejszych powierzchniach da możliwość polepszenia warunków zagospodarowania działek przyległych. Jest to niezbędne do realizacji potrzeb wynikających z prowadzonej działalności gospodarczej i właściwego funkcjonowania w przestrzeni.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Proponuje się wprowadzenie zapisu do ustaleń ogólnych dotyczących zasad scalania i podziału terenu: „dopuszcza się wydzielenia działek służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, bez określania wielkości ich powierzchni”.

- b) zmianę lokalizacji projektowanych pawilonów gastronomicznych wraz z ogródkami w celu usytuowania ich przy istniejących budynkach handlowo-usługowych. Zdaniem wnoszącego uwagę zmiana linii zabudowy projektowanych pawilonów wraz z ogródkami i usytuowanie ich w bezpośrednim sąsiedztwie linii aktualnej zabudowy, rozwiąże problem dotychczasowych ogródków gastronomicznych. Da to możliwość rozbudowy istniejących lokali, nadając im jednolity charakter i harmonię zabudowy, a także pozwoli na zażegnanie ewentualnych konfliktów. W znaczący sposób zwiększy to walory użytkowe istniejących budynków.

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. Projektowane pawilony oraz ogródki gastronomiczne wraz z istniejącą zabudową usługową stworzą formę pasażu, który urozmaici ofertę usługową wzdłuż ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego. Do czasu docelowej przebudowy pierzei tej

ulicy rozwiązanie to pozwala na poprawę estetyki jednego z ważniejszych ciągów komunikacyjnych miasta. Utworzenie pasażu pozwoli na „skanalizowanie” ruchu konsumenckiego pomiędzy istniejącą zabudową i projektowane pawilony.

Proponowane w uwadze przesunięcie pawilonów wraz z ogródkami gastronomicznymi w bezpośrednie sąsiedztwo istniejącej zabudowy jest rozwiązaniem trudnym do ujednolicenia estetyczno-architektonicznego (zwłaszcza na styku istniejącej zabudowy z projektowanymi pawilonami czy ogródkami gastronomicznymi).

- 2) mieszkańcy prowadzący działalność przy ul. Juliusza Słowackiego wnoszą o wprowadzenie zapisów umożliwiających wykonanie w ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego tunelu podziemnego dla ruchu kołowego. Zdaniem wnoszących uwagę ruch pojazdów samochodowych, motocykli i autobusów na odcinku około 200 m można wprowadzić w tunel podziemny. Uwolni to duży obszar do zagospodarowania w formie nowoczesnej i reprezentacyjnej przestrzeni przyjaznej dla mieszkańców. Takie rozwiązanie upłyni ruch pojazdów samochodowych, który będzie całkowicie bezkolizyjny z ruchem pieszych. Realizacja wniosku jest kosztowna, ale rozwijająca się technologia i wykorzystanie nowoczesnych materiałów w przyszłości może uczynić go realnym.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Możliwość budowy tunelu pod ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego analizowana była już w ubiegłych latach, we wcześniejszych pracach studialnych i koncepcyjnych dotyczących zagospodarowania tego fragmentu miasta. Zagospodarowanie takie rozważano na etapie wstępnych prac dotyczących m.in. możliwości przebudowy terenów wokół dworca kolejowego lub zagospodarowania Placu Wolności. Ze względu na konieczność odpowiedniego zaprojektowania rozwiązań dotyczących zjazdów i wyjazdów z tunelu, uwzględniających parametry przyległych skrzyżowań, możliwe byłoby wygospodarowanie tunelu o maksymalnej długości 100÷150 m. Koszty budowy takiego tunelu, łącznie z kosztami przebudowy całej infrastruktury technicznej, znacznie przewyższają możliwości finansowe miasta oraz są niewspółmiernie wysokie do uzyskanych efektów urbanistycznych. Z tego względu projekt planu uwzględnia wyłącznie naziemne rozwiązanie drogi 02 KDL (ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego). Przyjęte zagospodarowanie ulicy uwzględnia ustalenia zwycięskiej pracy w Konkursie realizacyjnym na opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej dla obszaru Centrum Stargardu ze szczegółowym rozwiązaniem zagospodarowania Placu Wolności i ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego. Projekt planu wprowadza zapisy umożliwiające późniejszą realizację zwycięskiej koncepcji, bez określania rozwiązań szczegółowych.

