

Zarządzenie Nr 352/2020
Prezydenta Miasta Stargard
z dnia 18 grudnia 2020 roku

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Zakole, Jana Kochanowskiego, Stefana Okrzei

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 wyłożonego do publicznego wglądu projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Zakole, Jana Kochanowskiego, Stefana Okrzei*:

- 1) uwagi zgłoszone przez użytkownika wieczystego działki o numerze 230/2 (obręb 3) przy ul. Jana Kochanowskiego, dotyczące:
 - a) uwzględnienia przebiegu istniejącej kanalizacji, która obsługuje budynki na działce o numerze 230/2 – *nie uwzględnia się*,
 - b) uwzględnienia istniejącego sposobu użytkowania pasa terenu dwóch działek przylegających do działki 230/2 w celu dojazdu i obsługi tejże działki – *uwzględnia się*;
- 2) uwagi zgłoszone przez współużytkownika wieczystego działki o numerze 207 (obręb 3) przy ul. Zakole, dotyczące:
 - a) zmiany przebiegu terenu ciągu pieszo-jezdnego 09.KPJ w celu ominięcia działki o numerze 207 – *nie uwzględnia się*,
 - b) zmniejszenia szerokości ciągu pieszo-jezdnego 09.KPJ, aby nie naruszał granic działki o numerze 207 – *nie uwzględnia się*;
- 3) uwagi zgłoszone przez BALTIC GROUP Spółkę jawną, dotyczące:
 - a) usytuowania linii zabudowy na terenie o funkcji mieszanej IM.01/2 od strony zachodniej w odległości 5 m od granicy z działką o numerze 241 – *uwzględnia się*,
 - b) usytuowania linii zabudowy na terenie o funkcji mieszanej IM.01/2 od strony wschodniej w odległości 4 m od granicy z terenem ZP.16 – *nie uwzględnia się*,
 - c) wykreślenia dla terenu IM.01/2 zapisu o preferowanym w planie miejscowym kolorze dachówki (czerwonym) – *uwzględnia się*,
 - d) doprecyzowania zapisu dla terenu zieleni urządzonej ZP.16 w celu umożliwienia wykonania ogrodzenia na długości granicy z terenem IM.01/2 – *uwzględnia się*;
- 4) uwagę zgłoszoną przez Elektrownię Wodną „INA” dotyczącą rezygnacji z przebiegu przez teren wód śródlądowych WS.18b ścieżki pieszo-rowerowej – *uwzględnia się*;
- 5) uwagę zgłoszoną przez współwłaścicielkę działki o numerze 281 (obręb 3) przy ul. Stefana Okrzei – *uwzględnia się*;
- 6) uwagę zgłoszoną przez Stowarzyszenie Zwykłe ZAKOLE – *uwzględnia się*;

