

**STENOGRAM Z DYSKUSJI PUBLICZNEJ W SPRAWIE MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
ŁAGIEWNIKI przeprowadzonej w dniu 10 grudnia 2012 r.**

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

Witam Państwa. Dzisiaj spotykamy się w związku ze sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łagiewniki, jest to plan, który jest opracowywany przez firmę zewnętrzną, która w drodze przetargu wygrała ten przetarg i opracowuje miejscowy plan obszaru, którym Państwo jesteście zainteresowani. Jest to Biuro Rozwoju Krakowa i jest z nami dzisiaj główny projektant tego planu Pani arch. Beata Cichy, Biuro Planowania Przestrzennego reprezentuje jeszcze Pani Barbara Wakulicz i Pani Joanna Karaś. Dzisiaj spotykamy się bo plan oczywiście opracowywany jest zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku i ustawa mówi nam, że na pewnym etapie sporządzania planu mamy dyskusję publiczną. Dyskusja publiczna ma na celu przedstawienie Państwu rozwiązań projektowych, umożliwienie kontaktu z projektantami, z zadawaniem pytań, na które mam nadzieję projektanci i my, przedstawiciele Biura Planowania Przestrzennego będziemy starali się Państwu odpowiedzieć. Przypominam pewne fakty chcę powiedzieć, iż opracowanie tego planu nastąpiło w związku z podjęciem przez Radę Miasta Krakowa 26 października 2011 roku podjęciem uchwały o przystąpieniu do planu miejscowego Łagiewniki. Plan po kolei przechodzi całą procedurę, jesteśmy już po pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, która zebrała się 13 września 2012 roku, również plan uzyskał pozytywną opinię Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska 24 września, a w tej chwili mamy sytuację, kiedy plan jest wykładany do publicznego wglądu. To wyłożenie odbywa się między 20 listopada i będzie trwało do 17 grudnia. Jak chodzi o ten plan to projektanci już mieli przyjemność z Państwem się spotkać dlatego, że odbyło się 20 września spotkanie z mieszkańcami organizowane przez radę dzielnicy IX Łagiewniki i tam też wstępnie prezentowany był projekt planu. W tej chwili plan jest wykładany w Biurze Planowania Przestrzennego, możecie Państwo się z nim zapoznawać w godzinach pracy Biura bo oczywiście są wyznaczone godziny, w których do Państwa dyspozycji są projektanci planu, natomiast w pozostałych godzinach, w momencie, kiedy jest potrzeba udzielenia informacji pracownicy Biura też udzielą takiej informacji. Projektanci są do Państwa dyspozycji we wtorki od godziny 14.00 do 16.00, w pozostałe dni tygodnia między godziną 9.00, a 11.00. Poza tym możecie się Państwo zapoznawać z rozwiązaniami projektowymi za pośrednictwem internetu, na stronie Biura Planowania Przestrzennego są materiały, które Państwa zapewne interesują. Jeszcze terminy, które pozwolę sobie przypomnieć to mamy sytuację taką, że dzisiaj Państwo oczywiście mogą zadawać pytania, jest lista obecności, bardzo prosimy o wpisanie się na tą listę obecności, przy zadawaniu pytań proszę o przedstawienie się z imienia i nazwiska dlatego, że dyskusja dzisiejsza jak zresztą wszystkie dyskusje są nagrywane i żebyśmy mogli zidentyfikować kto z Państwa się wypowiadał. Jeszcze istotna rzecz to do 4 stycznia 2013 roku możecie Państwo składać uwagi do projektu tego planu. Dzisiejsze wypowiedzi nie zastępują konieczności wniesienia uwagi, tylko uwagi wniesione w formie pisemnej będą rozpatrywane przez Prezydenta, będzie wydane zarządzenie, które będzie opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej. Oddaję głos pani projektant, Pani Beacie Cichy, a potem ewentualnie proszę Państwa o pytania.

Projektant planu Pani Beata Cichy

Pokrótkie przedstawię obszar objęty planem miejscowym, znajduje się on w dzielnicy IX Łagiewniki – Borek Fałęcki, jego powierzchnia wynosi 55 ha i 90 arów. Granice planu oparte są o ulicę Tischnera, Zakopiańską, Fredry oraz Turowicza jak również ulicę Siostry Faustyny graniczącą z Sanktuarium. Na początku sporządzania projektu planu zespół projektowy wyznacza sobie podstawowe cele, które dotyczą wprowadzenia nowej zabudowy w sposób

**STENOGRAM Z DYSKUSJI PUBLICZNEJ W SPRAWIE MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
ŁAGIEWNKI przeprowadzonej w dniu 10 grudnia 2012 r.**

