

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „LEMA – STAW DĄBSKI”,
19 kwietnia 2016 r.**

DYSKUSJA PUBLICZNA

**NA TEMAT PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU „LEMA – STAW DĄBSKI”**

**odbyta w dniu
19 kwietnia 2016 r.**

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „LEMA – STAW DĄBSKI”,
19 kwietnia 2016 r.**

Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak

Dzień dobry! Witam serdecznie Państwa! Minęła godzina 15.00, więc pomalutku będziemy zaczynać. Jeśli ktoś się spóźni, to jego wina i strata. Szanowni Państwo, serdecznie Państwa witam na dzisiejszej dyskusji publicznej. Dyskusja jest związana z opracowywanym planem miejscowym „Lema – Staw Dąbski”, plan opracowywany jest w Biurze Planowania Przestrzennego. Głównym projektantem tego planu jest Pani Justyna Kozik, współpracującą osobą jest Pani Anna Jastrzębska, ja nazywam się Bożena Kaczmarska-Michniak i jestem dyrektorem Biura Planowania Przestrzennego.

Plan, o którym dzisiaj będziemy mówić jest opracowywany w związku z podjętą przez Radę Miasta Krakowa w październiku 2014 r. uchwałą o przystąpieniu do opracowania tego planu. Rada Miasta Krakowa zobowiązała Prezydenta do wykonania takiego dokumentu w obszarze tak ważnym dla miasta, prawie w obszarze centralnym miasta, uważając, że zagadnienia przestrzenne, które tam mogą zaistnieć na podstawie decyzji ustalającej warunki zabudowy są niewłaściwymi krokami przestrzennymi i rozpoczęliśmy w związku z tym pracę nad tym planem miejscowym. Ten fakt został ogłoszony w prasie lokalnej, zresztą wtedy też na samym początku spotkaliśmy się z mieszkańcami, takie spotkania podczas całej procedury planistycznej miały miejsce dwukrotnie. Pierwsze spotkanie miało miejsce w listopadzie 2014 r., kiedy namawialiśmy Państwa do składania wniosków i wówczas mieszkańcy złożyli 26 wniosków. Drugie spotkanie, które miało miejsce to był już kwiecień 2015 r., wtedy przedstawialiśmy już wstępną koncepcję projektu planu. W tej chwili mamy sytuację taką, że plan oczywiście jest opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przechodzi kolejne etapy określone w tej ustawie. Mieliliśmy już jedno wyłożenie, które miało miejsce między 10 listopada a 9 grudnia 2015 r., wtedy też podczas tego wyłożenia była dyskusja publiczna, tj. 25 listopada, i wtedy też został określony termin składania uwag do projektu planu. Ponieważ część uwag została przez Prezydenta uwzględniona, więc było jak gdyby ponowienie procedury planistycznej i dzisiejsze nasze spotkanie jest w ramach kolejnego wyłożenia do publicznego wglądu. To wyłożenie trwa między 12 kwietnia i będzie trwało do 11 maja, uwagi po tym wyłożeniu będziecie Państwo mogli w formie pisemnej składać do 25 maja. Tak jak w pierwszym przypadku pierwszego wyłożenia jak i w tej chwili, wszystkie materiały związane z wyłożeniem do publicznego wglądu są oczywiście w Internecie, możecie się z nimi Państwo zapoznać przez 24 godziny na dobę, ale do Państwa dyspozycji są pracownicy, projektanci planów w Biurze Planowania Przestrzennego na ul. Sarego 4. Indywidualnie możecie się spotkać Państwo w poniedziałki między 13.30 a 15.30, we wtorki, środy czwartki i piątki między 8.00 a 10.00. Oczywiście w ramach opracowywania tego planu, plan uzyskał wszystkie możliwe pozytywne opinie i uzgodnienia, nad tym projektem planu pochylała się Komisja Planowania Przestrzennego Rady Miasta Krakowa, Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, w związku z tym procedura określona w ustawie jest wykonywana na bieżąco. Ja w tej chwili poproszę Panią projektant, żeby Państwu omówiła główne założenia, potem będę prosiła ewentualnie o zadawanie pytań. Została przekazana lista obecności, bardzo proszę o wpisanie się na nią, a potem, jeśli Państwo będziecie zadawać pytania, to bardzo też proszę o przedstawianie się,

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „LEMA – STAW DĄBSKI”,
19 kwietnia 2016 r.**

żebyśmy pytania mogli odnieść do osoby, która dane pytanie zadaje. Pani Justyna Kozik, bardzo proszę.

Główny projektant planu, Biuro Planowania Przestrzennego – p. J. Kozik

Dzień dobry Państwu! Zanim opowiem o projekcie planu to wspomnę jeszcze o pierwszym wyłożeniu planu, które miało miejsce w listopadzie i grudniu 2015 r. W związku z uwagami, które wpłynęły w tym czasie, uwag było 30, zostały one rozpatrzone zarządzeniem Prezydenta dn. 13 stycznia 2016 r. Sposób rozpatrzenia uwag, ponieważ część uwag została uwzględniona, wymagał ponowienia procedury planistycznej, stąd ponowiliśmy opinię uzgodnienia i w tej chwili mamy ponowne wyłożenie. Jeśli chodzi o uwagi złożone: 30 uwag, uwzględnionych było 7, nieuwzględnionych 2, uwzględnionych częściowo było uwag 21. Tutaj Państwo widzicie, rozpisane to jest na postulaty, ponieważ te 30 pism zawierało 66 postulatów, one tutaj zostały dość skrupulatnie wyliczone.

