

**Załącznik nr 2 do  
Uchwały Nr LIII/458/2010  
Rady Miasta Starogard Gdański  
z dnia 31 marca 2010r.**

**w sprawie uchwalenia  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy  
ulicami Kościuszki, Pomorska, Al. Jana Pawła II w Starogardzie Gdańskim**

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Starogard Gdański o sposobie rozpatrzenia uwag do  
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**Rada Miasta Starogard Gdański  
rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu w sposób następujący:**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kościuszki, Pomorska, Al. Jana Pawła II w Starogardzie Gdańskim był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od **29 grudnia 2009r do 18 stycznia 2010r.** w siedzibie Urzędu Miasta Starogard Gdański. W dniu **14 stycznia 2010r.** odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

2. Termin składania uwag do projektu planu zgodnie z art. 17 pkt. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, z późn. zm): **do 02 lutego 2010r.**

3. W ustawowym terminie wpłynęło **6 (sześć) pism** zawierających uwagi. Prezydent Miasta Starogard Gdański rozpatrzył wniesione uwagi w dniach: **05 lutego 2010r oraz 16 lutego 2010r.** i postanowił część z nich uwzględnić, a części nie uwzględnić w przedkładanym Radzie projekcie planu miejscowego. Projekt skierowano zgodnie z procedurą do ponownych uzgodnień: do Zarządu Dróg Wojewódzkich w Gdańsku oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku. Zmieniony projekt nie uzyskał pozytywnego uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, konieczne było zatem dokonanie kolejnych korekt w zapisach tekstowych projektu planu. Projekt planu miejscowego z korektami ostatecznie uzyskał pozytywne uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku (postanowienie z dnia 11 marca 2010r.) oraz uzgodnienie Zarządu Dróg Wojewódzkich w Gdańsku (postanowienie z dnia 09 marca 2010r.).

4. Niniejsze rozstrzygnięcie **dotyczy uwag ostatecznie nieuwzględnionych** w projekcie planu przez Prezydenta Miasta.

**1) uwaga wniesiona w dniu 13 stycznia 2010r przez Lemac Sp. z o.o. z Krakowa pismem z dn.13.01.2010r**

**a/ treść uwagi-** autor uwagi wnosił o zmianę ustalonych linii zabudowy względem ulic Kościuszki z 6m od linii rozgraniczającej ulicę na 2m w terenie 13UC,U,MU (po ostatecznych zmianach teren 11UC,U,MU)

**b/ rozstrzygnięcie uwagi** – nie uwzględniono

**c/ uzasadnienie:** ze względu na zakładane funkcje oraz dopuszczalne gabaryty planowanej zabudowy konieczne jest zapewnienie poszerzenia chodników wzdłuż ul. Kościuszki, a ze względu na charakter ulicy Kościuszki poszerzenie linii rozgraniczenia drogi nie jest możliwe

**2) uwaga wniesiona w dniu 13 stycznia 2010r przez Lemac Sp. zoo z Krakowa pismem z dn.13.01.2010r**

**a/ treść uwagi-** autor uwagi wnosił o zmianę ustalonych wskaźników powierzchni zabudowy dla terenu 13UC,U,MU (po ostatecznych minach teren 11UC,U,MU) z 85% na 90%

**b/ rozstrzygnięcie uwagi** – nie uwzględniono

**c/ uzasadnienie:** ustalony wskaźnik jest rozwiązaniem kompromisowym pomiędzy oczekiwaniami potencjalnych inwestorów a innymi wnoszącymi uwagi, zatem pozostawia się wskaźnik w wielkości przedstawionej w wersji projektu przedkładanego do publicznego wglądu

**3) uwaga wniesiona w dniu 13 stycznia 2010r przez Lemac Sp. zoo z Krakowa pismem z dn.13.01.2010r**

**a/ treść uwagi-** autor uwagi wnosił o zmianę zapisów (usunięcie) dot. zachowania elewacji budynku figurującego w gminnej ewidencji zabytków przy ulicy Al. Jana Pawła II oraz wymagań dot. reintegracji przestrzeni w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków – dot. terenu 13UC,U,MU (po ostatecznych zmianach teren 11UC,U,MU)

**b/ rozstrzygnięcie uwagi** – nie uwzględniono

**c/ uzasadnienie:** pozostawiono dotychczasowe zapisy ustaleń w tym zakresie bez zmian, gdyż są one wynikiem uzgodnień z wojewódzkim konserwatorem zabytków w Gdańsku

**4) uwaga wniesiona w dniu 13 stycznia 2010r przez Lemac Sp. zoo z Krakowa pismem z dn.13.01.2010r**

**a/ treść uwagi-** autor uwagi wnosił o zmianę ustalonych wskaźników dotyczących wymaganej liczby miejsc postojowych dla terenu 13UC,U,MU (po ostatecznych zmianach teren 11UC,U,MU) z 3,5 msc / 100m<sup>2</sup> pow. sprzedaży funkcji handlowych na 2,5msc/100m<sup>2</sup> pow. użytkowej liczonej bez pow. komunikacji i pow. towarzyszącej

**b/ rozstrzygnięcie uwagi** – nie uwzględniono w przedkładanej w uwadze formie, częściowo uwzględniono zmieniając wskaźnik z 3,5msc/100m<sup>2</sup> pow. sprzedaży na 3,0msc/100m<sup>2</sup> pow. sprzedaży; dodatkowo celem uniknięcia spornych interpretacji dodano do definicji wskazywanych w planie pojecie pow. użytkowej usług, wyjaśniając że pow. ta nie obejmuje tzw. pow. pomocniczej a jedynie pow. podstawową usługi; wykluczono także sytuowanie parkingów w formie naziemnych parkingów dla ponad 150 miejsc postojowych oraz ustalono warunki dla ewentualnych parkingów naziemnych

**c/ uzasadnienie:** dotychczasowe analizy i studia wskazują na deficyt miejsc postojowych w centralnej części miasta, zatem szczególnie istotne jest by ustalone planem wskaźniki miejsc postojowych były bezpieczne i zapewniały niezbędną obsługę komunikacyjną terenów co do zasady w granicach własnego terenu, by nie pogarszać sytuacji parkingowej w sąsiedztwie

**5) uwaga wniesiona w dniu 26 stycznia 2010r przez Zarząd Powiatu w Starogardzie Gdańskim pismem z dn.25.01.2010r**

**a/ treść uwagi-** uwaga dotyczy zmiany ustalonej linii zabudowy w terenie 12UC,U,MU na części terenu stanowiącej własność Powiatu Starogardzkiego (dz. geod. 351/14) tj. przesunięcia jej do linii rozgraniczającej teren drogi 001KDD oraz usunięcia zapisów określających ten fragment jako część przestrzeni o charakterze publicznym, ogólnodostępnym i wymagającym szczegółowej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej

**b/ rozstrzygnięcie uwagi** – uwzględniono uwagę jedynie częściowo, przesuując nieprzekraczalną linię zabudowy w kierunku północnym , odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi wynosi ostatecznie 15m