uporządkowany czyli zapobiegający degradacji przestrzeni, kolejnym celem jest rozwój funkcji usługowej szczególnie w rejonach ulicy Zakopiańskiej i Tischnera jak również utrzymanie istniejących w obszarze terenów zieleni urządzonej bądź nie urządzonej. Jeśli chodzi o sytuację planistyczną w bezpośrednim obszarze sąsiadującym z terenem planu w części północnej znajduje się uchwalony plan Wadowicka – Tischnera, część wschodnia to obowiązujący plan Bonarka, południowa część również obowiązujący plan Białe Morza, natomiast po stronie zachodniej ulicy Zakopiańskiej jest obszar planu sporządzanego Borek Fałęcki Północ. Stan istniejący, przeważająca część obszaru zainwestowana jest zabudową mieszkaniową jednorodziną, występują tu również tereny zabudowy usługowej, między innymi z zakresu oświaty, również zlokalizowana jest w obszarze zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Jeśli chodzi o uwarunkowania, które również przyczyniły się do takiego kształtu projektu planu to przede wszystkim obowiązujące Studium. W przeważającej części tego terenu Studium wskazuje zasadne lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności, kolej, oraz w północnej części tereny zabudowy usług komercyjnych jak również obszary zieleni urządzonej. Ważnym elementem w tym obszarze jest wzdłuż ulicy Zakopiańskiej wyznaczony główny ciąg miejski. Jeśli chodzi o uwarunkowania kulturowe, przyrodnicze część środkowa obszaru jest wskazana jako strefa ochrony wartości kulturowych jak również większa część terenu znajduje się w strefie ochrony i kształtowania krajobrazu. Jeśli chodzi o uwarunkowania wynikające z układu komunikacyjnego obowiązujące Studium nie przewiduje znaczącego rozwoju w skali miasta układu komunikacyjnego w skali miasta, oczywiście wskazana jest droga główna ruchu przyspieszonego jak również połączenie torowe szybkiej kolei. Na tej planszy widzimy inwentaryzację czyli tak jak już powiedziałam większość terenu została zdiagnozowana jako zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności, budynki wielorodzinne występujące w obszarze w nieznacznej ilości, oraz zabudowa usługowa. Jeśli chodzi o bilans terenu tak jak widać prawie 50 % terenu stanowi właśnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz również znaczącą wielkość stanowią tereny różnych form zieleni. Jeżeli chodzi o sytuację własności gruntów przeważającą tutaj część stanowią grunty osób fizycznych, jest to aż 68 % całego obszaru planu, jest to kolor zielony. Na początkowym etapie sporządzania planu do projektu zostało złożonych 14 wniosków do 9 stycznia tego roku, wnioski w większości dotyczyły utrzymania charakteru istniejącej zabudowy jak również utrzymanie istniejących terenów, pozostałych jeszcze w tym obszarze terenów zielonych. Na tej planszy widzimy już projekt, przedstawia on się następująco, północna część zgodnie z ustaleniami Studium przeznaczona jest pod teren zabudowy usługowej, został ten teren przedzielony układem komunikacyjnym dopełnionym oczywiście do elementów już istniejących. Część usługowa oddzielona jest terenami kolei, do której przylegają tereny zieleni urządzonej. Jeśli chodzi o obszary zabudowy wielorodzinnej wskazane w tym obszarze zostają one utrzymane bez możliwości rozbudowy, nadbudowy i lokalizacji nowych obiektów. Obudowa ulicy Siostry Faustyny w bezpośrednim sąsiedztwie Sanktuarium wytworzona jest poprzez zabudowę mieszkaniowo – usługową czyli w rejonach tych możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo – usługowej jak również usługowej. Takie przekształcenie terenu ma na celu głównie wykorzystanie tych obszarów między innymi do funkcji pensjonatów bądź małych hotelu oczywiście, które mają spełniać, współgrać z usługami zlokalizowanymi po południowej części planu. Większa część obszaru tak jak widać jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowa ta mieć charakter jak dotychczas czyli niska intensywność, wysokość budynków od 9 do 12 m, powierzchnia biologicznie czynna jest zróżnicowana dla poszczególnych obszarów, niemniej jednak te wielkości rozpościerają się między 20 a 60 %. Wewnątrz obszaru wyznaczono

**STENOGRAM Z DYSKUSJI PUBLICZNEJ W SPRAWIE MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
ŁAGIEWNKI przeprowadzonej w dniu 10 grudnia 2012 r.**

również tereny zieleni nie urządzonej, obejmują one właśnie obszary zdiagnozowane w opracowaniu ekofizjograficznym jako cenne przyrodniczo, oczywiście cenne przyrodniczo w rozumieniu przepisów odrębnych, natomiast jako zastane elementy środowiska przyrodniczego warte do zachowania. Układ komunikacyjny zostaje dopełniony elementami dróg wewnętrznych, natomiast jeśli chodzi o układ dróg publicznych niestety w tym obszarze ze względu na dosyć dużą intensywność już właśnie zainwestowania brak jest możliwości wprowadzenia nowego układu i nowych odcinków i wydaje się być tutaj po przeprowadzonych analizach taki układ dróg publicznych o dosyć szerokich parametrach, wydaje się być zbędny, zgodnie z ustaleniami planu tutaj proponuje się zaopatrzenie dla tego obszaru w odcinki dróg wewnętrznych. Tu ponownie widzimy sąsiedztwo tego terenu, widać doskonale powiązanie obszaru omawianego dzisiaj z terenami sąsiednimi czyli funkcje, funkcja obszaru planu nawiązuje do terenów sąsiednich, na tej planszy widzą Państwo bilans terenów czyli porównanie stanu istniejącego pokazanego kolorem szarym do stanu projektowanego i na przykładzie szczególnie terenów zabudowy mieszkaniowej widać, że wzrost obszarów przeznaczonych pod taką funkcję jednak jest tutaj znaczący. Na tej planszy widać przyrost obszarów czyli kolorem niebieskim widzicie Państwo gdzie jeszcze mogą pojawić się tereny do zainwestowania pod zabudowę mieszkaniową jak również chłonność czyli wewnątrz np. obszarów już dotychczas przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zbilansowaliśmy gdzie jeszcze według parametrów określonych w planie możliwa jest lokalizacja indywidualnych budynków. Dziękuję, bardzo prosimy o pytania.