Ja opowiem dość szczegółowo o tym zakresie zmian, które wynikały z tego rozstrzygnięcia Prezydenta. Zmiany zostały wprowadzone zarówno do tekstu planu, jak i do rysunku. Tutaj mamy wymienione wszystkie zmiany, które zostały wprowadzone do części tekstowej. Do graficznej odniosę się na poszczególnych planszach, które zostały przygotowane tak, aby można było dość szczegółowo się dowiedzieć gdzie i w jakim zakresie ta zmiana została wprowadzona. Zmiany w części ogólnej planu dot. zasad zabudowy balkonów, loggii i zasad kształtowania dachów, zasad lokalizacji inwestycji z zakresu łączności publicznej, zasady ochrony akustycznej – to była zmiana wynikająca ze zmiany przepisów, jeśli chodzi o dopuszczalne poziomy hałasu, usunięte zostały zapisy dot. stref ochrony zabudowy, zmieniono zapisy w zakresie zasad, warunków scalania i podziału nieruchomości w zakresie obsługi obszaru infrastruktury technicznej oraz w zakresie układu komunikacyjnego. Jeśli chodzi o ustalenia szczegółowe, to wiążą się one ze zmianami na rysunku planu i dotyczą zarówno usunięcia zapisów o maksymalnej wysokości zabudowy dla inwestycji z zakresu łączności – w terenach MW zapisy dot. zmiany, jeśli chodzi o usunięcie strefy ochrony zabudowy dla terenów MW/U. Ja o tym wszystkim opowiem jeszcze raz przy rysunku, ale tak tylko chcę zasygnalizować, jakie zmiany były wprowadzone. Wprowadzono zmianę w zakresie ustaleń dla terenów MW/U.7, U.1, czyli terenów usługowych, terenów mieszkaniowo-usługowych oraz terenów zieleni urządzonej. Projekt planu w edycji ponownie wykładanej do publicznego wglądu przedstawia się następująco. Ja na następnych kolejnych planszach przejdę do tych fragmentów, które zostały zmienione. Mamy tutaj fragment terenów środkowej części – zmiana przeznaczenia dot. terenów ZP.4 i U.4 – zostały one usunięte, w miejsce tego obszaru pojawił nam się teren MW/U.6, tj. teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Ponadto zlikwidowana została linia regulacyjna wyznaczająca strefę niższej zabudowy w terenie MW/U.4. Kolejny obszar, który uległ zmianie w wyniku rozpatrzenia uwag, tj. w części północno-zachodniej, dot. on terenu U.1, który został zmieniony i obecnie jest to teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej o symbolu MW/U.7, oraz zmianie uległa część terenu MW/U.8, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wydzielono dla jednej działki teren pod zabudowę usługową o symbolu U.1. Kolejna zmiana w projekcie planu dot. terenu w rejonie istniejącego obiektu handlowego Plaza. Zmianie

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „LEMA – STAW DĄBSKI”,
19 kwietnia 2016 r.**

uległa w zakresie komunikacji droga wewnętrzna KDW.1 w tej części, która jest obrysowana na czerwono została zlikwidowana, teren ten został włączony do terenu pod zabudowę usługową o symbolu UC.1. Teren, ten niewielki fragment, który poprzednio był zaznaczony symbolem KDW.1 została zmieniona nazwa tego obszaru na KDW.4 oraz zmieniono... To wynika również z innych zmian w tekście, bo konieczne było uporządkowanie symboli oznaczeń i teren U.5 zmienił symbol na U.4 – to taka informacja, bo to w zakresie ustaleń nie zmienia przeznaczenia tego obszaru, natomiast sam symbol uległ zmianie. Kolejna zmiana wprowadzona w wyniku rozpatrzenia uwag dot. obszaru w sąsiedztwie Stawu Dąbskiego, i to też wynika z korekty jak gdyby redakcyjnej. Zmienił nam się zapis, jeśli chodzi o oznaczenie terenu otuliny Stawu Dąbskiego z ZP.5 na ZP.4. Dalej jest to zieleń będąca obudową Stawu Dąbskiego, natomiast sam symbol uległ zmianie. Mamy jeszcze jedną zmianę w części północnej obszaru, która dot. likwidacji strefy ochrony zabudowy dla terenów mieszkaniowo-usługowych o symbolach MW/U.1, MW/U.2 i MW/U.5 – to Państwo mają oznaczone czerwoną obwódką. Ta strefa została zlikwidowana, wprowadzono jednolite ustalenia w zakresie wysokości zabudowy dla tych obszarów. Ja jeszcze powiem troszeczkę o parametrach, jakie uległy zmianie. Jeśli chodzi o teren ten, o którym w tej chwili mówiłam, czyli ten w okolicy ul. Szenwalda i ul. Czyżyńskiej, jeśli chodzi o wysokość, to została ona ustalona na poziomie dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej 16 m, dla zabudowy usługowej 13 m – takie ustalenia wynikają z dokumentu Studium, który wprowadza nam wytyczne, jakie należy zastosować w sporządzanym planie miejscowym. Jeśli chodzi o teren, który powstał nam tutaj przy ul. Lema, tj. teren MW/U.6, dla tego obszaru została ustalona wysokość zabudowy 25 m, i jeśli chodzi o powierzchnię biologicznie czynną jest ona dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej minimum 40 %, dla zabudowy usługowej 30%. Niewielka korekta wprowadzona została również w terenie U.4, tj. ten mały teren usługowy w tym miejscu, została skorygowana linia rozgraniczająca pomiędzy drogą dojazdową a tym terenem, zgodnie ze złożoną uwagą. Jeśli chodzi o parametry jeszcze. Dla tych nowych terenów, które powstały w części północno-zachodniej, czyli nowy teren usługowy, dla niego, jeśli chodzi o wysokość, dla zabudowy usługowej jest to maksymalnie 13 m, powierzchnia biologicznie czynna minimum 20 %. I teren, który zmienił tutaj nam się z zabudowy usługowej na funkcję mieszaną, czyli zabudowę mieszkaniowo-usługową, jeśli chodzi o wysokość, to jest ona ustalona dla zabudowy usługowej 13 m, dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej 17 m. Powierzchnia biologicznie czynna została zróżnicowana w zależności od rodzaju zabudowy i dla obiektów mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych musi ona wynosić minimum 40 %, dla usług musi to być minimum 30 %. Zlikwidowanie strefy niższej zabudowy spowodowało, że cały ten teren mieszkaniowo-usługowy o symbolu MW/U.4 ma obecnie wysokość maksymalnie 25 m. To tyle, jeśli chodzi o zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag. Jeżeli będą jakieś pytania szczegółowe, to ja Państwu na nie odpowiem. Dziękuję.

Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarek-Michniak

Dziękuję bardzo. Prosimy o wyświetlenie projektu planu i teraz czas na Państwa pytania. Bardzo proszę, jeśli Państwo macie to ręką do góry i podamy mikrofon.

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „LEMA – STAW DĄBSKI”,
19 kwietnia 2016 r.**

Gość I – p. /.../*

Dzień dobry, /.../*, Ja akurat mam tutaj pewne uwagi czy pytania dot. przede wszystkim terenu MW.6 i MW.7, gdyż zgodnie z projektem planu na tym terenie, poza zabudową mieszkaniową, mogą być też lokalizowane budynki usługowe wolnostojące. Jedną moją uwagę dot. tego, że nie ma żadnych ograniczeń co do wysokości budynków usługowych i tam de facto wysokość budynków usługowych może być 20 m. Zgodnie ze Studium, budynki usługowe na terenach MW mogą mieć maksymalnie 13 m wysokości. Na innych obszarach planu takie ograniczenie jest. To jest teren MW wg Studium.

Główny projektant planu, Biuro Planowania Przestrzennego – p. J. Kozik

Dla tych obszarów, zarówno MW.8, które generalnie już jest zabudowane, bo tak zabudowa trwa w tym momencie...

Gość I – p. /.../*

Bardziej mi chodzi o MW.6, gdzie zabudowa dopiero będzie powstawać. Tutaj ewidentnie brakuje mi ograniczenia wysokości zabudowy usługowej w celu zastosowania tych ustaleń do zgodności ze Studium.

Główny projektant planu, Biuro Planowania Przestrzennego – p. J. Kozik

Fakt, my tutaj mamy rozróżnienie, jeśli chodzi o tą zabudowę. Mamy powierzchnię w ogóle rozdzieloną na tą zabudowę usługową, tj. zaledwie 25 % powierzchni terenu. To jest jak gdyby niewielkie dopuszczenie w zakresie zabudowy usługowej, bo generalnie, jeżeli będą tam powstawały te usługi, będą one wbudowane w parterach budynków mieszkalnych, stąd pozwoliliśmy sobie wprowadzić, nie ograniczać tej wysokości z uwagi zarówno na plany inwestycyjne i na to, że tak naprawdę teren jest predysponowany do zabudowy mieszkaniowej. Tam jest zgodnie z planem 25 % powierzchni terenu wydzielonego na tą zabudowę usługową. Tak, owszem wprowadziliśmy takie zapisy.

Gość I – p. /.../*

Zwracam uwagę, że one są niezgodne ze Studium, jeżeli chodzi o wysokość budynków wolnostojących usługowych. To jest ewidentna sprzeczność ze Studium.

Główny projektant planu, Biuro Planowania Przestrzennego – p. J. Kozik

W zabudowie MW/U.6...

Gość I – p. /.../*

Jest ograniczenie powierzchniowe.

(...)