**c/ uzasadnienie:** uznano za niezbędne zachowanie przestrzeni o publicznym charakterze od strony ulicy 001KDD, pozostawienie jedynie 10m pasa wolnego od zabudowy (szer. linii rozgraniczenia drogi 001KDD to 10m) byłoby niewystarczające;

**6) uwaga wniesiona w dniu 26 stycznia 2010r przez Zarząd Powiatu w Starogardzie Gdańskim pismem z dn.25.01.2010r**

**a/ treść uwagi-** uwaga dotyczy usunięcia zapisów dot. dz. cz. geod. 351/14 stanowiącej własność Powiatu Starogardzkiego

**b/ rozstrzygnięcie uwagi** – uwzględniono uwagę jedynie częściowo, przesuując nieprzekraczalną linię zabudowy w kierunku północnym , odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi wynosi ostatecznie 15m

**c/ uzasadnienie:** uznano za niezbędne zachowanie przestrzeni o publicznym charakterze od strony ulicy 001KDD, pozostawienie jedynie 10m pasa wolnego od zabudowy (szer. linii rozgraniczenia drogi 001KDD to 10m) byłoby niewystarczające; celowym jest aby ulica 001KDD oraz tereny bezpośrednio z nią sąsiadujące tworzące przestrzeń pieszą były zaprojektowane i zrealizowane na podstawie spójnej wspólnej koncepcji, w zintegrowany sposób

**7) uwaga wniesiona w dniu 01 lutego 2010r przez Andrzeja Wrzosciewicza działającego w imieniu Stowarzyszenia Mieszkańców „Działających na Rzecz Śródmieścia Starogardu Gdańskiego” pismem z dn.01.02.2010r**

**a/ treść uwagi-** uwaga dotyczy zmiany wskaźników pow. zabudowy dla terenów 12UC,U,MU i 13 UC,U,MU (po ostatecznych zmianach teren 11UC,U,MU) z 85% na 60%

**b/ rozstrzygnięcie uwagi** – nie uwzględniono

**c/ uzasadnienie:** ustalony wskaźnik jest rozwiązaniem kompromisowym pomiędzy oczekiwaniami potencjalnych inwestorów a innymi wnoszącymi uwagi, zatem pozostawia się wskaźnik w wielkości przedstawionej w wersji projektu przedkładanego do publicznego wglądu

**8) uwaga wniesiona w dniu 01 lutego 2010r przez Andrzeja Wrzosciewicza działającego w imieniu Stowarzyszenia Mieszkańców „Działających na Rzecz Śródmieścia Starogardu Gdańskiego” pismem z dn.01.02.2010r**

**a/ treść uwagi-** uwaga kwestionuje zapisy prognozy oddziaływania na środowisko odnoszące się do wpływu ustaleń planu na dobra materialne, gdyż zdaniem autorów uwagi plan może spowodować skutki negatywne („*nie uwzględnia potencjalnego spadku wpływów do budżetu miasta z najbliższego otoczenia –śródmieścia*”) m.inn spadek wartości nieruchomości istniejących otoczeniu, spadek zainteresowania obszarem jako miejscem zamieszkania, spadek zatrudnienia w handlu i usługach; wnosi zatem wniosek o szczegółowe i rzetelne opracowanie wpływu inwestycji na obszarze planu na tereny przylegające

**b/ rozstrzygnięcie uwagi** – nie uwzględniono

**c/ uzasadnienie:** Do prognozy nie wnosi się uwag, prognoza jest materiałem pomocniczym i nie stanowi przepisu prawa. Uwaga jest subiektywną oceną jej autora, nie popartą merytorycznymi argumentami. Analizy wpływu obiektów wielkopowierzchniowych na otoczenie w zakresie istniejącej sieci usługowo-handlowej, rynku pracy, układu transportowego, sieci przestrzeni publicznych i połączeń urbanistycznych są jak najbardziej zasadne i należy je opracowywać, nie są jednak obowiązkowo wymagane w procedurze planistycznej. Prawo polskie nie wymaga wykonywania takich analiz na żadnym z etapów procesu inwestycyjnego. Co więcej w większości są to badania bardzo kosztowne. Obecnie brakuje metodologii do ich sporządzania i interpretowania wyników. Z wielu badań zachodnich i krajowych jednak wynika, że wpływ obiektów handlowych na otoczenie nie jest jedynie negatywny, a budowa nowych centrów handlowych zintegrowanych ze śródmieściem to zagadnienie umiejętnego wyważenia pomiędzy skutkami negatywnymi i pozytywnymi (por. Ledwoń Sławomir, praca doktorska: Wpływ współczesnych obiektów handlowych na strukturę śródmieść, Politechnika Gdańska, Gdańsk 2008). Ocena wpływu realizacji wnioskowanych WOH na spadek wartości nieruchomości istniejących, spadek zainteresowania tymi terenami jako przyjaznymi do zamieszkania oraz spadek zatrudnienia w handlu i usługach wykracza poza zakres opracowywanego projektu planu miejscowego.

**9) uwaga wniesiona w dniu 01 lutego 2010r przez Andrzeja Wrzosciewicza działającego w imieniu Stowarzyszenia Mieszkańców „Działających na Rzecz Śródmieścia Starogardu Gdańskiego” pismem z dn.01.02.2010r**

**a/ treść uwagi-** uwaga dotyczy wyznaczenia „terenów wspólnych” tj. ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, terenów zielonych w terenie po „Polpharmie”, analogicznie jak w przypadku dla terenów po „Neptunie:

**b/ rozstrzygnięcie uwagi** – nie uwzględniono

**c/ uzasadnienie:** Projekt planu nie zabrania tworzenia, realizacji ścieżek pieszych, terenów zielonych czy ciągów rowerowych w liniach rozgraniczających teren 13.UC,U,MU ( po ostatecznych zmianach teren 11UC,U,MU). Projekt wskazuje nawet na wymóg zachowania wartościowego drzewostanu, a także obowiązek odtworzenia i uzupełnienia w wypadku wycinek. Plan ustala także wymaganą minimalną powierzchnię bionicznie czynną, co praktycznie oznacza, iż teren nie może być zabudowany maksymalnie w liniach nieprzekraczalnych zabudowy. Tereny oznaczone numerami 12 (po „Neptunie”) i 13 (po „Polpharmie”) – po ostatecznych zmianach teren 11, z racji istniejących uwarunkowań położenia oraz relacji z sąsiedztwem nie mogą być traktowane w ustaleniach identycznie, gdyż ich potencjalna rola w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta może być różna. Ustalenia planu są dla obu terenów maksymalnie zbliżone w zakresie wskaźników i parametrów, aby regulacje urbanistyczne określające warunki inwestowania były porównywalne.