Pani /.../*

Chciałam zapytać autorów planu przede wszystkim o dwie sprawy, nadrzędną rzeczą, która jest w momencie, kiedy sporządza się plan jest zgodność planu ze Studium uwarunkowań i jest to zapisane w paragrafach początkowych opisu planu i tutaj mam jedno ważne pytanie, chciałam spytać czy jakkolwiek obszar tego planu jest położony na terenie ZJPK. Nie jest, w związku z tym chciałam zapytać o taką sprawę, ja jestem właścicielem działek, które są położone w tym terenie, w obszarze gdzie te działki są położone były wydawane decyzje o warunkach zabudowy, również pozwolenia na budowę, które skutkowały np. nadbudową budynków jednorodzinnych, de facto to są budynki wielorodzinne bo mają 4 kondygnacje wysokości i generalnie mam takie pytanie, jeżeli Studium mówi dokładnie o wysokości zabudowy dla terenów zabudowy właśnie o niskiej intensywności i określa to w taki sposób, wysokość zabudowy 8 m do najwyższego gzymsu i 13 m do kalenicy, a w obszarze ZJPK 9 m do kalenicy dla zabudowy półtorej kondygnacji i 11 m do kalenicy dla zabudowy 2,5 kondygnacji. W związku z tym zapisem, który jest absolutnie jasny wynika, że na tym obszarze, o którym w tym momencie rozmawiamy, ponieważ nie jest on objęty terenami Jurajskich Parków Krajobrazowych Studium wskazuje wysokość 8 m do najwyższego gzymsu i 13 m do kalenicy. Znam wuzetki, które były wydawane w tym obszarze i które są albo kontynuowane przez pozwolenia na budowę, albo w związku z tym, że plan wejdzie niedługo w życie te wuzetki wygasną bo taka jest kolej rzeczy, były poprzedzone analizami urbanistycznymi tzw. dobrego sąsiedztwa i z tych analiz wynikało, że zabudowa otaczająca tereny, które są do zainwestowania najczęściej ma wysokość pomiędzy 11 a 13 m, bez względu na to czy jest akurat do kalenicy czy do dachu płaskiego bo tak samo jest to strefa śródmiejska i narzucanie tutaj dachów spadzistych w momencie, kiedy zabudowa kształtuje się w taki sposób, że mniej więcej 50 % zabudowy jednorodzinnej ma dachy płaskie i są to takie klocki, które wszyscy znamy, a 50 % ma dachy spadziste to ograniczenie, że muszą być dachy spadziste w strefie śródmiejskiej powiedzmy sobie też wzbudza moją wątpliwość. Natomiast w świetle tych analiz i w świetle zapisów Studium chciałam zapytać autorów planu

**STENOGRAM Z DYSKUSJI PUBLICZNEJ W SPRAWIE MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
ŁAGIEWNKI przeprowadzonej w dniu 10 grudnia 2012 r.**

dlatego w tym momencie dla takich obszarów, które nie są objęte ZJPK nastąpiło ograniczenie wysokości zabudowy co jest niezgodne ze Studium i co też jako uwagę do planu ja oczywiście wniosę na piśmie tak jak tutaj są terminy i do których jestem zobowiązana i jeżeli będzie konieczność będę kontynuowała również sprawę niezgodności Studium z planem w sposób dalszy. Więc to jest moje pytanie, proszę odpowiedzieć

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

Ja może na kawałek zagadnień, które Pani poruszyła bo myślę, że musimy zwrócić uwagę na to, że Studium określa wysokość do.

Pani /.../*

Właśni nie, w Studium pisze wyraźnie 8 m do najwyższego gzymsu i 13 m do kalenicy, nie pisze do 8 m dla gzymsu i do 13 m do kalenicy, Studium wyraźnie podaje parametr, 8 m do najwyższego gzymsu i 13 m do kalenicy, w innych obszarach objętych ZJPK określa tę wysokość inaczej i też nie pisze do 9 m tylko pisze 9 m, Studium nie zostawia tutaj żadnego manewru.

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

Tu już jest kwestia interpretacji zapisów Studium dlatego, że wtedy Studium było opracowane na bazie Studium w momencie gdyby musiała być tak dosłowna zgodność, byłoby nie realizowane, bo nawet jak chodzi o projekt to ciężko jest trafić do tego, żeby kalenica była na wysokości 9 m i kalenica była na wysokości 13. W związku z tym na pewno, jeśli przeczytamy to intencja jest taka, żeby nie przekroczyć pewnej wysokości, to są wysokości te graniczne.

Pani /.../*

Nie są podane jako maksymalne.

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

Zgodzi się Pani ze mną, że nie można tego interpretować, że to są liczby dwie, które ma zabudowa osiągnąć i nie ma możliwości żadnej manewru bo wtedy projektowanie nie byłoby w ogóle możliwe jeżeli byśmy mieli 13 i 9.