- 3) mieszkanka budynku przy ul. Okrężnej wnosi o:
 - a) wprowadzenie zapisów umożliwiających lokalizację parkingów przyległych do chodników po obu stronach ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego. Zdaniem wnoszącej uwagę nie powinno się tworzyć parkingów pomiędzy pasami ruchu. Planowany parking między pasami ruchu będzie dużym utrudnieniem dla wysiadających z samochodów. Nie będą oni udawać się do przejścia dla pieszych. Większość, szczególnie młodych osób, będzie przechodzić w miejscach niedozwolonych. Tak dzieje się nagminnie np. na ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego.

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 2018 r. poz.1945, z późniejszymi zmianami). 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. Zapisy te nie ustalają szczegółowych rozwiązań, w tym parkingowych, które zostaną określone na etapie sporządzania projektu technicznego przebudowy ulicy. Dodatkowo w projekcie planu dopuszczona zostanie możliwość zagospodarowania ulicy w formie dwóch jezdni lub jednej jezdni z dwoma pasami ruchu.

- b) wprowadzenie zapisów umożliwiających wykonanie w ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego tunelu podziemnego dla ruchu kołowego. Zdaniem wnoszącej uwagę w planie powinna być zapisana alternatywna możliwość zagospodarowania ulicy, poprzez zrobienie tunelu podziemnego dla ruchu kołowego, plus parkingi podziemne obok tunelu. W wyniku takiego zabiegu będzie ogromna przestrzeń do zagospodarowania na deptak i zielen, a ruch samochodowy między wiaduktem a Placem Wolności będzie płynny.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.*Uzasadnienie:*

Możliwość budowy tunelu pod ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego analizowana była już w ubiegłych latach, we wcześniejszych pracach studialnych i koncepcyjnych dotyczących zagospodarowania tego fragmentu miasta. Zagospodarowanie takie rozważano na etapie wstępnych prac dotyczących m.in. możliwości przebudowy terenów wokół dworca kolejowego lub zagospodarowania Placu Wolności. Ze względu na konieczność odpowiedniego zaprojektowania rozwiązań dotyczących zjazdów i wyjazdów z tunelu, uwzględniających parametry przyległych skrzyżowań, możliwe byłoby wygospodarowanie tunelu o maksymalnej długości 100÷150 m. Koszty budowy takiego tunelu, łącznie z kosztami przebudowy całej infrastruktury technicznej, znacznie przewyższają możliwości finansowe miasta oraz są niewspółmiernie wysokie do uzyskanych efektów urbanistycznych. Z tego względu projekt planu uwzględnia wyłącznie naziemne rozwiązanie drogi 02 KDL (ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego). Przyjęte zagospodarowanie ulicy uwzględnia ustalenia zwycięskiej pracy w Konkursie realizacyjnym na opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej dla obszaru Centrum Stargardu ze szczegółowym rozwiązaniem zagospodarowania Placu Wolności i ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego. Projekt planu wprowadza zapisy umożliwiające późniejszą realizację zwycięskiej koncepcji, bez określania rozwiązań szczegółowych.

4) Idea Inwest Spółka z o.o. wskazuje na:

- a) negatywny wpływ ustaleń dotyczących ciągu pieszego z uzupełniającą funkcją usługową 02a KP,U na działalność gospodarczą prowadzoną przez właścicieli oraz najemców budynków zlokalizowanych przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego (obniżenie wartości nieruchomości, ograniczenie możliwości prowadzenia działalności gospodarczej). Zdaniem wnoszących uwagę właściciele zakupili działki w pierwszej linii zabudowy, płacąc za nie wyższe ceny. Po zabudowaniu ciągu pieszego pawilonami działki automatycznie będą w drugiej linii zabudowy, częściowo zasłonięte od strony ulicy przez pawilony. Każdy z lokali w parterze prowadzi również ogródek gastronomiczny w sezonie letnim. Po zmianie zagospodarowania żaden z najemców lokali nie będzie już mógł urządzić ogródka

przylegającego i związanego z lokalem, gdyż nie będzie na to miejsca. Obiekt i funkcjonujące w nim lokale zostaną zasłonięte przez pawilon z ogródkiem. Ponadto ogródek jest jeden, a potencjalnych lokali jest cztery. Ogranicza to prowadzenie działalności gospodarczej.