**10) uwaga wniesiona w dniu 02 lutego 2010r przez Piotra Prabuckiego pismem z dn.02.02.2010r**

**a/ treść uwagi-** uwaga dotyczy zapisów planu odnoszących się do zieleni istniejącej wzdłuż ulicy Al. Jana Pawła II oraz usunięcia zapisów dopuszczających wysunięcie w kondygnacjach powyżej parteru linii zabudowy w terenie 13UC,U,MU (po ostatecznych zmianach teren 11UC,U,MU) :

**b/ rozstrzygnięcie uwagi** – nie uwzględniono

**c/ uzasadnienie:** drzewom wzdłuż Al.Jana Pawła II po stronie wschodniej nie powinien przeszkadzać zapis o dopuszczalnych wysunięciach kondygnacji powyżej parteru; plan nakazuje zachowanie istniejącego drzewostanu lub jego odpowiednią wymianę.

**11) uwaga wniesiona w dniu 02 lutego 2010r przez Piotra Prabuckiego pismem z dn.02.02.2010r**

**a/ treść uwagi-** uwaga dotyczy wprowadzenia w ustalenia planu wymogu inwentaryzacji istniejących drzew w terenie 13UC,U,MU (po ostatecznych zmianach teren 11UC,U,MU)

**b/ rozstrzygnięcie uwagi** – nie uwzględniono

**c/ uzasadnienie:** ewentualna wycinka istn. drzew regulowana jest przepisami ustawy o ochronie przyrody, nie ma zatem uzasadnienia dla wprowadzania dodatkowych zapisów ustaleń w tym zakresie

**12) uwaga wniesiona w dniu 02 lutego 2010r przez Piotra Prabuckiego pismem z dn.02.02.2010r**

**a/ treść uwagi-** uwaga dotyczy negatywnych skutków ustaleń planu- w tym linii zabudowy po stronie wschodniej Al. Jana Pawła II na warunki środowiskowe (gromadzenie się spalin w części użytkowanej przez pieszych)

**b/ rozstrzygnięcie uwagi** – nie uwzględniono

**c/ uzasadnienie:** uznano obawy wyrażone w treści uwagi za nieuzasadnione

**13) uwaga wniesiona w dniu 02 lutego 2010r przez Piotra Prabuckiego pismem z dn.02.02.2010r**

**a/ treść uwagi-** uwaga dotyczy potrzeby zmiany ustaleń planu dotyczących kwestii zasad gospodarowania odpadami w obszarze planu – tj. wyznaczenia miejsc na śmietniki oraz niezbędnych dojazdów do takich miejsc także w terenach 12UC,U,MU i 13UC,U,MU (po ostatecznych zmianach teren 11UC,U,MU)

**b/ rozstrzygnięcie uwagi** – nie uwzględniono

**c/ uzasadnienie:** Ustalenia planu w wersji będącej przedmiotem wyłożenia są zgodne z obowiązującymi przepisami dot. warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; rozwiązania szczegółowe dot. np. placów pod śmietniki, dróg dojazdowych czy też innych dopuszczalnych przepisami rozwiązań są przedmiotem projektów zagospodarowania terenu i projektów budowlanych w kolejnych fazach realizacji inwestycji

**14) uwaga wniesiona w dniu 02 lutego 2010r przez Piotra Prabuckiego pismem z dn.02.02.2010r**

**a/ treść uwagi-** uwaga dotyczy potrzeby zmiany ustalonego wskaźnika wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w terenach 12UC,U,MU oraz 13UC,U,MU (po ostatecznych zmianach teren 11UC,U,MU) z 10% na min 15% oraz wprowadzenia zapisów wykluczających możliwość wliczania w bilans terenów zieleni powierzchni usytuowanych na dachach oraz we wnętrzach

**b/ rozstrzygnięcie uwagi** – nie uwzględniono

**c/ uzasadnienie:** ustalony wskaźnik jest rozwiązaniem kompromisowym pomiędzy oczekiwaniami potencjalnych inwestorów a innymi wnoszącymi uwagi, zatem pozostawia się wskaźnik w wielkości przedstawionej w wersji projektu przedkładanego do publicznego wglądu; ponadto w planie zastosowano definicje powierzchni biologicznie czynnej zgodnej z przepisami prawa powszechnie obowiązującego, które na określonych zasadach zezwala na wliczanie w bilans także powierzchni zieleni na dachach

**15) uwaga wniesiona w dniu 02 lutego 2010r przez Piotra Prabuckiego pismem z dn.02.02.2010r**

**a/ treść uwagi-** uwaga dotyczy nieuzasadnionego dopuszczenia w terenach 12UC,U,MU i 13UC,U,MU (po ostatecznych zmianach teren 11UC,U,MU) parkingów na dachach, gdyż może to powodować trudności w zorganizowaniu dojazdu do tak usytuowanych parkingów

**b/ rozstrzygnięcie uwagi – nie uwzględniono**

**c/ uzasadnienie:** Szczegółowe rozwiązania będą przedmiotem projektów budowlanych, obawy autora uwagi co do możliwości zastosowania rozwiązania technicznego parkingów na dachach oraz ich prawidłowej obsługi komunikacyjnej są nieuzasadnione, praktyczne przykłady ostatnio wybudowanych analogicznych obiektów nie potwierdzają obaw autora uwagi

**16) uwaga wniesiona w dniu 02 lutego 2010r przez Piotra Prabuckiego pismem z dn.02.02.2010r**

**a/ treść uwagi-** uwaga dotyczy wskaźnika pow. zabudowy ustalonego dla terenów 12UC,U,MU i 13UC,U,MU (po ostatecznych zmianach teren 11UC,U,MU)- ustalony planem na poziomie 85% jest nieuzasadniony i zawyżony, ci jest sprzeczne z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w Studium dla tego obszaru, w tym zwłaszcza w odniesieniu do terenu po „Polpharmie”; autor uwagi proponuje zmniejszenie wskaźnika do poziomu 70% dla obu terenów

**b/ rozstrzygnięcie uwagi – nie uwzględniono**

**c/ uzasadnienie:** Ustalony wskaźnik jest rozwiązaniem kompromisowym pomiędzy oczekiwaniami inwestorów a innymi wnoszącymi uwagi, pozostawia się go bez zmiany w stosunku do wersji będącej przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu; Ponadto w Studium nie wskazuje się konkretnych wielkości wskaźników pow. zabudowy, które mogłyby być wprost przeniesione do ustaleń planu miejscowego.