Pani /.../*

W ten sposób są określone bardzo często do tej pory wuzetki, czasami i bardzo rzadko się zdarza, że jest plus, minus np. 1 % podawany, chodzi mi w tej chwili o zapis planu.

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

Właśnie chodzi mi o to, żeby Pani zostawiła te wuzetki dlatego, że to jest inne postępowanie dotyczące tzw. sąsiedztwa i właśnie wuzetka tym się różni, że jeżeli Pani mówi o wysokościach 13 m, jeżeli mówimy o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej czyli zabudowie o niskiej intensywności w rozumieniu zabudowy jednorodzinnej to ciężko jest osiągnąć budynek mieszkalny jednorodzinny, który inny przepis prawa mówi jaki to jest budynek, że to jest budynek posiadający dwa lokale mieszkalne, który by miał 13 m wysokości bo jak 13 podzielimy przez 3 to jest czterokondygnacyjny budynek. A wiem, że wuzetki jak są prowadzone, zgodnie z prawem zresztą i zgodnie ze stanowiskiem SKO, że w przypadku prowadzenia postępowania o WZ określa się funkcję jako zabudowa mieszkaniowa, i na tym jest koniec i nie odnosi się do zabudowy mieszkaniowej

**STENOGRAM Z DYSKUSJI PUBLICZNEJ W SPRAWIE MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
ŁAGIEWNIKI przeprowadzonej w dniu 10 grudnia 2012 r.**

jednorodzinnej czy wielorodzinnej. I stąd się robią takie sytuacje, że mamy do czynienia z zabudową prawie o charakterze jednorodinnym, ale wiadomo, że to jest wielorodzinna.

Pani /.../*

Jeżeli wniosek do wuzetki, mówię o zabudowie jednorodzinnej, wuzetka jest wydawana dla jednorodzinnej, jeżeli mówię o wielorodzinnej można dostać odmowę i akurat w obszarze Łagiewnik takie odmowy były wydawane. W tym momencie Łagiewniki przy robieniu analiz urbanistycznych były chronione generalnie jako zabudowa jednorodzinna. I nie chodzi mi o zmianę tutaj sposobu zabudowy, tak samo w tym obszarze, w którym jest położona moja działka, o którą mi w tej chwili dokładnie chodzi bo przecież jestem osobą zainteresowaną dlatego tutaj przyszłam, natomiast chodzi mi o to czym się kierowali autorzy planu tak bardzo ograniczając wysokość zabudowy, która jest uzupełniająca w momencie, kiedy ten obszar, o którym ja w tej chwili mówię otoczony jest zabudową o zdecydowanie wyższych parametrach wysokościowych. I w tym momencie akurat dla tego obszaru ograniczenie tej wysokości wprowadza rodzaj z tymi dachami zabudowy podmiejskiej czy przedmieść, a nie zabudowy miejskiej, a Łagiewniki mają charakter miejski.

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

13 m wysokość jednorodzinna zabudowa.

Pani /.../*

Ja w tym momencie porównując Studium, z zapisami planu, dlatego właśnie wzbudziło to moją wątpliwość. Ale właśnie chodzi o ład przestrzenny, jeżeli mamy dookoła zabudowę o wysokości 11 m, ograniczenie w tym momencie wolnego terenu, który jest położony, obudowany tą zabudową 11, 13 m do 9 m nie wydaje mi się po prostu utrzymaniem ładu przestrzennego. Opieram się tutaj między innymi na tych analizach, które były robione, które porównywały właśnie te budynki, są to dokumenty urzędowe. Skąd to wyniknęło u autorów planu.

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

Budynek, który jest wysokości 13 m może stanowić sąsiedztwo. Dlatego ja bym proponowała, że pani projektant za chwilę na to odpowie, ale zostawmy gdzieś z boku wuzetki, bo to jest zupełnie inna kwestia.

Pani /.../*

Wuzetki przytoczyłam tylko dlatego, że może z jakiegoś widzimisię wynikało, że przeważająca zabudowa w tym akurat obszarze ma taką wysokość. Jest mi znane jako ocena obiektywna czyli nie moja jako właściciela terenu, natomiast głównie chodziło mi o to właśnie, że plan sporządzany obecnie ogranicza wysokość budynków tak jakby to były tereny takie, jakie są charakterystyczne dla Jurajskich Parków czyli tereny o charakterze podmiejskim, obrzeży miasta nie zaś tereny miejskie czy wielkomiejskie jakimi jest określany obszar Łagiewnik. I tutaj na tym polega moje pytanie, rozbieżność pomiędzy Studium tak znaczna, a planem.