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. Projektowane pawilony oraz ogródki gastronomiczne wraz z istniejącą zabudową usługową stworzą formę pasażu, który urozmaici ofertę usługową wzdłuż ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego. Do czasu docelowej przebudowy pierzei tej ulicy rozwiązanie to pozwala na poprawę estetyki jednego z ważniejszych ciągów komunikacyjnych miasta. 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 również istniejące lokale gastronomiczne. Nie przewiduje się więc spadku wartości nieruchomości istniejących.

Aby zwiększyć przestrzeń dla pieszych pasaż zostanie poszerzony o ok. 3 m.

Ze względu na potencjalne zainteresowanie ogródkami zostanie zwiększona ilość ogródków gastronomicznych przy pawilonach o dodatkowe dwa ogródki naprzeciwko budynków na terenach 1c U i 1d U oraz o jeden ogródek pomiędzy tymi budynkami.

Dotychczasowe ogródki gastronomiczne, rozstawiane przed istniejącą zabudową, lokalizowane są na gruncie stanowiącym własność Gminy-Miasto Stargard. Z zainteresowanymi corocznie zawierane są umowy dzierżawy nieruchomości. Umowy te nie stanowią zobowiązania na lata następne.

Plan zagospodarowania przestrzennego nie reguluje kwestii zasad dostępności projektowanych pawilonów i ogródków. Sposób korzystania z nich zostanie ustalony odrębnie, gdy dojdzie do ich realizacji.

Projekt planu zawiera zapis dopuszczający do czasu realizacji ustaleń planu dotychczasowe zagospodarowanie terenów.

- b) negatywny wpływ lokalizacji projektowanych ogródków na bezpieczeństwo klientów oraz atrakcyjność ogródków. Zdaniem wnoszących uwagę po zmianach ogródki będą bezpośrednio przy jezdni, co wpłynie negatywnie zarówno na bezpieczeństwo klientów, w tym dzieci, jak również na atrakcyjność ogródków. Spaliny wydobywając się z przejeżdżających samochodów oraz hałas również nie poprawią komfortu przebywania osób w ogródku.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

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. Zapisy te nie ustalają szczegółowych rozwiązań, które zostaną określone na etapie sporządzania projektu

technicznego przebudowy ulicy. Pomiędzy pawilonami, a krawędzią jezdni, mogą się znaleźć inne elementy drogi, np. ścieżka rowerowa.

Ponadto w rozwiązaniu realizacyjnym możliwe jest zastosowanie odpowiedniej konstrukcji pergoli oddzielającej ogródek od ulicy.

- c) niezgodność odległości projektowanych pawilonów z ogródkami od zespołów stanowisk postojowych na terenie 02 KDL – ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego - wynikającej z rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zdaniem wnoszących uwagę pawilony z ogródkami gastronomicznymi usytuowano w odległości niezgodnej z określoną w rozporządzeniu odległością od zespołu stanowisk postojowych. Ponadto wielu zarządów dróg traktuje ogródki jako miejsca rekreacji. Zgodnie z rozporządzeniem odległość miejsc rekreacyjnych od linii rozgraniczających ulicę powinna wynosić co najmniej 10 m. Proponowane usytuowanie ogródków nie spełnia wymogów określonych w rozporządzeniu oraz dodatkowo stwarza realne zagrożenie dla bezpieczeństwa przebywających tam osób.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

W planie ustala się lokalizację pawilonów gastronomicznych z przedogródkami i wiatami - ogródkami gastronomicznymi, a nie pawilony i ogródki rekreacyjne. Ogródki zlokalizowane przy pawilonach gastronomicznych pełnią funkcję konsumpcyjno-gastronomiczną, co jest zawarte w projekcie planu.

Przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz.1065 i 1696) nie stosuje się w przypadku lokalizacji stanowisk postojowych w liniach rozgraniczających ulic. Zgodnie z § 19 ust.4 rozporządzenia „Zachowanie odległości, o których mowa w ust.1 i 2 nie jest wymagane przy sytuowaniu parkingów między liniami rozgraniczającymi ulicę.”. Dotyczy to więc odległości od miejsc postojowych na terenie 02 KDL, co ma miejsce w opracowywanym planie.