**17) uwaga wniesiona w dniu 02 lutego 2010r przez Piotra Prabuckiego pismem z dn.02.02.2010r**

**a/ treść uwagi-** Uwaga dot skutków uchwalenia planu – negatywnych zdaniem autora, gdyż jego realizacja prowadzić może do generowania nadmiernego ruchu kołowego w śródmieściu; autor uwagi wskazuje na konieczność dodatkowych zapisów wymuszających realizację rozwiązań komunikacyjnych minimalizujących negatywne oddziaływanie, w tym budowy dróg wewnętrznych i parkingów w sposób nie obciążający nadmiernymi obowiązkami miasta; drogi wewnętrzne wymagają wskazania zwłaszcza w terenie 13UC,U,MU (po ostatecznych zmianach teren 11UC,U,MU)

**b/ rozstrzygnięcie uwagi – nie uwzględniono**

**c/ uzasadnienie:** Nie proponuje się w planie obligatoryjnego wyznaczania dróg wewn. w terenie 13UC,U,MU (po ostatecznych zmianach teren 11UC,U,MU) z racji położenia tego terenu; plan nie zabrania jednak wytyczania i realizacji takich dróg . Działania dotyczące zintegrowania transportu zbiorowego z planowanymi obiektami nie może być przedmiotem ustaleń planu, dotyczą one kwestii realizacyjnych i organizacji ruchu, wykracza to poza zakres ustaleń planistycznych. Przedstawiane przez „Trafik” analizy komunikacyjne w fazie formułowania koncepcji planu, publicznie prezentowane na spotkaniach w kwietniu 2009 nie wskazywały na konieczność wydzielenia dróg z terenu 13, chociaż istotnie rozwiązanie z drogą powiązaną skrzyżowaniem z jej przedłużeniem -001KDD było przedstawiane jako pozwalające na stosunkowo korzystne rozłożenie ruchu. Bez wątplenia realizacja dwóch obiektów handlowo-usługowych o maksymalnych parametrach po obu stronach Alei Jana Pawła II będzie generowało ruch o sporym stopniu uciążliwości i bez modernizacji układu ulic w obszarze oddziaływania istotnie pogorszyć może sprawność układu drogowego. W planie wskazano na obszar oddziaływania, w którym działania modernizacyjne, przebudowy układu komunikacyjnego powinny być zrealizowane między innymi przez zainteresowanych inwestorów.

**18) uwaga wniesiona w dniu 02 lutego 2010r przez Piotra Prabuckiego pismem z dn.02.02.2010r**

**a/ treść uwagi-** Uwaga dot. wskaźników miejsc postojowych – autor wnioskuje o wyznaczenia dla obu terenów potencjalnych lokalizacji obiektów wielkopowierzchniowych po 800-900 msc; proponuje wskaźniki dla terenów 12 i 13 w wysokości 2,2 msc /100m2 pow. użytkowej usług/handlu (nawiązanie do propozycji przedkładanych we wstępnych analizach komunikacyjnych firmy Trafik)

**b/ rozstrzygnięcie uwagi – nie uwzględniono**

**c/ uzasadnienie:** na skutek rozpatrzenia uwag, w tym wyżej wymienionej, zmieniono wskaźnik z 3,5 msc/100m2 pow. sprzedaży na 3,0msc/100m2; dodano w definicjach jak należy rozumieć pojęcie pow. użytkowej usług oraz dodano zapisy wykluczające sytuowanie w terenie parkingu naziemnego o liczbie ponad 150 msc. Merytorycznie nieuzasadnione jest ustalanie konkretnej liczby miejsc postojowych w poszczególnych terenach, poprawniejszym rozwiązaniem są wskaźniki związane z programem użytkowym.

**19) uwaga wniesiona w dniu 02 lutego 2010r przez Piotra Prabuckiego pismem z dn.02.02.2010r**

**a/ treść uwagi-** Uwaga dot. oceny wybranego w trakcie prac projektowych wariantu planu; zdaniem autora lepszy byłby wariant ograniczający wielkość dopuszczalnej zabudowy, w charakterze zabudowy lepiej dopasowany do rozdrobnionej struktury urbanistycznej miasta (wariant C – wg oznaczeń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko)

**b/ rozstrzygnięcie uwagi** – nie uwzględniono

**c/ uzasadnienie:** uwaga nie wymaga uwzględnienia, jest wyrazem opinii autora, nie odnosi się do żadnych konkretnych zapisów planu, a generalnie do planu jako całości

#### **20) uwaga wniesiona w dniu 02 lutego 2010r przez Piotra Prabuckiego pismem z dn.02.02.2010r**

**a/ treść uwagi-** Uwaga dot. sprzeczności planu z wynikami analiz komunikacyjnych prezentowanymi w toku prac w IV 2009r przez firmę Trafik , generalnie przedstawia negatywną ocenę planu ze względu na potencjalne negatywne oddziaływania zwłaszcza na układ komunikacyjny miasta

**b/ rozstrzygnięcie uwagi** – nie uwzględniono

**c/ uzasadnienie:** Rozwiązania przedstawione w projekcie planu są wynikiem prac planistycznych i dokonywanych w ich trakcie korekt, przeobrażeń wersji pierwotnych jakie były prezentowane w trakcie konsultacji społecznych na etapie studiów i analiz (w tym także warianty z ich oceną, analizy komunikacyjne w różnych wariantach i scenariuszach). Są pewnym kompromisem pomiędzy oczekiwaniem inwestorów-wnioskodawców a propozycjami zespołu autorskiego. Ponadto to Prezydent jest formalnie organem sporządzającym plan i zespół autorski ma ograniczone możliwości skutecznej perswazji czy też forsowania rozwiązań które z różnych powodów nie są uznane za korzystne czy możliwe. Plan nie zawsze przynosi wyłącznie pozytywne efekty we wszystkich możliwych sferach, zazwyczaj ocena skutków planu bywa zróżnicowana. Rolą zespołu projektowego oraz zespołu oceniającego oddziaływania ustaleń na środowisko (autorzy prognozy) jest rzetelne i w miarę obiektywne poinformowanie podejmujących decyzje Radnych oraz zainteresowanych mieszkańców (temu służy między innymi dyskusja publiczna) o przewidywanych możliwych konsekwencjach uchwalenia przepisu prawa miejscowego w przedkładanej formie i treści.

Uwaga nie wymaga uwzględnienia, jest wyrazem subiektywnej opinii autora, nie odnosi się do żadnych konkretnych zapisów planu, a generalnie do planu jako całości

#### **21) uwaga wniesiona w dniu 02 lutego 2010r przez Piotra Prabuckiego pismem z dn.02.02.2010r**

**a/ treść uwagi-** Uwaga dot. sprzeczności, niezgodności planu z ustaleniami polityki przestrzennej zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego –gdyż plan nie gwarantuje poprawy stanu estetycznego obszaru, poprawy stanu funkcjonowania komunikacji, nie zmniejszy uciążliwości (a wręcz przeciwnie), nie poprawi bezpieczeństwa ruchu ulicznego, nie poprawi funkcjonowania infrastruktury komunikacyjnej miasta, nie wyeliminuje problemów komunikacyjnych. Realizacja dużych obiektów handlowych co jest dopuszczeniem planu spowoduje upadek istniejących firm handlowych, a plan nie jest poprzedzony odpowiednim monitoringiem ani analizą skutków dla handlu, co było zaleceniem Studium. Plan nie jest przykładem rozważnego programowania społeczno-gospodarczej funkcji tego terenu nie można go pogodzić z zapisami Studium wskazującymi ten obszar jako ważny dla prestiżu i tożsamości miasta. Realizacja ustaleń planu wg autora uwagi nie spełni założeń Studium dot. poprawy funkcjonowania całego układu komunikacyjnego w tym dot. śródmieścia (obejście, ograniczenie lub eliminacja ruchu kołowego w obszarze Starego Miasta), przyniesie miastu także negatywne skutki z racji konieczności poniesienia sporych nakładów finansowych na realizację infrastruktury(odniesienie do prognozy skutków finansowych), nie gwarantując ewentualnych przychodów/korzyści.