- 7) uwagi zgłoszone przez właściciela działek o numerach: 206/1, 206/2 i 206/3 (obręb 3) przy ul. Zakole, dotyczące:
 - a) rezygnacji z przebiegu przez działki ciągu pieszo-jezdnego 09.KPJ – *nie uwzględnia się*,
 - b) rezygnacji z przeznaczenia części działki pod ulicę wewnętrzną 05.KDW – *uwzględnia się*,
 - c) zapewnienia przejazdu do działek przez nowo projektowaną ulicę wewnętrzną 05.KDW uciążliwego transportu do 40 t – *nie uwzględnia się*;
- 8) uwagę zgłoszoną przez współwłaściciela działki o numerze 253/1 (obręb 3) przy ul. Jana Kochanowskiego - *uwzględnia się*;
- 9) uwagę zgłoszoną przez „ZAN” Spółkę z o.o., zarządcę nieruchomości przy ul. Jana Kochanowskiego 13a-g – *uwzględnia się*;
- 10) uwagi zgłoszone przez Horizon Center Sp. z o.o. Spółkę komandytową, dotyczące:
 - a) wprowadzenia zapisu dotyczącego zmniejszenia poszczególnych wskaźników parkingowych dla terenu o funkcji mieszanej IM.01 – *nie uwzględnia się*,
 - b) wprowadzenia zapisu dotyczącego możliwości zastosowania innych materiałów elewacyjnych na terenie o funkcji mieszanej IM.01 – *uwzględnia się*,
 - c) wprowadzenia zapisu dotyczącego możliwości stworzenia przed budynkiem zabytkowego obiektu przy ul. Stefana Okrzei ogródków przy planowanych lokalach gastronomicznych – *uwzględnia się*,
 - d) rezygnacji z wykonania odkrytego Kanału Młyńskiego – *uwzględnia się*,
 - e) dopuszczenia na terenie zieleni urządzonej ZP.16 wykorzystania do 25 % powierzchni terenu na realizację miejsc parkingowych o nawierzchni ekopozytywnej – *nie uwzględnia się*;
- 11) uwagi zgłoszone przez Astral Deweloper Lutyński Spółkę jawną, dotyczące:
 - a) rezygnacji z dopuszczenia wykonania odkrytego Kanału Młyńskiego oraz kładki pieszej na terenie zieleni urządzonej ZP.16 – *uwzględnia się*,
 - b) dopuszczenia na terenie zieleni urządzonej ZP.16 wykorzystania do 25% powierzchni terenu na realizację miejsc parkingowych o nawierzchni ekopozytywnej – *nie uwzględnia się*,
 - c) obniżenia dla terenu ogólnomieszkaniowego OM/MW.07/1 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 25% powierzchni działki – *uwzględnia się*,
 - d) dopuszczenia dla terenu ogólnomieszkaniowego OM/MW.07/1 wysokości zabudowy do 15,5 m, do 4 kondygnacji nadziemnych – *uwzględnia się*,
 - e) dopuszczenia dla terenu ogólnomieszkaniowego OM/MW.07/1 pokrycia dachów w kolorze antracytowym – *uwzględnia się*;
- 12) uwagę zgłoszoną przez Składy Materiałów Budowlanych „SMB” Spółka Cywilna – *uwzględnia się*.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Opinia Nr 351/2020
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym
RADCY PRAWNY
Wojciech Kaszczyszyn-Skiba
Q. 664

Prezydent Miasta
Radosław Łajac

UZASADNIENIE

Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Zakole, Jana Kochanowskiego, Stefana Okrzei* wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 13 października do 13 listopada 2020 roku. W terminie do 27 listopada br. osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi do projektu planu.

W ustalonym terminie do Urzędu Miejskiego wpłynęło 12 pism z uwagami.

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

- 1) użytkownik wieczysty działki o numerze 230/2 (obręb 3) przy ul. Jana Kochanowskiego wnosi o:

- a) uwzględnienie przebiegu istniejącej kanalizacji, która obsługuje budynki na działce o numerze 230/2.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

W przypadku realizacji nowej zabudowy na sąsiednich działkach 230/10 i 230/11 plan przewiduje odtworzenie przyłącza do działki 230/2.

- b) uwzględnienie istniejącego sposobu użytkowania pasa terenu dwóch działek przylegających do działki o numerze 230/2 w celu dojazdu i obsługi tejże działki.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Do terenu działki 230/2 przylega planowana ulica wewnętrzna ogólnodostępna o symbolu 06.KDW, która służy do obsługi tej działki.

- 2) współużytkownik wieczysty działki o numerze 207 (obręb 3) przy ul. Zakole, wnosi o:

- a) zmianę przebiegu terenu ciągu pieszo-jezdnego 09.KPJ w celu ominięcia działki o numerze 207. Zdaniem wnoszącego uwagę część nieruchomości przeznaczona pod drogę nie jest terenem zalewowym, więc niezasadne jest ograniczanie terenu inwestora.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Zaproponowany przez wnoszącego uwagę ciąg pieszo-jezdny na wale przeciwpowodziowym jest niewykonalny, z powodu niezgodności z przepisami odrębnymi. Teren znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania, wyznaczonej w pasie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, gdzie zgodnie z art.176 ust.1 pkt 5 ustawy Prawo Wodne) obowiązuje zakaz wykonywania obiektów budowlanych, w tym również drogi. Budowa drogi wymaga uzyskania stosownej decyzji zwalniającej od zakazów obowiązujących w granicach tej strefy. Przebieg ciągu pieszo-jezdnego 09.KPJ w obszarze ograniczonego użytkowania został uzgodniony z PGW Wody Polskie i nie powinien ulec zmianie, gdyż jego budowa nie uzyska stosownej decyzji zwalniającej od zakazów.