- d) zagrożenie bezpieczeństwa dla osób parkujących samochody między pasami ruchu przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego. Zdaniem wnoszących uwagę pasażerowie wysiadający z aut zaparkowanych po środku jezdni prawdopodobnie nie będą szli do oddalonego przyścia dla pieszych, tylko będą przechodzili/przebiegali przez ulicę w miejscach niedozwolonych, stwarzając zagrożenie dla siebie i innych uczestników ruchu drogowego. Zgodnie z ustawą Prawo o ruchu drogowym przechodzenie przez jezdnię poza przejściem dla pieszych jest dozwolone, gdy odległość od przejścia przekracza 100 m. Pomimo mniejszych odległości piesi mogą dokonywać próby bezprawnego przekroczenia drogi, skutkującego znacznym zagrożeniem.

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 2018 r. poz.1945, z późniejszymi zmianami). Ponadto uwaga oparta jest o domniemane łamanie przepisów. 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. Zapisy te nie ustalają szczegółowych rozwiązań, w tym

parkingowych, które zostaną określone na etapie sporządzania projektu technicznego przebudowy ulicy.

- e) niezgodność odległości planowanych pawilonów od granicy działki, wynikającej z rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Z rozporządzenia wynika, że budynek należy lokalizować w odległości od granicy działki nie mniejszej niż: 4 m (w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy) lub 3 m (w przypadku ściany bez okien i drzwi). Zdaniem wnoszących uwagę planowane pawilony gastronomiczne usytuowane są w odległości ok. 2,8 m od budynków istniejących, tym samym nie spełnione są wymagania powyższego rozporządzenia.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Aby zwiększyć przestrzeń dla pieszych, pasaż pomiędzy istniejącymi budynkami a projektowanymi pawilonami zostanie poszerzony o około 3 m. Z tego względu projektowane pawilony gastronomiczne na terenie 02a KP,U usytuowane będą w odległości około 8 m od brył zasadniczych istniejących budynków (w projekcie wykładanym do publicznego wglądu odległość ta wynosiła około $5,4 \div 5,5$ m).

Usytuowanie planowanych pawilonów nie narusza powyższego rozporządzenia. Zachowanie odległości od sąsiedniej działki drogowej nie jest wymagane.

W projekcie planu wskazano docelowe zagospodarowanie terenu: linie rozgraniczające oraz obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy. Powyższe uwarunkowania będą również brane pod uwagę na etapie opracowywania projektu realizacyjnego przebudowy drogi i lokalizacji pawilonów.

- f) lokalizację pawilonów na terenie 02a KP,U nie spełniających wymogów rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe) oraz rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (z uwagi na drogi pożarowe). Zdaniem wnoszących uwagę budynek przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 6 wymaga dostępu do drogi pożarowej, którą obecnie stanowi ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego. Od strony ul. Osiedle Tysiąclecia dojazd nie spełnia warunków dla drogi pożarowej w zakresie szerokości i odległości od budynku oraz istniejącej zabudowy i zieleni. Planowane pawilony o wysokości większej niż 3,0 m uniemożliwią drogę pożarową do istniejącej zabudowy od strony ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego. W związku z powyższym nie ma możliwości lokalizacji zabudowy usługowej – pawilonów na szerokości pomiędzy budynkiem przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 6, a krawędzią jezdni tej ulicy.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

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) umożliwia 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 prawidłowości 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.

W celu doprecyzowania ustaleń wprowadza się dodatkowy zapis do ogólnych zasad obsługi komunikacyjnej „Zagospodarowanie dróg musi uwzględnić możliwość przeprowadzenia dróg pożarowych wzdłuż zabudowy zwartych pierzei wg przepisów odrębnych”.

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”. Zdaniem wnoszących uwagę w projekcie planu przeznaczenie jest określone jako „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczalną funkcją usługową w parterach”. Możliwość przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub/i usługową, pozwoli na realizację w przypadku jednego z budynku 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. W ustaleniach planu dopuszczono w jednym z budynków, 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 wnoszących uwagę 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”. Rezygnacja z przejazdu bramnego jest konieczna. Jedyne możliwe, zgodne 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, co jest niezgodne z przepisami – minimalna szerokość 4,5 m. Dojazd od strony ul. Skarbowej ma zapewnić obsługę parkingów terenowych i garaży podziemnych. Wykonanie pochylni zjazdowej do garażu podziemnego w tym miejscu uniemożliwi wykonanie przejazdu bramnego i pełną zabudowę parteru. 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 poddaje w wątpliwość udostępnianie prywatnego terenu na przeznaczenie o charakterze publicznym.

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. Powiązanie komunikacyjne w formie drogi wewnętrznej nie ma charakteru publicznego.