Projektant planu Pani Beata Cichy

Rozumiem tak jak Pani powiedziała, że chodzi o obszary, które mają wysokość zabudowy 9 m, obszary jednorodzinne, nie mam przed sobą całego tekstu Studium natomiast wydaje mi się, że w rozdziale gdzie jest mowa o przeznaczeniach terenów, o kierunkach rozwoju, jest

**STENOGRAM Z DYSKUSJI PUBLICZNEJ W SPRAWIE MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
ŁAGIEWNIKI przeprowadzonej w dniu 10 grudnia 2012 r.**

również mowa w pierwszym akapicie o tym, że parametry tej zabudowy można uszczegółwić w planie miejscowym, co też właśnie w tym przypadku się stało. Ja zachęcam do złożenia uwagi, oczywiście ponownie poddamy te ustalenia planu analizie, ponieważ nie jesteśmy teraz w stanie stwierdzić czy przedstawione przez Panią analizy urbanistyczne na potrzeby wuzetki są zbieżne z naszymi analizami, analiza na pewno ponownie zostanie przeprowadzona i myślę, że w treści odpowiedzi na uwagę znajdzie Pani naszą właściwą ocenę. Natomiast chciałabym też również poprosić o uważne spojrzenie na rysunek Studium bo wydaje się nam, iż obszar Łagiewnik nie znajduje się w obszarze śródmiejskim.

Głosy z Sali.

Projektant planu Pani Beata Cichy

Natomiast to nie jest też miejsce, abyśmy rozmawiali na temat poszczególnych działek nie znając numeru działki, mając skalę podkładów taką jaką mamy, odnieść się szczegółowo, dlatego prosimy o zawarcie wszystkiego w uwadze, cofniemy się do materiałów przedprojektowych czyli inwentaryzacji urbanistycznej i wizji w terenie bo takie też były wykonywane i myślę, że ten obszar zostanie przeanalizowany, a tak jak powiedziałam na początku, bardzo proszę też mieć na uwadze zapisy obowiązującego Studium, które pozwalają nam w planach miejscowych doprecyzowywać poszczególne parametry zabudowy.

Pani /.../*

Akurat mam ten fragment ze Studium, mówię o zabudowie jednorodzinnej oczywiście w gabarycie i formie oraz w układzie zgodnym z warunkami, z tradycją lokalną – ja się z tym zgadzam tylko tak jak mówię, zaraz w tym samym punkcie opisującym tereny MN jest zapis o tej wysokości.

Projektant planu Pani Beata Cichy

Pierwszy akapit, który rozpoczyna rozdział wszystkich przeznaczeń, warto przeczytać.

Pani /.../*

Teraz moje pytanie dotyczące dokładnie tej działki, która jest moją własnością, natomiast Państwo generalnie w planie wyklucziliście w ogóle zabudowę szeregową jako możliwość zabudowy pomimo tego, że w tym obszarze występuje dość sporo zabudowy oczywiście w ciągach ulicznych, ale ulic tu mamy bardzo dużą ilość, które stanowią taki podział kwartałów dosyć gęsty i bardzo dużo zabudowy występuje nie jako zabudowa jednorodzinna, ale jako zabudowa składająca się w pewne ciągi, czyli dwa, trzy budynki generalnie występujące, jest to utajony rodzaj zabudowy szeregowej. Chciałam zapytać, ponieważ znowu wracając do Studium, Studium określa zabudowę jednorodziną jako każdą zabudowę dopuszczalną zgodnie z rozporządzeniem Ministra i w tym przypadku również zabudowa szeregowa czy zabudowa atrialna jest zabudową jednorodziną. Czy nie widzicie Państwo możliwości wprowadzenia możliwości zabudowy szeregowej, ale o ograniczonym gabarycie, tak żeby to był np. ciąg zabudowy o ciągu nie przekraczającym długości 18 m. Skąd się wzięło wykluczenie całkowite.

Projektant planu Pani Beata Cichy

W ustaleniach projektu planu dotyczących ładu przestrzennego dopuszczamy utrzymanie istniejącej zabudowy, o której Pani powiedziała bo mamy świadomość, że ona tam występuje, natomiast wnioski złożone przed sporządzeniem projektu planu właśnie dotyczyły zakazu

**STENOGRAM Z DYSKUSJI PUBLICZNEJ W SPRAWIE MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
ŁAGIEWNKI przeprowadzonej w dniu 10 grudnia 2012 r.**

lokalizacji zabudowy szeregowej, żeby ta zabudowa miała charakter jednak wolnostojący, bądź bliźniaczy, stąd też pojawiły się takie ustalenia.