- b) zmniejszenie szerokości ciągu pieszo-jezdnego 09.KPJ, aby nie naruszał granic działki o numerze 207.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Ciąg pieszo-jezdny 09.KPJ został ustalony w celu stworzenia warunków dla dogodnego dostępu mieszkańców miasta do terenów rekreacyjnych wzdłuż rzeki Iny. Niezbędne było wprowadzenie drogi pieszo-rowerowej pomiędzy ul. Bolesława Limanowskiego i rzeką Iną, łączącej m.in. teren planowanej przystani wodnej nad Iną z terenami Śródmieścia. Takie warunki spełnia ciąg pieszo-jezdny 09.KPJ, z wydzielonym jednostronnie – od strony rzeki Iny i Kanału Młyńskiego – spacerowym ciągiem pieszym o minimalnej szerokości 2,0 m oraz pasem zieleni niskiej i krzewiastej o minimalnej szerokości 3,0 m, oddzielającym ciąg pieszy od drogi pełniącej funkcję dojazdu do posesji oraz trasy rowerowej. Dojazd do planowanej zabudowy oprócz funkcji komunikacyjnej i ewakuacyjnej pełni również rolę kompozycyjną, zapewniając właściwy układ zabudowy, z usytuowaniem frontów budynków przy ogólnodostępnych terenach wzdłuż rzeki Iny i Kanału Młyńskiego.

3) BALTIC GROUP Spółka jawna wnosi o:

- a) usytuowanie linii zabudowy na terenie o funkcji mieszanej IM.01/2 od strony zachodniej w odległości 5 m od granicy z działką o numerze 241.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

- b) usytuowanie linii zabudowy na terenie o funkcji mieszanej IM.01/2 od strony wschodniej w odległości 4 m od granicy z terenem ZP.16

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Nie powinno się zbliżać zabudowy do terenu zieleni parkowej ZP.16, który stanowi fragment Kanału Młyńskiego, o historycznym przebiegu i o zasadniczej dla miasta wartości zabytkowej oraz przestrzennej, objętego strefą ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego. Obszar ten jest w planie fragmentem terenów rekreacji i zieleni publicznej, kształtowanych w oparciu o rzekę Inę i Kanał Młyński. Stanowi on znaczące sąsiedztwo dla terenu inwestycji. Zgodnie z ustaleniem planu, na terenach wydzielen wewnętrznych IM.01/1 i IM.01/2 obowiązuje lokalizacja szpalery drzew wzdłuż granicy z terenem Kanału Młyńskiego (ZP.16).

- c) wykreślenie dla terenu IM.01/2 zapisu o preferowanym w planie kolorze dachówki (czerwonym). Zdaniem wnoszącego uwagę projektowane i wykonywane obecnie w sąsiedztwie budynki mieszkalne posiadają dachy w kolorze grafitowym.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

- d) doprecyzowanie zapisu dla terenu zieleni urządzonej ZP.16 w celu umożliwienia wykonania ogrodzenia na długości granicy z terenem IM.01/2.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Plan nie określa zakazu grodzenia dla terenu IM.01/2. Dla terenu zieleni urządzonej ZP.16 nastąpi korekta zapisu.

- 4) Elektrownia Wodna „INA” wnosi o rezygnację z przebiegu przez teren wód śródlądowych WS.18b ścieżki pieszo-rowerowej. Zdaniem wnoszącego uwagę na

terenie tym zlokalizowana jest czynna elektrownia wodna oraz droga techniczna służąca jako dojazd do budynku elektrowni, miejsce rozładunku oraz postoju dla samochodów osobowych i dostawczych. Z uwagi na bezpieczeństwo teren elektrowni jest zabezpieczony i ogrodzony, bez możliwości dostępu osób z zewnątrz.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

W ustaleniach planu nastąpi rezygnacja z ciągu pieszo-rowerowego na terenie wód śródlądowych WS.18b.