**b/ rozstrzygnięcie uwagi** – nie uwzględniono

**c/ uzasadnienie:** Uwaga jest nieuzasadniona. Wbrew twierdzeniom autora uwagi plan jest zgodny ze Studium Cele polityki przestrzennej miasta które wymienia autor uwagi można realizować także poprzez inne niż uchwalanie planu miejscowego działania. Plan jest realizacją kolejnych uchwał Rady Miasta dot. kwestii lokalizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych w ocenianym obszarze. Nie ma obowiązku prawnego sporządzania dodatkowych analiz i monitoringów dot. sytuacji handlu w mieście. Analizy wpływu obiektów wielkopowierzchniowych na otoczenie w zakresie istniejącej sieci usługowo-handlowej, rynku pracy, układu transportowego, sieci przestrzeni publicznych i połączeń urbanistycznych są jak najbardziej zasadne i można je opracowywać, nie są jednak obowiązkowo wymagane w procedurze planistycznej. Prawo polskie nie wymaga wykonywania takich analiz na żadnym z etapów procesu inwestycyjnego. Co więcej w większości są to badania bardzo kosztowne. Obecnie brakuje metodologii do ich sporządzania i interpretowania wyników. Z wielu badań zachodnich i krajowych jednak wynika, że wpływ obiektów handlowych na otoczenie nie jest

jedynie negatywny, a budowa nowych centrów handlowych zintegrowanych ze śródmieściem to zagadnienie umiejętnego wyważenia pomiędzy skutkami negatywnymi i pozytywnymi (por. Ledwoń Sławomir, praca doktorska: Wpływ współczesnych obiektów handlowych na strukturę śródmieść, Politechnika Gdańska, Gdańsk 2008). Plan miejscowy nie jest sporządzany wyłącznie w celu osiągnięcia szybkich i prostych efektów ekonomicznych, a realizacja infrastruktury technicznej w obszarze planu jest w oczywisty sposób niezbędna, niezależnie od szczegółowych funkcji zabudowy kubaturowej jaka ma się pojawić w tym koniecznym do przekształceń i zagospodarowania terenie. Jednak to Rada Miasta jest organem uprawnionym do autointerpretacji uchwalonego przez siebie Studium w zakresie oceny projektu planu miejscowego. Uczynić to musi przed jego uchwaleniem – zgodnie z treścią par. 1 ust. 1 planu

**22) uwaga wniesiona w dniu 05 lutego 2010r przez Barylskiego T, Olszewski A., Brzozowski A.Kancelaria Prawnicza Sp. Komandytowa z Warszawy, pełnomocników Mariusza Szwarca i Tomasza Pastwy pismem z dn.02.02.2010r**

a/ **treść uwagi-** Uwaga dot. braku zrozumienia przez autorów planu zasad projektowania i obsługi wielkopowierzchniowych obiektów handlowych uniemożliwiająca uzyskanie finansowania i realizację inwestycji

b/ **rozstrzygnięcie uwagi** – nie uwzględniono

c/ **uzasadnienie:** uwaga ogólna podważająca uprawnienia i doświadczenie autorów projektu planu do planowania przestrzennego, niepodbudowana jakimikolwiek argumentami merytorycznymi, nieuzasadniona, wyrażająca subiektywne odczucia autorów uwagi.

**23) uwaga wniesiona w dniu 05 lutego 2010r przez Barylskiego T, Olszewski A., Brzozowski A.Kancelaria Prawnicza Sp. Komandytowa z Warszawy, pełnomocników Mariusza Szwarca i Tomasza Pastwy pismem z dn.02.02.2010r**

a/ **treść uwagi-** Uwaga dot. braku zrozumienia przez autorów planu zasad projektowania i obsługi wielkopowierzchniowych obiektów handlowych uniemożliwiająca uzyskanie finansowania i realizację inwestycji. Uwaga odnosi się do całości planu, a zwłaszcza ustaleń dla terenu 12UC.,U,MU.

b/ **rozstrzygnięcie uwagi** – nie uwzględniono

c/ **uzasadnienie:** uwaga ogólna podważająca uprawnienia i doświadczenie autorów projektu planu do planowania przestrzennego, niepodbudowana jakimikolwiek argumentami merytorycznymi, nieuzasadniona, wyrażająca subiektywne odczucia autorów uwagi.

**24) uwaga wniesiona w dniu 05 lutego 2010r przez Barylskiego T, Olszewski A., Brzozowski A.Kancelaria Prawnicza Sp. Komandytowa z Warszawy, pełnomocników Mariusza Szwarca i Tomasza Pastwy pismem z dn.02.02.2010r**

a/ **treść uwagi-** Uwaga dot. nadmiernej ingerencji w powiązania piesze na terenach prywatnych. Uwaga odnosi się do całości planu, a zwłaszcza ustaleń dla terenu 12UC.,U,MU.

b/ **rozstrzygnięcie uwagi** – nie uwzględniono

c/ **uzasadnienie:** W przypadku braku stosownych zapisów w planie miejscowym dotyczących wykonania zagospodarowania wokół obiektu, brak jakichkolwiek przesłanek, że teren wokół obiektu zostanie zaprojektowany w sposób estetyczny oraz przyjazny użytkownikom obiektów. Wprowadzenie zapisów dotyczących terenów otwartych, ciągów pieszych oraz wejść do budynków ma na celu przestrzenną integrację całego obszaru planu miejscowego, jak również wykonanie odpowiednich połączeń planowanych centrów handlowych ze sobą oraz otoczeniem; ustalenia planu mają między innymi za zadanie kształtowanie właściwego ładu przestrzennego poprzez odpowiednie zagospodarowanie i zabudowę. Zgodnie z przepisami ustawy –art. 6 „Ustalenia planu miejscowego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości”.

**25) uwaga wniesiona w dniu 05 lutego 2010r przez Barylskiego T, Olszewski A., Brzozowski A.Kancelaria Prawnicza Sp. Komandytowa z Warszawy, pełnomocników Mariusza Szwarca i Tomasza Pastwy pismem z dn.02.02.2010r**

a/ **treść uwagi-** Uwaga dot braku miejsca na wykonanie pasów prawoskrętu w ulicy 005KDZ, ustalenia planu nie uwzględniają możliwości realizacji prawidłowej infrastruktury w celu obsługi obiektu planowanego,

nieuzasadnione ograniczenie lokalizacji strefy dostaw do obiektu uniemożliwi prawidłową jego obsługę (wymagane by strefa dostaw była przynajmniej z dwóch stron).