Jedną rzeczą to jest wysokość tych budynków usługowych, która jest ewidentnie niezgodna ze Studium. Drugą rzeczą to jest samo dopuszczenie na tym terenie budynków usługowych

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „LEMA – STAW DĄBSKI”,
19 kwietnia 2016 r.**

wolnostojących, na MW.6 przede wszystkim oraz na MW.7, ponieważ wokół tych obszarów mamy całą masę terenów mieszkaniowo-usługowych, gdzie można spokojnie realizować obiekty usługowe, czy to hotele, czy to biura itd. Według mnie tutaj powinno dojść do wyodrębnienia zabudowy, zwartej zabudowy mieszkaniowej, i takie było zamierzenie ze Studium, i też to ma potwierdzenie w ustaleniach dot. jednostki urbanistycznej, gdzie wprost się pisze, że zabudowa mieszkaniowa ma być realizowana w formie zwartych zespołów mieszkaniowych. Zastanawia mnie, jaki tu jest cel dopuszczenia tych budynków usługowych wolnostojących, które ewidentnie tu powstaną, bo taka też jest presja tutaj, głównie ze strony pewnie tutaj właśnie nowego właściciela Plazy – to jest jeszcze jedna rzecz, którą zaraz poruszę odnośnie właśnie tutaj styku terenów mieszkaniowych z terenami usługowymi. Ale mi chodzi o to czy w tym terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową istnieje potrzeba czy konieczność dopuszczania budynków usługowych? Tu może powstać hotel, może powstać biurowiec, może powstać myjnia samochodowa, no właściwie wszystko, de facto tutaj trudno to uznać za zgodne z jakimś ładem przestrzennym.

Główny projektant planu, Biuro Planowania Przestrzennego – p. J. Kozik

Znaczy dopuściliśmy zabudowę usługową głównie tak naprawdę dla zabudowy mieszkaniowej jako obsługę tych terenów, natomiast zgodnie z zapisami Studium funkcją dopuszczalną są usługi i one mogą powstać również w formie wolnostojącej w tym obszarze, oczywiście w ograniczonym zakresie, co jest wprowadzone do planu, bo tam mamy 25 % powierzchni terenu, natomiast...

Gość I – p. /.../*

Ale ja mówię bardziej o ładzie przestrzennym, o potrzebie, bo obok mamy tereny usługowe i tam jak najbardziej one są predysponowane do zabudowy usługowo-hotelowej, biurowej. Tutaj mamy teren mieszkaniowy, już powstają tam bloki mieszkalne i zaraz obok nich mogą powstać biura, mogą powstać jakieś hotele, powstanie z tego jeden wielki chaos w tej sytuacji.

Główny projektant planu, Biuro Planowania Przestrzennego – p. J. Kozik

Teren generalnie jest mieszkaniowo-usługowy, bo mamy tam już i mieszkania, i mamy usługi, w związku z czym funkcja jest mieszana w stanie istniejącym.

Gość I – p. /.../*

No to plan będzie to pogłębiał, nie wiem czy o to chodzi.

(...)

Bo tutaj miasto nie będzie miało wpływu na to, gdzie powstanie blok mieszkalny, gdzie powstanie usługa, no z tego może wyjść nieciekawa przestrzeń. Zwracam na to uwagę, bo jest tutaj na terenie planu masa terenów usługowych i spokojnie tutaj inwestorzy mogą realizować usługi wszelkiego formatu, wszelkiego rodzaju. Jeżeli chodzi o partery, to absolutnie jestem za, tutaj jak najbardziej, to jest coś, co będzie uzupełniało zabudowę mieszkaniową, ale jeżeli chodzi o wolnostojące, no to zaraz może powstać jakiś blaszak Lidla albo Biedronki, nie ma

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „LEMA – STAW DĄBSKI”,
19 kwietnia 2016 r.**

żadnych ograniczeń tutaj. To nie będzie tutaj racjonalne, jeżeli chodzi o teren MW.6, MW.7 też.

Główny projektant planu, Biuro Planowania Przestrzennego – p. J. Kozik

Ograniczenia troszeczkę są, bo jest minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, więc tak naprawdę parterowe obiekty mają małe szanse na powstanie, bo jest ten wskaźnik dość wysoki, natomiast ja rozumiem, że zabudowa mieszkaniowa powinna być o takiej wyłącznej funkcji. Myśmy z uwagi na ten dość duży teren postanowili, że w tych dwóch obszarach usługi wprowadzimy. Taki był nasz zamysł, żeby część tego terenu można było wydzielić na usługi.

Gość I – p. /.../*

Ja może teraz powiem czego się akurat obawiam w tym rejonie. Ponieważ teraz jeszcze, chodzi mi też o kwestię likwidacji tej drogi, ponieważ mamy tutaj zabudowę usługową oraz mieszkaniową, która jest zabudową wielkopowierzchniową, która może niekorzystnie wpływać na tereny mieszkalne. W tym momencie nie mamy pomiędzy tymi terenami żadnego buforu, wcześniej to była droga, która w tym momencie może być spokojnie zlikwidowana, w związku z tym dopuszczenie też usług na terenie MW może spowodować, że ta zabudowa usługowa po prostu przeniesie się również na teren MW.6, czy to w zakresie budynków, czy też chociażby infrastruktury, bo w tym momencie też nie ma żadnych ograniczeń, że tam sobie drogę zrobić czy parkingi i powiązać je prawnie, nie mówię, że prawnie, ale funkcjonalnie z tą galerią. Tutaj dla mnie jest bardzo duże ryzyko, że to będzie potem wykorzystane w taki sposób, że ta zabudowa usługowa będzie wchodzić bez żadnych właściwie ograniczeń na tereny mieszkaniowe.

Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak

Pana głos jest bardzo – dziękujemy za ten głos – jest zasadny, natomiast tak mnie się wydaje, może się mylę, że sytuacja taka, że tutaj już jest budowany budynek chyba, na szczęście. Czyli jest sytuacja taka, że zagrożenie, że Plaza, jakby kontynuacją tej funkcji usługowej będzie dalej usługowy obiekt może w tej sytuacji jest niewielka, no bo... Natomiast chyba tutaj jest też taki kawałek jeszcze zielony, prawda? I Pan ewentualnie o to się obawia, że on może przed tym budynkiem mieszkalnym, który jest realizowany, może tutaj coś powstać.

Gość I – p. /.../*

Coś uciążliwego, bo to, jeżeli chodzi o mieszkania, to oczywiście nie ma problemu, ale ja na przykład się obawiam, że na przykład deweloper będzie chciał w tym rejonie zrobić sobie drogę dojazdową do budynku galerii, co teraz teoretycznie jest możliwe.

Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak

Mamy sytuację taką, że ta droga chociaż u nas znikła jako wydzielona...

Gość I – p. /.../*

Ona teraz istnieje, ale nie ma przeszkód prawnych, żeby ją zlikwidować i sobie ją przenieść.

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „LEMA – STAW DĄBSKI”,
19 kwietnia 2016 r.**

Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak

Ale pod warunkiem, że jest właścicielem tego terenu.

Gość I – p. /.../*

To jest kwestia tylko zakupu. Deweloper spokojnie może to wykupić i sobie zagospodarować w sposób bardziej dla siebie korzystny, bo w tym momencie może przesunąć zabudowę, bo wiem, że są plany tutaj rozbudowy, przebudowy Plazy, i może przesunąć zabudowę powyżej, a infrastrukturę sobie przesunąć na tereny MW. Tutaj też zwracam uwagę, że nie ma żadnych ograniczeń co do tego, można drogę wewnętrzną wykonać na terenie MW i spróbować ją powiązać z terenem UC, wtedy cała obsługa komunikacyjna będzie przebiegała przez tereny MW.

Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak

Ale to, że będzie projektowana obsługa komunikacyjna po terenie MW, to obojętnie czy mówimy o tym deweloperze, czy mówimy o właścicielu któregośkolwiek z terenu, to tego nie zablokujemy, bo ustalenia planistyczne dopuszczają na takim terenie MW w sposób dowolny wyznaczania dróg wewnętrznych niekoniecznie wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

Gość I – p. /.../*

Dokładnie, to jest to niebezpieczeństwo. Gdyby Państwo wyznaczyli drogi wewnętrzne, chociażby tą drogę, która już istniała, w tym momencie inne ruchy i możliwości zagospodarowania byłyby ograniczone i de facto mielibyśmy jakiś wpływ na to, co tu powstanie. Teraz de facto tutaj każdy będzie mógł sobie to urządzić na swój sposób, nie wydaje mi się, że to będzie korzystne z punktu widzenia przestrzennego. Za dużo Państwo dają tutaj swobody inwestorowi.

Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak

Proszę Państwa, jak chodzi o układ komunikacyjny to, to jak tutaj Pani projektant prezentowała, nasza propozycja pierwsza biura była taka, że była wyznaczona ta droga tutaj wewnętrzna, prawda? Natomiast nasz plan jest opiniowany i uzgadniany, w wyniku opiniowania i uzgadniania, rozpatrywania uwag stworzyła się taka sytuacja, że ta droga znikła jako droga wewnętrzna.

Gość I – p. /.../*

Nie wiem czy to jest dobre rozwiązanie tutaj z punktu widzenia też organizacyjnego. Teraz to zależy od Państwa, czy Państwo tutaj to dopuszczają.

Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak

To znaczy, my tutaj nie mamy jak gdyby ruchu. Jak chodzi o tą pierwszą rzecz dot. Pana uwagi, jak chodzi o te tereny usługowe lub wysokości, no to będziemy się nad tym zastanawiać, bo to jest zasadna uwaga, natomiast tutaj powrót do pierwszej wersji jest raczej niemożliwy, bo obawiam się, że nie będziemy mieć uzgodnień.

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „LEMA – STAW DĄBSKI”,
19 kwietnia 2016 r.**

Gość I – p. /.../*

Zastanawiam się nad ewentualnie możliwością rozważenia wprowadzenia do planu zapisu, że np. obsługa komunikacyjna związana z terenem UC.1 powinna być wykonana na terenie UC.1, a nie na terenach innych, bo w tym momencie takich ograniczeń właśnie nie ma.

Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak

Obsługa komunikacyjna terenu UC.1 ma miejsce, bo ona następuje tutaj chociażby, a to co się dzieje, już wewnętrzne zagospodarowanie działki, no to już nie jest w gestjach planowania przestrzennego tylko zagospodarowania.

Gość I – p. /.../*

Ale ważne, aby to można było nakazać, żeby to było wewnętrzne zagospodarowanie.

Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak

Inwestor ma możliwość dostępności komunikacyjnej. I dalej mówiąc, drogą publiczną – Pani Justyno, żeby nie powiedziała czegoś, co nie jest prawdą – jest zdaje się dopiero...