- 5) współwłaścicielka działki o numerze 281 (obręb 3) przy ul. Stefana Okrzei wnosi o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w celu uwzględnienie istniejącego garażu na samochód osobowy. Zdaniem wnoszącej uwagę ustalony w planie przebieg linii zabudowy odcina część budynku i uniemożliwia w przyszłości ewentualną odbudowę garażu w nowej technologii, o takich samych parametrach jak istniejące.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Na rysunku planu nastąpi korekta nieprzekraczalnej linii zabudowy.

- 6) Stowarzyszenie Zwykłe ZAKOLE wnosi o rezygnację z przebiegu drogi wewnętrznej 05.KDW na odcinku stanowiącym własność mieszkańców osiedla (teren o symbolu w planie MM/MN,MW.05).

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Wybudowana droga wewnętrzna zostanie przeznaczona do obsługi istniejącego osiedla. Komunikacja nowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę zostanie poprowadzona wzdłuż Kanału Młyńskiego oraz częściowo wzdłuż rzeki Iny.

- 7) właściciel działek o numerach: 206/1, 206/2 i 206/3 (obręb 3) przy ul. Zakole wnosi o:
 - a) rezygnację z przebiegu przez działki ciągu pieszo-jezdnego o symbolu 09.KPJ. Zdaniem wnoszącego uwagę drogę można poprowadzić po działce Kanału Młyńskiego oraz przy wale przeciwpowodziowym.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Umożliwienie zabudowy na terenie wyłącznie mieszkaniowym MM/MW,MN.03 wymaga zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej. Takie warunki spełnia ciąg pieszo-jezdny 09.KPJ, z wydzielonym jednostronnie – od strony rzeki Iny i Kanału Młyńskiego – spacerowym ciągiem pieszym o minimalnej szerokości 2,0 m oraz pasem zieleni niskiej i krzewiastej o minimalnej szerokości 3,0 m, oddzielającym ciąg pieszy od drogi pełniącej funkcję dojazdu do posesji oraz trasy rowerowej. Dojazd do planowanej zabudowy oprócz funkcji komunikacyjnej i ewakuacyjnej pełni również rolę kompozycyjną, zapewniając właściwy układ zabudowy, z usytuowaniem frontów budynków przy ogólnodostępnych terenach wzdłuż rzeki Iny i Kanału Młyńskiego. Pas terenu wzdłuż Kanału Młyńskiego nie ma wystarczającej szerokości na poprowadzenie ciągu pieszo-rowerowego, a tym bardziej dojazdu do planowanej zabudowy.

- b) rezygnację z przeznaczenia części działki pod ulicę wewnętrzną 05.KDW. Zdaniem wnoszącego uwagę droga będzie przebiegać w bardzo małej odległości od budowanego domu.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Wybudowana droga wewnętrzna zostanie przeznaczona do obsługi istniejącego osiedla. Wprowadzenie możliwości zabudowy mieszkaniowej na terenach sąsiednich wymusza jednak skomunikowanie ich z istniejącą siecią dróg. Droga zostanie poprowadzona wzdłuż Kanału Młyńskiego oraz częściowo wzdłuż rzeki Iny. Ma ona zasadnicze znaczenie dla obsługi komunikacyjnej obszaru oraz jako dodatkowa droga ewakuacyjna z terenu zagrożonego powodzią.

- c) zapewnienie przejazdu do działek przez nowo projektowaną ulicę wewnętrzną 05.KDW uciążliwego transportu do 40 t. Zdaniem wnoszącego uwagę jest to jedyny dojazd do istniejącego gospodarstwa rolniczego. Przejazd przez planowane osiedle może przeszkadzać mieszkańcom.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Układ komunikacyjny w tym rejonie został przesądzony w uchwale Rady Miejskiej w Stargardzie w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Nadbrzeżnej. Ustalenia planu muszą uwzględniać rozwiązania projektowe przedmiotowej inwestycji, których elementem jest nowo projektowana ulica wewnętrzna 05.KDW. W związku z przekształceniem odcinka ul. Nadbrzeżnej na bulwar pieszy konieczne było zaprojektowanie nowej drogi 05.KDW, obsługującej osiedle mieszkaniowe. Projektowana ulica 05.KDW ma zasadnicze znaczenie dla obsługi komunikacyjnej obszaru oraz jako droga ewakuacyjna z terenu zagrożonego powodzią. Parametry techniczne drogi nie są przedmiotem ustaleń planu. Zgodnie z projektem planu docelowo na tym terenie nie przewiduje się gospodarstwa ogrodniczego, tylko zabudowę mieszkaniową. Gospodarstwo ogrodnicze może funkcjonować do czasu realizacji zabudowy mieszkaniowej.