Pan /.../* – Towarzystwo Ochrony Przestrzeni Publicznej

Ja mam kilka spraw, pierwsza sprawa to jest taka, że w paragrafie 9 w punkcie 2 litera c/ posługujemy się pojęciem odbudowy, tego pojęcia w definicjach, które są na początku nie ma, nie ma również tego pojęcia w prawie budowlanym i wydaje mi się, że tu jest po prostu pewna luka, należałoby zdefiniować to pojęcie bo pojęcie to występuje tylko w ustawie o odbudowie w wypadku klęsk, ale to nie jest prawo budowlane, ale odbudowa może następować w wyniku śmierci technicznej, nie musi to być klęska żywiołowa, nie musi być wichura, ktoś stwierdza, że dom jest stary, chce go odbudować, zgodnie z definicją, która jest w ustawie o klęskach żywiołowych to jest w tym samym miejscu, w tych samych gabarytach, materiały mogą być inne. Następna sprawa to jest ta, która wyszła co prawda nie przy tym planie bo przy planie Borek Fałęcki, mianowicie zakaz lokalizacji nowych budynków, to jest paragraf 9 punkt 2 lit. c/, chodzi mi o tereny mieszkaniowe MN1, MN4, prowadzi to do konsekwencji troszkę absurdałnej, mianowicie po jednej stronie ulicy ktoś może sobie wybudować np. budynek gospodarczy wolnostojący, po drugiej stronie ulicy tego budynku nie można wybudować. Tak samo gdyby ktoś chciał np. wyburzyć stary budynek na tym obszarze i wybudować nowy budynek to też ma to zakazane. Ja po prostu nie widzę tutaj powodów, dla których miałby być taki zapis, inny niż dla pozostałych obszarów w MN, chodzi konkretnie w tym wypadku o obszary MN1 i MN4 bo o ile uzasadnienie dla UO1, UO2 to można znaleźć, że cała ta enklawa ma być usługowa, to jest zupełnie inny temat, natomiast tutaj dochodzi do sytuacji kuriozalnych, że po jednej stronie ulicy możemy budować sobie np. budynki gospodarcze wolnostojące, po drugiej stronie ulicy nie możemy. Następne uwagi tyczą się parametrów, mianowicie chodzi mi konkretnie o intensywność zabudowy, konkretnie w paragrafie 19 w punkcie 5, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy jednorodzinnej 0,9, a Studium mówi 0,85, więc nie wiem po co to 0,9 tutaj zostało wstawione. Następna sprawa to jest w paragrafie 20, punkt 4 i podpunkt 4 i 5 gdzie jest minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, obszary o przeznaczeniu zabudowy jednorodzinnej i usługowej mamy współczynniki 1,0 i 1,2 i później jeszcze 0,9. Jeżeli chodzi o samą zabudowę usługową można by to było przyjąć, tym niemniej w tym samym paragrafie na początku czytamy, co to jest zabudowa, jakie jest przeznaczenie podstawowe, to jest punkt 2 w tym paragrafie, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z zabudową towarzyszącą, zabudowa mieszkaniowo – usługowa lub zabudowa usługowa. Może to być budynek, który ma tylko charakter jednorodzinny to w tym punkcie należałoby jednak to rozpisać, że dla budynków jednorodzinnych 0,85, dla budynków usługowych te parametry wyższe. I to właściwie są moje uwagi do tego planu. Dziękuję bardzo.

Projektant planu Pani Beata Cichy

Oczywiście jeśli chodzi o odbudowę zostanie to ponownie przeanalizowane, natomiast na pewno w prawie budowlanym, w słowniczku odnoszącym się do budowy takie określenie też się pojawia. Jeśli chodzi o paragraf 9 czyli zakaz lokalizacji nowych budynków, proszę spojrzeć na planszę, teren numer MN1 jest to ten teren i ten teren, na przykładzie np. MN4, tu w tym obszarze przestrzennie nie widzimy możliwości lokalizacji nowego budynku, dlatego też dopuszczamy odbudowę, nadbudowę i rozbudowę obiektów już istniejących, a z tym znowu wiąże się to, co Pan poruszył czyli wyższy wskaźnik intensywności. Ponieważ po przeprowadzonych analizach zainwestowanie na tak małych działeczkach już jest tak duże, że zdecydowaliśmy się w przypadku chęci dania możliwości rozbudowy, zwiększenie tego

**STENOGRAM Z DYSKUSJI PUBLICZNEJ W SPRAWIE MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
ŁAGIEWNKI przeprowadzonej w dniu 10 grudnia 2012 r.**

wskaźnika. Jeśli chodzi o zabudowę mieszkaniowo – usługową czyli szczególnie wydaje mi się, że dotyczy to obszarów wzdłuż ulicy Faustyny, stąd też bierze się wyższy wskaźnik intensywności, aby parametrem i wielkością zabudowy, mają to być w naszym wyobrażeniu również między zabudową jednorodzinną, pensjonaty i usługi służące zabudowie usługowej zlokalizowanej poza granicami planu, natomiast oczywiście bardzo proszę zawrzeć też wszelkie wytyczne w uwadze i zostanie to przeanalizowane czy aby faktycznie ten wskaźnik nie został tutaj określony zbyt wysoko.

Pan /.../*

Znaczy jeżeli chodzi o samą zabudowę przy ulicy Faustyny ja nie neguję tego, że przy zabudowie usługowej parametry mogą być wyższe, ja neguję to, że w przeznaczeniu są trzy rodzaje zabudowy, może być to zabudowa jednorodzinna, może być zabudowa usługowa bądź jednorodzinna z usługami i w tym momencie dopuszczenie jednego ogólnego wskaźnika dla wszystkich trzech rodzajów zabudowy jest błędem dlatego, że zgodnie ze Studium dla czystej zabudowy jednorodzinnej może być tylko 0,85, dlatego w tym punkcie, który mówi o wskaźnikach intensywności zabudowy minimalnej i maksymalnej moim zdaniem należałoby w tym momencie to rozbić, dla zabudowy jednorodzinnej tyle, dla zabudowy usługowo – jednorodzinnej tyle, tyle dla usługowej, chodzi po prostu tylko o rozbić tych parametrów, ja nie kwestionuję tego, że dla zabudowy usługowej to może być więcej, natomiast kwestionuję te wskaźniki, które mogą być zastosowane w odniesieniu do czystej zabudowy jednorodzinnej.