**b/ rozstrzygnięcie uwagi** – częściowo uwzględniono poszerzając pas drogowy ul. Pomorskiej; nie uwzględniono uwag dotyczących miejsca lokalizacji dostaw

**c/ uzasadnienie:** Po uzgodnieniach roboczych z zarządcą drogi wojewódzkiej uwzględniono uwagę poszerzając linię rozgraniczającą drogi 005KDZ kosztem terenu inwestorów- nowe linie pokazano na zmienionym zał. graficznym ; Nie dopuszcza się dostaw od strony „reprezentacyjnej” przestrzeni publicznej czyli od 001KDD, pozostawiając obsługę od strony południowej, aby nie wprowadzać uciążliwego ruchu komunikacyjnego w strefy które powinny charakteryzować się dominacją ruchu pieszego. Wymaga się aby place manewrowe dostaw nie były częścią wspólną dla ciągów transportowych klientów. Pojazdy dostaw nie mogą oczekiwać na drogach publicznych. Ewentualny obiekt handlowy musi być samowystarczalny w zakresie terenów do parkowania i manewrowania pojazdów dostaw. Z punktu widzenia inżynierii ruchu wydzielony pas skrętu w prawo będzie słusznym rozwiązaniem. Jednakże przy zastosowaniu dodatkowego pasa skrętu w prawo nie można dopuścić do:

- lokalizowana zatoki przylegającej do dodatkowego pasa do skrętu w prawo, zatoka powinna skończyć się przed początkiem pasa skrętu w prawo. W przeciwnym razie można spodziewać się sytuacji gdzie autobus zostanie zablokowany w zatoce przez pojazdy klientów oczekujące na wjazd do obiektu,

- ograniczenia widoczności w lewo, dla kierujących pojazdami chcących wyjechać z obszaru planu w prawo. Przy standardowym rozwiązaniu wyjazdu/wjazdu pojazdy oczekujące na wydzielonym pasie skrętu w prawo chcące wjechać do obszaru Planu będą zasłaniały widoczność dla pojazdów wyjeżdżających w prawo w kierunku zachodnim. Możliwość realizacji odpowiedniej geometrii wjazdu/wyjazdu, wydzielonego pasa skrętu w prawo oraz lokalizacji zatoki należy rozważyć wykonując szczegółową koncepcję drogową w skali min 1:1000 na etapie projektu budowlanego.

**26) uwaga wniesiona w dniu 05 lutego 2010r przez Barylskiego T, Olszewski A., Brzozowski A. Kancelaria Prawnicza Sp. Komandytowa z Warszawy, pełnomocników Mariusza Szwarca i Tomasza Pastwy pismem z dn.02.02.2010r**

**a/ treść uwagi-** Uwaga dot. błędu merytorycznego – włączenie 006KDW do drogi 005KDZ-ul. Pomorska nie uwzględnia lokalizacji zatoki autobusowej (za blisko) oraz możliwości utworzenia pasa na prawoskręt

**b/ rozstrzygnięcie uwagi** – częściowo uwzględniono poszerzając pas drogowy ul. Pomorskiej

**c/ uzasadnienie:** Poszerzono linię rozgraniczającą pasa drogowego 005KDZ, zrezygnowano z wydzielania drogi wewn. 006KDW. Plan nie narzuca formy administracyjnej realizacji połączenia drogowego od ul. Pomorskiej do KDD. 001. Połączenie to powinno jednak zostać zrealizowane. Należy zapewnić bezpieczny i przejezdny ciąg transportowy. Rezygnację z wyznaczenia drogi wewnętrznej uznano po analizie uwagi za możliwą, wprowadzono zapis wiążący inwestora, aby zaproponował taki element transportowy który spełni w pełni funkcję drogi wewnętrznej. Należy zauważyć, że niedopuszczalne jest aby pojazdy klientów oczekiwały na drodze publicznej. Może to być spowodowane zbyt małą odległością wjazdu na parking w stosunku do ulicy miejskiej, lub zastosowanie bramek dostępu o małej przepustowości.

**27) uwaga wniesiona w dniu 05 lutego 2010r przez Barylskiego T, Olszewski A., Brzozowski A. Kancelaria Prawnicza Sp. Komandytowa z Warszawy, pełnomocników Mariusza Szwarca i Tomasza Pastwy pismem z dn.02.02.2010r**

**a/ treść uwagi-** Uwaga dot. zbyt wygórowanych wskaźników parkingowych, wg uwagi powinno być co najwyżej 2,3 msc/100m<sup>2</sup> pow. sprzedaży, gdyż duża liczba klientów przyjdzie pieszo; wskazano na konflikt pomiędzy wskaźnikiem parkingowym a współczynnikiem intensywności zabudowy

**b/ rozstrzygnięcie uwagi** – częściowo uwzględniono obniżając ustalony wskaźnik z 3,5 msc /100m<sup>2</sup> pow. sprzedaży na 3,0 msc/100m<sup>2</sup> oraz dokonując korekty wskaźnika intensywności zabudowy

**c/ uzasadnienie:** Uwzględniając wyżej wymienioną uwagę oraz inne uwagi dotyczące wskaźników parkingowych zmieniono wskaźnik z 3,5 msc/100m<sup>2</sup> pow. sprzedaży na 3,0 msc/100m<sup>2</sup>; dodano w definicjach jak należy rozumieć pojęcie pow. użytkowej usług oraz dodano zapisy wykluczające sytuowanie w terenie parkingu naziemnego o liczbie ponad 150 msc. Zmieniono współczynnik intensywności na 1,0-1,6 ze względu na zmianę wielkości terenu po połączeniu terenów 14, 11 i 006KDW z terenem 12 w jedną całość.



**28) uwaga wniesiona w dniu 05 lutego 2010r przez Barylskiego T, Olszewski A., Brzozowski A.Kancelaria Prawnicza Sp. Komandytowa z Warszawy, pełnomocników Mariusza Szwarca i Tomasza Pastwy pismem z dn.02.02.2010r**

**a/ treść uwagi-** Uwagi dot. lokalizacji reklam – zapisy planu w tym zakresie są zbyt restrykcyjne, a przez to trudne do realizacji, co ogranicza atrakcyjność inwestycji dla potencjalnych najemców.

**b/ rozstrzygnięcie uwagi** – częściowo uwzględniono

**c/ uzasadnienie:** Zmieniono zapisy ustaleń ogólnych planu dotyczące zasad lokalizacji reklam usuwając nakaz grupowania szyldów, na elewacji w jednym miejscu przy wejściu oraz warunek, by szyldy te miały modułową wielkość.

**29) uwaga wniesiona w dniu 05 lutego 2010r przez Barylskiego T, Olszewski A., Brzozowski A.Kancelaria Prawnicza Sp. Komandytowa z Warszawy, pełnomocników Mariusza Szwarca i Tomasza Pastwy pismem z dn.02.02.2010r**

**a/ treść uwagi-** Uwaga dot. wewn. niespójności ustaleń planu poprzez narzucanie nieprzekraczalnych linii zabudowy w zbyt dużej odległości od projektowanej drogi 001KDD (powoduje to konieczność budowy drogi pożarowej, co ogranicza możliwości swobodnego projektowania bryły budynku).