- 8) współwłaściciel działki o numerze 253/1 (obręb 3) przy ul. Jana Kochanowskiego wnosi o doprecyzowanie zapisu w planie o możliwość bilansowania dla terenu ogólnomieszkaniowego OM/MW.15 miejsc parkingowych poza terenem inwestycji. Zdaniem wnoszącego uwagę w planie dopuszczono możliwość bilansowania miejsc dla obiektów istniejących. Zapis ten nie obejmuje jednak obiektów w trakcie realizacji.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

W projekcie planu nastąpi korekta zapisów dotyczącego miejsc postojowych.

- 9) „ZAN” Spółka z o.o., zarządca nieruchomości przy ul. Jana Kochanowskiego 13a-g wnosi o rezygnację z dopuszczenia możliwości wykonania odkrytego Kanału Młyńskiego. Zdaniem wnoszącego uwagę propozycja wykonania kanału w tak bliskim sąsiedztwie istniejących budynków wielorodzinnych Osiedla Królewskiego stwarzając będzie bezpośrednie niebezpieczeństwo dla dzieci, bawiących się na planowanym placu zabaw. Ponadto może to spowodować zalewanie hal garażowych i piwnic budynków wielorodzinnych.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

W projekcie planu nastąpi korekta zapisów.

10) Horizon Center Sp. z o.o. Spółka komandytowa wnosi o:

- a) wprowadzenie zapisu dotyczącego zmniejszenia poszczególnych wskaźników parkingowych dla terenu o funkcji mieszanej IM.01. Wnoszący uwagę wskazuje konkretne propozycje wartości poszczególnych wskaźników. Przyjęta w planie ilość miejsc parkingowych uniemożliwia adaptację budynków w całości na jakąkolwiek nową funkcję.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Przyjęte wskaźniki parkingowe dotyczą całego terenu objętego planem. W projekcie zostanie jednak wprowadzony wskaźnik korekcyjny umożliwiający redukcję liczby miejsc do parkowania dla obiektów zabytkowych. Dopuszczona zostanie również możliwość parkowania autobusów i autokarów.

- b) wprowadzenie zapisu dotyczącego możliwości zastosowania innych materiałów elewacyjnych na terenie o funkcji mieszanej IM.01. Zdaniem wnoszącego uwagę oprócz trwałych materiałów elewacyjnych i wykończeniowych powinny być dopuszczone również materiały typu szkło elewacyjne/fasadowe, szyby elewacyjne. Elewacja budynku nie tylko spełnia podstawową funkcję ochrony wnętrza budynku przed oddziaływaniem z zewnątrz, lecz również stanowi wizerunek obiektu dla architektury zewnętrznej.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

W projekcie planu nastąpi korekta zapisów.

- c) wprowadzenie zapisu dotyczącego możliwości stworzenia przed budynkiem zabytkowego obiektu przy ul. Stefana Okrzei ogródków przy planowanych lokalach gastronomicznych.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

W projekcie planu nastąpi korekta zapisów.

- d) rezygnację z wykonania odkrytego Kanału Młyńskiego. Zdaniem wnoszącego uwagę może to doprowadzić do podniesienia wód gruntowych lub wystąpienia wód z otwartych zbiorników wodnych w okresie pory deszczowej.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

W projekcie planu nastąpi korekta zapisów.

- e) dopuszczenie na terenie zieleni urządzonej ZP.16 wykorzystania do 25 % powierzchni terenu na realizację miejsc parkingowych o nawierzchni ekopozytywnej.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Teren ZP.16 jest częścią Kanału Młyńskiego, o historycznym przebiegu i o zasadniczej dla miasta wartości zabytkowej oraz przestrzennej, objętego strefą ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego.

Obszar ten jest fragmentem terenów rekreacji i zieleni publicznej kształtowanym w oparciu o rzekę Inę oraz Kanał Młyński i stanowi znaczące sąsiedztwo dla terenu inwestycji. Kanał Młyński na odcinku od ul. Jana Kochanowskiego do małej elektrowni wodnej został skanalizowany. Ze względu na istniejące zainwestowanie i uzbrojenie, w planie przewidziano zagospodarowanie tego terenu w formie zieleni urządzonej.