- 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 obowiązuje przejście piesze wg rysunku planu”. Zdaniem wnoszących uwagę 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.

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, w tym w ramach jednego budynku hotelu.

- d) ograniczenie terenu placu publicznego 25 KPp do działki o numerze 440/17 (obręb 10). Zdaniem wnoszących 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) zmianę minimalnej powierzchni zabudowy i minimalnej intensywności zabudowy dla terenu 27 UA. Zdaniem wnoszących uwagę brak jest możliwości spełnienia nawet minimalnych wskaźników. Przyjęte założenie, że projektowany budynek będzie miał okna w ścianie szczytowej od strony budynku istniejącego oraz przepisy bezpieczeństwa pożarowego skutecznie ograniczają powierzchnię zabudowy.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Przy dopuszczonej zabudowie wolno stojącej możliwa jest korekta wskaźników zabudowy: powierzchnia zabudowy minimum 35% oraz wskaźnik intensywności zabudowy minimum 1,0.

Jednocześnie zaznacza się, że plan nie ustala obowiązku wykonania okien w ścianie szczytowej od strony budynku istniejącego, a wrysowana zabudowa nie jest zabudową projektowaną – obrazuje jedynie zasadę jej lokalizacji, co jest objaśnione w legendzie rysunku i tekście planu.

- f) zmianę zapisów ustaleń ogólnych dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w celu dopuszczenia usunięcia drzew kolidujących z dostępem do drogi wewnętrznej lub z drogą pożarową. Projekt planu określa „obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych”. Zdaniem wnoszących uwagę niezbędne jest usunięcie drzew przeznaczonych na rysunku planu do zachowania: drzewa od strony ul. Skarbowej kolidującego z dostępem do drogi wewnętrznej 09 KDW oraz drzewa od strony ul. Hetmana Stefana Czarnieckiego kolidującego z niezbędną drogą pożarową do budynku na terenie 21 MW,U.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Zapis dotyczący ochrony drzew w § 7 ust.5 jest prawidłowy, gdyż ochrona dotyczy drzew niekolidujących z zagospodarowaniem zgodnym z ustaleniami planu. W celu doprecyzowania ustaleń uzupełnia się 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.

- g) niezgodności z przepisami ochrony przeciwpożarowej parametrów drogi wewnętrznej 09 KDW, stanowiącej dojazd do terenów 24a MW,U i 24b MW,U. Zdaniem wnoszących uwagę projektowane budynki wymagają doprowadzenia drogi pożarowej o parametrach zgodnych z przepisami. Połączenie z drogą pożarową jest możliwe tylko z ul. Księcia Bogusława IV. Kształt i wymiary drogi wewnętrznej 09 KDW wewnątrz projektowanego kwartału są niezgodne z przepisami i nie zapewniają właściwej ochrony pożarowej dla wszystkich budynków.

Uwagę proponuje się nie uwzględnąć.

Uzasadnienie:

Plan zakłada połączenie drogi pożarowej nie tylko z ul. Księcia Bogusława IV (odcinek drogi 09 KDW poszarzony do 7,0 m), lecz również z ul. Skarbową (odcinek drogi 09 KDW o szerokości 6,0 m). Możliwe jest wykorzystanie na cele dróg pożarowych części północnej i zachodniej placu publicznego 25 KPP. Należy wskazać ponadto, że drogi pożarowe mogą być prowadzone nie tylko w drodze wewnętrznej 09 KDW, ale także na całym terenie 24a MW,U i 24b MW,U, w ramach przewidzianego przez inwestora zagospodarowania terenu. Ponadto, badanie prawidłowości projektowanej zabudowy z przepisami odrębnymi, w tym z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa pożarowego, nastąpi na etapie sporządzania projektu technicznego i ubiegania się o pozwolenie na budowę, w którym to zostaną przyjęte konkretne rozwiązania techniczne i materiałowe.

W celu doprecyzowania ustaleń dla terenu 25 KPP wprowadza się dodatkowy zapis: „przy zagospodarowaniu placu dopuszcza się uwzględnienie dróg pożarowych dla terenów 24a MW,U i 24b MW,U”. Ponadto na rysunku planu zostaną skorygowane trójkąty widoczności linii rozgraniczającej drogi 09 KDW.

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

DYREKTOR WYDZIAŁU
Arleta Majewska
 Arleta Majewska