**b/ rozstrzygnięcie uwagi** – częściowo uwzględniono zmieniając linie zabudowy – przesuwając je w kierunku północnym

**c/ uzasadnienie:** Linie nieprzekraczalne zabudowy ustalono tak, by możliwe było ukształtowanie od strony 001KDD przestrzeni publicznej o odpowiedniej geometrii, wielkości i formie. Poprzez rezygnację z wydzielenia terenów 14ZP, 006DW i 11MU,KD-P oraz zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy –przesunięcie jej na północ w kierunku 001kDD na odl. 15m od tej drogi, umożliwi wykorzystanie drogi 001KDD jako drogi pożarowej.

**30) uwaga wniesiona w dniu 05 lutego 2010r przez Barylskiego T, Olszewski A., Brzozowski A.Kancelaria Prawnicza Sp. Komandytowa z Warszawy, pełnomocników Mariusza Szwarca i Tomasza Pastwy, wraz z lista uwag opracowana przez Cushman&Wakefield (uwaga nr 11) pismem z dn.02.02.2010r**

**a/ treść uwagi-** uwaga dotyczy linii zabudowy nieprzekraczalnej w terenie 12UC,U,MU od strony ul.Pomorskiej. Wniosek o zmiany zapisów dot. linii zabudowy – usunięcie „niepotrzebnych” zapisów oraz przedłużenie linii zabudowy w płd. pierzei jak dla sąsiedniego terenu 13UC,U,MU (po ostatecznych zmianach teren 11UC,U,MU). Proponowany przez autorów zapis miałby brzmieć: *„Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ul.Pomorskiej w odl. 4m od granicy z terenem komunikacyjnym , od terenu 004KDL pokrywającą się z linia rozgraniczającą; ustalone odległości zabudowy wyznaczone przez linie zabudowy dotyczą parteru budynku, dopuszcza się poszerzenie zewnętrznych linii zabudowy o 2 m w kondygnacjach wyższych niż parter.”*

**b/ rozstrzygnięcie uwagi** – częściowo uwzględniono zmieniając linie zabudowy

**c/ uzasadnienie:** Zmieniono linie zabudowy nieprzekraczalne zarówno na rysunku jak i w tekście, zbliżając je do dróg Pomorskiej (na odl. 8m) oraz 001KDD (15m), jednakże nie wprowadzono zapisów umożliwiających wysunięcie kondygnacji wyższych niż parter o 2 m, gdyż wobec wielkości terenu 12 wydaje się to być nieuzasadnione.

**31) uwaga wniesiona w dniu 05 lutego 2010r przez Barylskiego T, Olszewski A., Brzozowski A.Kancelaria Prawnicza Sp. Komandytowa z Warszawy, pełnomocników Mariusza Szwarca i Tomasza Pastwy, wraz z lista uwag opracowana przez Cushman&Wakefield (uwaga nr 12) pismem z dn.02.02.2010r**

**a/ treść uwagi-** Uwaga dot. zmiany wielkości wskaźników: pow. biologicznie czynnej, intensywności zabudowy przy założeniu połączenia terenów 11, 12, 14; wskaźnik intensywności zmniejszony do 1,0-1,8, pow. biologicznie czynna 5%; w uwadze zaproponowano także inne brzmienie zapisu planu w tym zakresie

**b/ rozstrzygnięcie uwagi** – częściowo uwzględniono w zakresie współczynnik intensywności zabudowy, nie uwzględniono propozycji zmniejszenia wskaźnika pow. biologicznie czynnej

**c/ uzasadnienie:** Nie zmienia się wskaźnika pow. biologicznie czynnej, gdyż jest to rozwiązanie wypracowane w toku planu jako rozwiązanie kompromisowe. Dodano konieczność poszerzenia terenów zieleni o 1200m<sup>2</sup> (wielkość zlikwidowanego terenu 14ZP), co oznacza że plan po zmianie pozostawia taką samą wielkość zieleni jak dotychczas powiększoną odpowiednio o wymaganą dodatkową zielen, pozostawiając wybór miejsca

lokalizacji zieleni inwestorowi. Współczynnik intensywności zabudowy ustalono w wielkości 1,0-1,6 zamiast dotychczasowych 1,6-1,8 ze względu na powiększenie powierzchni terenu 12.

**32) uwaga wniesiona w dniu 05 lutego 2010r przez Barylskiego T, Olszewski A., Brzozowski A.Kancelaria Prawnicza Sp. Komandytowa z Warszawy, pełnomocników Mariusza Szwarca i Tomasza Pastwy, wraz z listą uwag opracowana przez Cushman&Wakefield (uwaga nr 13) pismem z dn.02.02.2010r**

**a/ treść uwagi-** Uwaga –wniosek dot. zmiany wysokości w terenie 12UC,U,MU do 21m na pow. nie większej niż 35% rzutu budynku oraz usunięcia wymogu kształtowania elewacji od strony 006KDW – po usunięciu tego wydzielenia

**b/ rozstrzygnięcie uwagi** – częściowo uwzględniono w zakresie usunięcia drogi wewn. 006KDW oraz możliwości podwyższenia wysokości na określonych warunkach, wynikających przede wszystkim z uzgodnień z wojewódzkim konserwatorem zabytków,

**c/ uzasadnienie:** zakres dopuszczalnego podwyższenia wysokości zabudowy oraz warunki takiego podwyższenia ustalono w planie w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków (nie uzyskano pozytywnego uzgodnienia dla propozycji podwyższenia wysokości do 18m na pow. do 20% rzutu budynku); podwyższenie takie może dotyczyć wyłącznie części związanej z planowanym zespołem kinowym, na pow. nie większej jak 1500m<sup>2</sup>, odpowiednio odsuniętej od linii zabudowy pierzei ulicznej, przy czym wymagane jest zróżnicowanie wysokości pierzei od strony ulic; Ze względu na znaczenie obszaru planu w strukturze miasta pozostawia się wymóg szczególnie starannego komponowania elewacji tworzących wskazane w planie znaczące pierzeje.

**33) uwaga wniesiona w dniu 05 lutego 2010r przez Barylskiego T, Olszewski A., Brzozowski A.Kancelaria Prawnicza Sp. Komandytowa z Warszawy, pełnomocników Mariusza Szwarca i Tomasza Pastwy, wraz z listą uwag opracowana przez Cushman&Wakefield (uwaga nr 15) pismem z dn.02.02.2010r**

**a/ treść uwagi-** Uwaga-wniosek dot. usunięcia zapisów dot. terenów 14ZP i 006KDW o wymaganych ciągach elewacyjnych do przedstawienia w projekcie budowlanym; proponuje się zostawić wymóg dla ciągów od ul. Jana Pawła II i 001.KDD

**b/ rozstrzygnięcie uwagi** – nie uwzględnia się

**c/ uzasadnienie:** Pozostawiono wymóg szczególnie starannego projektowania elewacji/pierzei od strony Pomorskiej, Jana Pawła oraz drogi 001KDD oraz od strony zachodniej. Zapisy tekstowe ze względu na usunięcie terenów 14ZP i 006KDW odpowiednio zmodyfikowano. Ze względu na znaczenie obszaru planu w strukturze miasta pozostawia się wymóg szczególnie starannego komponowania elewacji tworzących wskazane w planie znaczące pierzeje.