11) Astral Deweloper Lutyński Spółka jawna wnosi o:

- a) rezygnację z dopuszczenia wykonania odkrytego Kanału Młyńskiego oraz kładki pieszej na terenie zieleni urządzonej ZP.16. Zdaniem wnoszącego uwagę odległość między zabudową wielorodzinną na działkach 230/4 i 230/6, a Kanałem Młyńskim jest bardzo bliska. Odkrycie kanału stworzy zagrożenie dla bawiących się w jego pobliżu dzieci oraz wszystkich mieszkańców zabudowy wielorodzinnej. Na skutek większych opadów i podniesienia wód gruntowych mogą być zalane kondygnacje podziemne budynków mieszkalnych, gdzie zlokalizowane są garaże.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

W projekcie planu nastąpi korekta zapisów.

- b) dopuszczenie na terenie zieleni urządzonej ZP.16 wykorzystania do 25 % powierzchni terenu na realizację miejsc parkingowych o nawierzchni ekopozytywnej.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Teren ZP.16 jest częścią Kanału Młyńskiego, o historycznym przebiegu i o zasadniczej dla miasta wartości zabytkowej oraz przestrzennej, objętego strefą ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego. Obszar ten jest fragmentem terenów rekreacji i zieleni publicznej kształtowanym w oparciu o rzekę Inę oraz Kanał Młyński i stanowi znaczące sąsiedztwo dla terenu inwestycji. Kanał Młyński na odcinku od ul. Jana Kochanowskiego do małej elektrowni wodnej został skanalizowany. Ze względu na istniejące zainwestowanie i uzbrojenie, w planie przewidziano zagospodarowanie tego terenu w formie zieleni urządzonej.

- c) obniżenie dla terenu ogólnomieszkaniowego OM/MW.07/1 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 25% powierzchni działki. Zdaniem wnoszącego uwagę zaproponowany w planie wskaźnik 35% uniemożliwia realizację miejsc parkingowych w ilości wynikającej z zapisów planu, przy założeniu zachowania istniejącej zabudowy.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

W projekcie planu nastąpi korekta zapisów.

- d) dopuszczenie dla terenu ogólnomieszkaniowego OM/MW.07/1 wysokości zabudowy do 15,5 m, 4 kondygnacji nadziemnych. Zdaniem wnoszącego uwagę na terenach sąsiednich przy ul. Jana Kochanowskiego występuje nowa zabudowa o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych i do 15,5 m. Zabudowa historyczna przy ul. Jana Kochanowskiego ma do 3 kondygnacji. Ze względu na szpiczaste dachy wysokie zabudowa posiada 15 m, co odpowiada współczesnym 4 kondygnacjom.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Możliwe jest zwiększenie wysokości zabudowy. Będzie to wysokość nawiązująca do wysokości Osiedla Królewskiego, zlokalizowanego na terenie ogólnomieszkaniowym OM/MW.07.

- e) dopuszczenie dla terenu ogólnomieszkaniowego OM/MW.07/1 pokrycia dachów w kolorze antracytowym. Zdaniem wnoszącego uwagę w sąsiedniej zabudowie wielorodzinnej występują w większości odcienie szarości.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

W projekcie planu nastąpi korekta zapisów.

- 12) Składy Materiałów Budowlanych „SMB” Spółka Cywilna wnosi o rezygnację z likwidacji istniejących odcinków kanału krytego i wykonania odkrytego Kanału Młyńskiego. Zdaniem wnoszących uwagę odkrycie cieku wodnego może spowodować w okresie zwiększonych opadów podniesienie wód gruntowych, a tym samym wystąpienia wody z brzegów kanału. Sytuacja ta może doprowadzić do dostania się wody do pomieszczeń lub hal, w których znajduje się materiał budowlany. Stwarza to niebezpieczeństwo dla osób zatrudnionych, a także naraża spółkę na ryzyko zniszczenia magazynowego towaru i sprzętu.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

W projekcie planu nastąpi korekta zapisów.