Projektant planu Pani Beata Cichy

Natomiast miało to na celu ujednoczenie w danym obszarze przeznaczenia intensywności, aby właśnie nie rozbijać na poszczególne możliwe do pojawienia się tam budynków. W ramach ustaleń Studium w zapisach, w terenach zabudowy mieszkaniowej możliwa jest również lokalizacja zabudowy usługowej, co wiąże się z możliwością mieszania funkcji i tym samym również doprecyzowaniu na etapie sporządzania planu pewnych parametrów, natomiast tak jak powiedziałam, zostaną one przeanalizowane.

Pan /.../*

Natomiast jeżeli chodzi o poprzedni i o to co Pani pokazywała, że tam już nie ma możliwości, po drugiej stronie są identyczne działki gdzie tak jak powiedziałem, po drugiej stronie można sobie w tym momencie postawić budynek gospodarczy wolnostojący, a po tej stronie nie można. Gdyby ktoś chciał np. rzeczywiście odbudować, tu jest cały czas kwestia pojęcia odbudowy, jest myśl techniczna, ktoś chce odbudować, czy on musi odbudować to w tym samym miejscu czy może to zrobić 4 m dalej, np. odejść od granicy.

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

To jest rozbiórka istniejącego budynku i budowa nowego.

Pan /.../*

Ale budowy nowego nie możemy bo plan nie dopuszcza lokalizacji nowych budynków, trzeba by to jakoś ująć. Jest ewidentnie powiedziane, zakaz lokalizacji nowych budynków.

Projektant planu Pani Beata Cichy

W dwóch terenach, MN1 i MN4 czyli zlokalizowanych bezpośrednio przy kolei, są to dwa obszary. Mimo tak bliskiego sąsiedztwa wydaje mi się, że należy troszeczkę inaczej

**STENOGRAM Z DYSKUSJI PUBLICZNEJ W SPRAWIE MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
ŁAGIEWNKI przeprowadzonej w dniu 10 grudnia 2012 r.**

rozpatrywać te obszary, ale tak jak powiedziałam, proszę złożyć na piśmie uwagę, będziemy się do tego odnosić. Natomiast jeżeli chodzi o budynki gospodarcze czy towarzyszące to też myślę, że należałoby przeanalizować prawo budowlane, może znalazłyby się obiekty, które nie musiałyby być objęte pozwoleniem na budowę, tak, że nie wydaje mi się żeby było całkowite ograniczenie możliwości rozwoju tego terenu.

Pan /.../*

Tutaj też jest kwestia taka, że w planie pisze budynki, budynki mieszkalne, bo to jest też różnica, budynek gospodarczy jest budynkiem, dochodzi do sytuacji takiej, które moim zdaniem nie powinny być i na pewno to należy przeanalizować i jakoś te zapisy zmienić w sposób taki, które będą dawały równe prawa ludziom mieszkającym przy tej samej ulicy, bo o to tutaj głównie chodzi, bo to później może być kwestią tego, że ktoś będzie skarżył niepotrzebnie, możemy niepotrzebnie stracić plan, którego nie chcielibyśmy tracić bo nie po to żeśmy biegali za nim dostatecznie długo, nie po to walczymy też z wuzetkami. Dziękuję bardzo.

Pani /.../*, ulica Przy Torze

Padło określenie szybka kolej, z czym się to wiąże dla domów wzdłuż właśnie torów kolejowych, ulica Przy Torze i potem następny element tego samego obszaru, my mamy w tej chwili bardzo skomplikowany wjazd i wyjazd z całego tego kwadratu Przy Torze, Ogrodniki, Na Grządkach, to na pewno Pani dobrze wie jak wygląda wyjazd, objazd, Zakopianka, jak to wygląda przy tych drogach lokalnych, ponieważ jest pomysł żeby cały ruch przez ulicę Przy Torze gdzieś w rejon Tischnera włączyć, ta ulica jest bardzo wąska, w tej chwili jest ograniczona ekranami, tutaj jeszcze pada stwierdzenie o szybkiej kolei, z czym się to wiąże dla tego obszaru.

Projektant planu Pani Beata Cichy

Jeśli chodzi o szybką kolej to tak jak widzimy na tym rysunku to jest tylko i wyłącznie w mojej wypowiedzi wskazanie na uwarunkowanie w obowiązującym Studium czyli połączenie torowe szybka kolej, tramwaj, to jest, to oznaczenie kolorem fioletowym, plan nie przewiduje rozbudowy tych terenów, tak, że nie zajmuje się szczegółowo organizacją ruchu jeśli chodzi o szybką kolej.

Pani /.../*

Czy jest możliwe, że ten teren w jakimś sensie będzie kiedyś przeznaczony właśnie pod ten obszar szybkiej kolei, że możemy się spodziewać wyłączeń.

Projektant planu Pani Beata Cichy

Myślę, że nie należy aż tak daleko iść w tym kierunku, ponieważ nawet jeśli takie działania miałyby mieć miejsce to wydaje mi się, że w terenach już istniejących obszarów kolejowych, to na pewno nie będzie się wiązało z wkroczeniem tej obsługi kolejowej na tereny sąsiednie i tak jak Pani zaczęła tutaj mówić o obsłudze komunikacyjnej.

Pani /.../*

W każdym razie do tego naszego obszaru odnosi się to, że nie wolno nadbudowywać, rozbudowywać tylko podejmować działania utrzymujące substancje, konkretnie o ulicy Przy Torze.