Gość I – p. /.../*

To jest też inne rozwiązanie, które dla mnie jest zastanawiające, że de facto główna droga, która obsługuje znaczną część planu jest dalej utrzymywana jako droga wewnętrzna. Nie wiem czy to jest rozwiązanie prawidłowe, bo tutaj...

Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak

Jest zgodne z ZIKiT-em, bo rzeczywiście jest włączenie...

Gość I – p. /.../*

Ja rozumiem, ZIKiT wszystko uzgadnia. Jeżeli chodzi o ZIKiT, to tak samo właśnie mam obawy, że ZIKiT uzgodni każdą swoją komunikacyjną inwestycję.

Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak

Zapewniam, że nie. W innych sytuacjach dla nas dziwnych daję weto na różne rozwiązania. Tutaj jest zaopiniowana pozytywnie.

Gość I – p. /.../*

I też ewentualnie tutaj odnoście właśnie UC sugeruje, że wskazane byłoby jednak zamieszczenie jakiegoś buforu pomiędzy zabudową mieszkaniową a zabudową wielkopowierzchniową usługową. Tutaj, no takie rozwiązanie, gdzie właściwie de facto mamy granice bez żadnych linii zabudowy powoduje, że de facto te funkcje będą na siebie bardzo negatywnie oddziaływać, no że głównie usługowa na mieszkaniową. To też z punktu widzenia planowania przestrzennego, tego ładu, nie jest dla mnie rozwiązaniem takim racjonalnym.

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „LEMA – STAW DĄBSKI”,
19 kwietnia 2016 r.**

Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak

Natomiast myślę, że niepotrzebnie się niepokoiimy, dlatego że tutaj mamy przy tym MW też pewien wskaźnik biologicznie czynny i ktoś projektując budynek na tej działce, przy styku z wielkopowierzchniową zabudową, też musi gdzieś wykazać tą właśnie biologicznie czynną. Warunki techniczne też mówią, że pewne odległości od granic, więc chyba żaden projektant projektujący tą inwestycję nie będzie się zbliżał aż tak do tej granicy.

Gość I – p. /.../*

Będzie się zbliżał maksymalnie na tyle, na ile mu pozwolą przepisy.

Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak

No więc jakaś strefa. Bo ja rozumiem, że Pan idzie w tym kierunku, żeby tak jak mieliśmy tam powyżej wyznaczane np. tereny ZP, tutaj, gdzie jest ten ogródek jordanowski, to żeby wyznaczyć takim obszarem tutaj teren zielony.

Gość I – p. /.../*

Jakiś pas tutaj będzie rozdzielał.

Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak

Ale to jest równoznaczne z tym, że koszty wykupu terenu przez gminę...

Gość I – p. /.../*

Z tego, co wiem, ten teren w tym momencie jest gminny w części, ten fragment tutaj przy rondzie.

Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak

Ten?

Gość I – p. /.../*

Powyżej tej drogi.

Główny projektant planu, Biuro Planowania Przestrzennego – p. J. Kozik

Znaczy w MW?

Gość I – p. /.../*

Tak, w MW. Nie po to się przeznaczają działkę pod zabudowę mieszkaniową, żeby potem ją trzymać w zasobie gminnym.

Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak

Natomiast jest pytanie takie, czy faktycznie jak widzę rosnący ten budynek, czy ten obszar, który w tej chwili zostaje jako MW i jest, może być inwestycyjny, czy te wszystkie odległości, które wynikają z warunków technicznych mogą być spełnione. Od razu się

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „LEMA – STAW DĄBSKI”,
19 kwietnia 2016 r.**

zastrzegam, że może nie mam w oczach co do metra, natomiast tak mi się wydaje, że ten budynek, który tam rośnie, on rośnie dosyć blisko tej drogi, i że tam już nie ma miejsca na nowy obiekt.

Gość I – p. /.../*

Akurat ja jestem zainteresowany tą nieruchomością, tą inwestycją i rzeczywiście tam jest ok. 40 m szerokości, więc de facto tam na pewno jakiś obiekt można samodzielnie wykonać, i spełniając warunki zarówno od strony północnej, jak i od strony Plazy. Tam na pewno jest miejsce na inwestycje, no i w tym momencie tylko pytanie: co tam powstanie? Bo możliwe, że tam powstanie po prostu obiekt usługowy, który będzie powiązany z galerią. Nie wiem czy o to chodzi właśnie autorom planu, czy o to powinno chodzić.

Główny projektant planu, Biuro Planowania Przestrzennego – p. J. Kozik

Jeśli można tam jeszcze parę słów wyjaśnić. Jeśli chodzi o obsługę komunikacyjną, to wiadomo, że inwestor będzie musiał się zawrzeć w granicach swojej własności i nie będzie mógł prowadzić drogi w terenie, który do niego nie należy, stąd zakładam, że trudno mówić, żeby inwestor Plazy przebudował ten teren pod inny rodzaj usług i wyznaczył drogę, obsługę komunikacyjną po terenie sąsiednim, który nie jest jego. Mają już drogę tak naprawdę zrealizowaną i wykonaną, więc przypuszczam, że będą z niej nadal korzystać, tym bardziej, że jest ona z obu stron dostępna. Nie wiem jakim innym sposobem mogliby we własnym zakresie, w swoim własnym terenie tą komunikację poprowadzić.