**34) uwaga wniesiona w dniu 05 lutego 2010r przez Barylskiego T, Olszewski A., Brzozowski A.Kancelaria Prawnicza Sp. Komandytowa z Warszawy, pełnomocników Mariusza Szwarca i Tomasza Pastwy, wraz z listą uwag opracowana przez Cushman&Wakefield (uwaga nr 16) pismem z dn.02.02.2010r**

**a/ treść uwagi-** Uwaga-wniosek dot. nie definiowania wejść do budynku w planie i usunięcie całego zapisu tego dotyczącego

**b/ rozstrzygnięcie uwagi** – nie uwzględnia się

**c/ uzasadnienie:** Pozostawiono nakaz projektowania głównych wejść od strony północnej, jednak zamieniono słowo „wymagane” wejścia na „sugerowane” wejścia

**35) uwaga wniesiona w dniu 05 lutego 2010r przez Barylskiego T, Olszewski A., Brzozowski A.Kancelaria Prawnicza Sp. Komandytowa z Warszawy, pełnomocników Mariusza Szwarca i Tomasza Pastwy, wraz z listą uwag opracowana przez Cushman&Wakefield (uwaga nr 17) pismem z dn.02.02.2010r**

**a/ treść uwagi-** Uwaga - wniosek dot. dopuszczenia oznaczenia D (dostawy) i K (klienci) zarówno od strony zachodniej terenu , od strony 005KDZ jak i 001KDD lub całkowite usunięcie zapisu

**b/ rozstrzygnięcie uwagi** – nie uwzględnia się

**c/ uzasadnienie:** Pozostawiono ustalenia dotyczące miejsca ew. dostaw jedynie od strony Pomorskiej. Nie dopuszcza się dostaw od strony „reprezentacyjnej” przestrzeni publicznej czyli od 001KDD, pozostawiając obsługę od strony południowej (dostawy np. od dróg wewnętrznych wydzielanych z terenu 12UC,U,MU), aby nie wprowadzać uciążliwego ruchu komunikacyjnego w strefy które powinny charakteryzować się dominacją ruchu pieszego. Wymaga się aby place manewrowe dostaw nie były częścią wspólną dla ciągów transportowych

klientów. Pojazdy dostaw nie mogą oczekiwać na drogach publicznych. Ewentualny obiekt handlowy musi być samowystarczalny w zakresie terenów do parkowania i manewrowania pojazdów dostaw.

**36) uwaga wniesiona w dniu 05 lutego 2010r przez Barylskiego T, Olszewski A., Brzozowski A.Kancelaria Prawnicza Sp. Komandytowa z Warszawy, pełnomocników Mariusza Szwarca i Tomasza Pastwy, wraz z lista uwag opracowana przez Cushman&Wakefield (uwaga nr 18) pismem z dn.02.02.2010r**

**a/ treść uwagi-** Uwaga dot. obniżenia wskaźników parkingowych dla terenu 12UC,U,MU do poziomu 2,3 msc/100m<sup>2</sup> pow. sprzedaży

**b/ rozstrzygnięcie uwagi** – nie uwzględnia się

**c/ uzasadnienie:** W dotychczasowe analizy i studia wskazują na deficyt miejsc postojowych w centralnej części miasta, zatem szczególnie istotne jest by ustalone planem wskaźniki miejsc postojowych były bezpieczne i zapewniały niezbędną obsługę komunikacyjną terenów co do zasady w granicach własnego terenu, by nie pogarszać sytuacji parkingowej w sąsiedztwie. Wskaźniki parkingowe przyjęto po wielu analizach z uwzględnieniem sytuacji dot. parkowania także w całym obszarze Starego Miasta. Zmieniono wskaźnik z 3,5 msc/100m<sup>2</sup> pow. sprzedaży na 3,0msc/100m<sup>2</sup>; dodano w definicjach jak należy rozumieć pojęcie pow. użytkowej usług oraz dodano zapisy wykluczające sytuowanie w terenie parkingu naziemnego o liczbie ponad 150 msc .

**37) uwaga wniesiona w dniu 05 lutego 2010r przez Barylskiego T, Olszewski A., Brzozowski A.Kancelaria Prawnicza Sp. Komandytowa z Warszawy, pełnomocników Mariusza Szwarca i Tomasza Pastwy, wraz z lista uwag opracowana przez Cushman&Wakefield (uwaga nr 22) pismem z dn.02.02.2010r**

**a/ treść uwagi-** Uwaga – wniosek dot. dopuszczenia dodatkowego pasa zjazdowego dla prawoskrętu na teren 12 z ul.Pomorskiej przed włączeniem drogowym z 005KDZ, a także by przenieść zatokę autobusową – wniosek o poszerzenie pasa drogowego w liniach rozgraniczających drogi do 18m na całej długości terenu 12 UC,U,MU.

**b/ rozstrzygnięcie uwagi** –uwzględnia się jedynie w części – poprzez poszerzenie pasa drogowego ul.Pomorskiej

**c/ uzasadnienie:** Po uzgodnieniach roboczych z zarządcą drogi wojewódzkiej uwzględniono uwagę poszerzając linie rozgraniczające drogi 005KDZ kosztem terenu inwestorów- nowe linie pokazano na zmienionym zał. graficznym; Z punktu widzenia inżynierii ruchu wydzielony pas skrętu w prawo będzie słusznym rozwiązaniem. Jednakże przy zastosowaniu dodatkowego pasa skrętu w prawo nie można dopuścić do:

- lokalizowana zatoki przylegającej do dodatkowego pasa do skrętu w prawo, zatoka powinna skończyć się przed początkiem pasa skrętu w prawo. W przeciwnym razie można spodziewać się sytuacji gdzie autobus zostanie zablokowany w zatoce przez pojazdy klientów oczekujące na wjazd do obiektu,

- ograniczenia widoczności w lewo, dla kierujących pojazdami chcących wyjechać z obszaru planu w prawo. Przy standardowym rozwiązaniu wyjazdu/wjazdu pojazdy oczekujące na wydzielonym pasie skrętu w prawo chcące wjechać do obszaru Planu będą zasłaniały widoczność dla pojazdów wyjeżdżających w prawo w kierunku zachodnim. Możliwość realizacji odpowiedniej geometrii wjazdu/wyjazdu, wydzielonego pasa skrętu w prawo oraz lokalizacji zatoki należy rozważyć wykonując szczegółową koncepcję drogową w skali min 1:1000 na etapie projektu budowlanego.

**Piotr Cychnerski**

.....  
**Przewodniczący Rady Miasta  
Starogard Gdański**