**STENOGRAM Z DYSKUSJI PUBLICZNEJ W SPRAWIE MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
ŁAGIEWNKI przeprowadzonej w dniu 10 grudnia 2012 r.**

Projektant planu Pani Beata Cichy

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium oraz uzyskanymi opiniami MKUA obszar ten jest przeznaczony pod zabudowę usługową. Zapisy zabudowy usługowej, rodzaj tych usług w projektach planów nie jest określany, natomiast nie dopuszcza się tam lokalizacji nowego zabudowy mieszkaniowej czy to wielorodzinnej jak ma to miejsce w narożniku czy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Budynek występujący na tych obszarach są pozostawiane do utrzymania bez możliwości rozbudowy i nadbudowy. Jeśli chodzi o komunikację ulica tu jest Na Grządkach, Przy Torze pozostaje niezmienna, ulica Przy Torze tutaj ma kolor szary, ponieważ/.../, dodatkowo przebiega przez tereny zamknięte, ma biec ona, ma być połączona w kierunku ulicy Fredry. Natomiast głównym /.../

Pani /.../*

W jaki sposób dołączona do ulicy Fredry, której i dla jakiego ruchu, czy tylko tego lokalnego.

Projektant planu Pani Beata Cichy

To są drogi dojazdowe, wzdłuż torów ma być powiązana z nowym odcinkiem proponowanym w projekcie planu też drogi dojazdowej w kierunku Fredry, czyli po stronie północnej tutaj obszarów kolejowych, łączy się ona tutaj również z nową drogą dojazdową o znacznie szerszym tutaj zasięgu wynikającym z podziału ewidencyjnego. Również nowy odcinek drogi łączy się z ulicą Na Grządkach.

Głos z Sali.

Projektant planu Pani Beata Cichy

Takie powiązanie komunikacyjne czyli powiązanie ulicy Przy Torze i Na Grządkach w kierunku ulicy Fredry i Tischnera między innymi ten kierunek wynika z wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla tych obszarów, jak również wniosków rady dzielnicy dlatego też ten układ komunikacyjny został w taki sposób właśnie domknięty. Wszelkie oczywiście niezadowolone z takich rozwiązań komunikacyjnych prosimy zawrzeć w uwagach. Obecne parametry, jakość wykonania pozostawia dużo do życzenia, bliskość ekranów. Tylko ja mówiąc tu właśnie o takim układzie komunikacyjnym mam już na myśli obszar, który ma powstać tu w przyszłości czyli zabudowa usługowa, linie nieprzekraczalne zabudowy są znacznie odsunięte od układu komunikacyjnego, dlatego też w nowej przestrzeni ten układ komunikacyjny będzie całkiem inaczej wpisany w nią i będzie funkcjonował. Projekt planu miejscowego niestety nie obejmuje organizacji ruchu, jeśli Pani spojrzy tutaj to ulica Na Grządkach jest połączona w tej części czyli w dalszej odległości od kolei, jest wprowadzony na rysunek planu taki odcinek, który łączy, tu jest ulica Na Grządkach, tu jest wylot w ulicę Zakopiańską. Natomiast nie możemy tutaj na dzisiejszym spotkaniu mówić, jeśli chodzi o opracowanie planu, o organizacji ruchu. Organizacja ruchu jest już poza procedurą sporządzania planu, dlatego też nie możemy w tej chwili odpowiedzieć jak ona będzie wyglądała w przyszłości w przypadku wykonania takiego układu. Plan miejscowy też nie określa czasu w jakim ma być wykonana dana inwestycja.

Głosy z Sali.

**STENOGRAM Z DYSKUSJI PUBLICZNEJ W SPRAWIE MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
ŁAGIEWNIKI przeprowadzonej w dniu 10 grudnia 2012 r.**

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

To już nie jest po naszej stronie, generalnie ZIKiT potem i ujęcie w budżecie na rok 2013 na pewno nie bo już budżet jest zamykany, natomiast jeśli jest taka potrzeba to proszę przez radę dzielnicy. My to możemy zrobić ustaleniami planu, jeśli nie będzie wprowadzona nowa zabudowa jednorodzinna, tylko ustalenia planu zakładają raczej zabudowę mieszkaniową jednorodziną to zmniejszamy tą uciążliwość, która może powstać w związku z realizacją obiektów na bazie decyzji ustalającej warunki zabudowy. Czy ktoś z Państwa jeszcze? Jeśli nie macie Państwo pytań to zakończę dyskusję, ja na koniec chciałam podziękować Państwu za to, że przybyliście, Państwa uwagi skrzętnie zanotowaliśmy, natomiast bardzo proszę o to, aby przelać te uwagi na pisma, na uwagi wnoszone do planu miejscowego Łagiewniki i proszę pamiętać o tym, że nieprzekraczalny termin składania tych uwag to jest 4 stycznia 2013 roku, uwagi, które wpłyną po tym terminie nie będą przez Prezydenta rozpatrywane. Jeszcze raz chciałam przypomnieć, że wyłożenie projektu planu odbywa się do 18 grudnia i odbywa się w Biurze Planowania Przestrzennego, ulica Sarego 4. Dziękuję za przybycie, do widzenia.

Na tym stenogram zakończono.

Na podstawie kasy magnetofonowej,
stenogram wykonała:

Maria Duś

* 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.) - Biuro Planowania Przestrzennego UMK