Gość I – p. /.../*

Ja dopuszczam możliwość, że będą chcieli powiększyć teren i wykupić tą część terenów MW, tak?

Główny projektant planu, Biuro Planowania Przestrzennego – p. J. Kozik

Być może będą go chcieli powiększyć, natomiast w stanie istniejącym ta obsługa jest i dość sprawnie tutaj działa. Jeśli chodzi jeszcze o tą zabudowę usługową w tym obszarze, to również dwa słowa wyjaśnić, bo my, jeśli chodzi o zgodność ze Studium przyjęliśmy, że przy wydzielaniu osobnego terenu usługowego, tak jak ma to miejsce tu w tym miejscu, to również jest w ramach Studium terenu MW, została ta wysokość wprowadzona właśnie maksymalnie 13 m jako wydzielony osobny teren pod zabudowę usługową. W przypadku, jeżeli jest to dopuszczenie tylko i wyłącznie w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej, nie wprowadzaliśmy tego ograniczenia uznając, że taka forma zapisu będzie prawidłowa.

Gość I – p. /.../*

Nie jest prawidłowa, ponieważ każdy samodzielny obiekt usługowy na terenach MW powinien mieć maksymalnie 13 m i trudno to inaczej interpretować.

(...)

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „LEMA – STAW DĄBSKI”,
19 kwietnia 2016 r.**

Gość II – p. /.../*

/.../*, spółka Dasta Invest. Ja chciałbym zapytać o taką rzecz, pytanie związane z określaniem definicji wysokości zabudowy. Związane jest to z tym planem, ale być może i tak w ogóle z wszystkimi planami przy okazji, jakie są przez miasto wprowadzane. Jeżeli mamy różnicę w wysokości pomiędzy drogą, która okala sąsiednie działki i droga jest wyżej położona w stosunku do terenu, który jest położony niżej, oczywiście ja mówię, tu nie są akurat duże wysokości, założmy 80 cm – 1 m, bo rozmawiamy o takiej skali problemu powiedzmy, nie o kilku metrach, ale wiadomo, że dla architekta przy projektowaniu czasami brakuje te 20, 30 cm, to wówczas czy niezasadnym byłoby jednak próba nawiązania, oprócz określenia wysokości maksymalnej, nawiązania jednak do rzędnej wysokości drogi? Ponieważ przy zachowaniu oczywiście odpowiednich parametrów, bo przypuszczam, nie mam tej wiedzy, Państwo macie tą wiedzę, że jednak biorąc pod uwagę skalę tych wszystkich planów, jak to się przygotowuje itd., to tak dogłębnej analizy się chyba przypuszczam nie prowadzi, żeby badać te takie rzeczy, tym bardziej, że z drugiej strony inwestor jest ograniczony również poprzez definicję wysokości w zakresie to, co jest na dachu. Ja rozumiem obiekty budowlane, hotele, biurowce, przykład Rondo Mogiłskie teraz, gdzie jedna kondygnacja to są wszystko klimatyzatory, nadszybia, i to jest jak gdyby wiadomo, że ta wysokość budynku musi tak być w biurowcu. Jeżeli jest mieszkaniowy budynek i trzeba umieścić jakieś urządzenie pożarowe czy inne, które jednostkowo w jednym miejscu wychodzi pół metra czy 80 cm, nie mówimy znowu 3 m czy 5 m, tylko w niewielkim stopniu wychodzi i powierzchnia urządzenia jest w stosunku do powierzchni zabudowy, czyli tego powierzchni dachu powiedzmy, jest niewielka 5 %, 10 %, czy nie byłoby celowe jednak umożliwienie projektantom i inwestorom, że tak powiem zabudowy czy podwyższenia o taki parametr, prawda? Te dwa parametry. Jeszcze zwrócę uwagę, że często inwestor ma problemy z warunkami geologiczno-wodnymi i w konsekwencji, nawet to, co dzisiaj się tam w mieście pisze i omawia sprawy związane, Staw w Płaszowie, tutaj też Staw Dąbski itd., jest sytuacja taka, że niekorzystnym jest budowanie głębiej, prawda? Inwestor chciałby ten teren powiedzmy maksymalnie tyle ile jest możliwość, prawda? Czyli np. do niwelety drogi, albo np. ciut poniżej niwelety drogi podnieść, czy to jest 50 cm czy 80 cm, tak, aby kształtować to w takiej strefie. Czasami te 50, 80 cm jest to bardzo znaczące, jest to z korzyścią również i dla warunków prowadzenia zarówno inwestycji, jak i wchodzenia głębiej w teren. Aspekt cały czas tej wysokości tutaj.

Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarek-Michniak

Znaczący aspekt wysokości, no odpowiedź na to jest taka. My w planach miejscowych mówimy o wysokości zabudowy i to jest definicja wyraźnie nie przez nas określona, czyli najwyższy punkt budynku z wszystkimi urządzeniami technicznymi. Czyli niestety, jeżeli jest jeden klimatyzator, który stanowi 1/100 powierzchni dachu, to on jest też tą maksymalną wysokością. Trochę inaczej jest w przypadku WZ-tek, dlatego że WZ-ki mówią o wysokości budynku, i wtedy jest inna definicja. W WZ-kach często jest dopisywane, że np. ta kondygnacja techniczna może stanowić 1/3 powierzchni dachu i dopuszcza się zwiększenie wysokości o 1 m, o 1,5 m, więc to jest jak gdyby osobna bajka. My zmiany definicji

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „LEMA – STAW DĄBSKI”,
19 kwietnia 2016 r.**

wysokości zabudowy nie możemy zmienić, bo po prostu ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym takim określeniem się posługuje. Jak chodzi o wysokości, to my w niektórych planach miejscowych, ale generalnie w tych planach miejscowych, gdzie jest duża różnica ukształtowania terenu, nieraz wpisujemy rzędną nieprzekraczalną wysokości zabudowy, natomiast tutaj uważamy, że ten teren jest z punktu widzenia naszego planistycznego w zasadzie płaski. Wiadomo, na każdym terenie jest jakaś różnica, natomiast nie są aż tak duże, dlatego tych wysokości tutaj nie określamy. Też z innych przepisów nieraz wynika, bo np. w strefie nalotu na lotnisko Balice, no to z tytułu innych przepisów musimy też określić te wysokości. Natomiast, no Pani Justyno, wysokość, wejście do budynku stanowi to zero, od którego się liczy. To, żeby to zero też nie było nadmiernie podnoszone, to też byśmy nie chcieli, bo wszystko jest dobrze byle nie w pewnym sensie nie powodowało omijania pewnych zapisów i pewnych intencji, bo wtedy jest nadsypywanie terenu, nie wiem, garaż już wtedy nie jest podziemny, tylko nadziemny i to wszystko.

(...)

Intensywność jest liczona do nadziemnych kondygnacji, natomiast jest znowu definicja mówiąca, co to jest podziemna, więc jak się wyniesie ją o pół kondygnacji, to można tą piwnicę czy te garaże uznać, że to jest dalej kondygnacja podziemna, no i idzie to w górę. Każdorazowo też architekt powinien się zastanowić jak to się wkomponowuje w teren.

Gość II – p. /.../*

Dziękuję.

Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak

Czy ktoś z Państwa jeszcze? Jeżeli nie to będziemy pomału kończyć. Bardzo proszę.

Gość II – p. /.../*

Próbowałem w ZIKiT uzyskać informację i uzyskałem jakąś tam informację, ale tutaj tak tylko dla potwierdzenia. Jeżeli chodzi o drogę Lema, która w tym planie jest oczywiście częściowo przynależna do osi mniej więcej drogi, i ta droga w sobie zawiera również tzw. drogę serwisową. Tutaj z projektu tego planu wynika, że nie ma, ja tak przynajmniej czytam ten plan, może nie do końca dobrze, ale nie ma żadnych przeszkód, które by uniemożliwiały w myśl zapisów, które są w planie, żeby ta droga serwisowa stanowiła, tak jak to zazwyczaj budowano i buduje się w Polsce drogi serwisowe, stanowiła obsługę działek przynależnych. I taką informację dostałem też z ZIKiT-u, aczkolwiek ja rozumiem, że plan nie określa tak szczegółowo tego typu.

Główny projektant planu, Biuro Planowania Przestrzennego – p. J. Kozik

Nie określa, natomiast w każdym obszarze można drogę serwisową niewydzieloną wyznaczyć i zrealizować.

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „LEMA – STAW DĄBSKI”,
19 kwietnia 2016 r.**

Gość II – p. /.../*

Znaczy ona jest zrealizowana, ona funkcjonuje w jakimś tam ograniczonym stopniu, ponieważ w tym momencie tam powiedzmy nie było potrzeby większej, natomiast rozumiem, że jeśli ona jest częścią pasa drogowego ul. Lema, to po to też została wybudowana kiedyś, żeby była możliwość obsługi tej drogi działek przynależnych.

Główny projektant planu, Biuro Planowania Przestrzennego – p. J. Kozik

Tak, zgadza się.

Gość II – p. /.../*

Żeby nie było tych włączeń, no, bo o to chodzi, bo byśmy mieli taką sytuację, że jak gdzieś kilkanaście lat temu, że co działka to włączenie do drogi.

Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak

Dobrze, to ja serdecznie Państwu dziękuję. Przypomnę jeszcze dla porządku, że wyłożenie trwa do 11 maja. Wszystkie materiały w Internecie dostępne w BIP – strona Biura Planowania Przestrzennego. W Biurze Planowania Przestrzennego możecie się Państwo spotkać z projektantami w poniedziałek między 13.30 a 15.30, wtorek, środa, czwartek, piątek między 8.00 a 10.00. Na Państwa uwagi będziemy czekać do 25 maja i jest to nieprzekraczalny termin złożenia w formie pisemnej. Dzisiejsze Państwa wypowiedzi nie zastępują konieczności złożenia uwagi w formie pisemnej, bo tylko uwagi w formie pisemnej będą rozpatrywane przez Prezydenta i będą w formie zarządzenia opublikowane w BIP. Dzisiaj bardzo serdecznie Państwu dziękuję.

Na podstawie nagrania,

stenogram wykonała:

Monika Sobieraj

* wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr 101, poz. 926 z późn. zm.); jawność wyłączył Tomasz Gdula - podinspektor w Biurze Planowania Przestrzennego UMK