

ZARZĄDZENIE NR 261/09
BURMISTRZA KAMIENNEJ GÓRY
z dnia 30 listopada 2009 r.

w sprawie rozpatrzenia wniosków złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru opisanego ulicami Spacerową i Wojska Polskiego w Kamiennej Górze

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.¹⁾) i art. 17 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.²⁾) w związku z uchwałą Nr XXXVIII/248/09 Rady Miejskiej w Kamiennej Górze z dnia 24 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru opisanego ulicami Spacerową i Wojska Polskiego w Kamiennej Górze zarządza się, co następuje:

§ 1

Uwzględnia się wniosek złożony do projektu planu przez PPHU Impuls S. Puzio i S. Zieleń Sp. J. pismem w dniu 06.11.2009 r. w sprawie rozszerzenia funkcji nieruchomości będącej siedzibą firmy z usługowej na usługową z funkcją mieszkalną.

§ 2

Wniosek złożony do projektu planu przez Protectum sp. z o.o. pismem w dniu 09.11.2009 r.:

- 1) uwzględnia się w zakresie dotyczącym dopuszczenia wnioskowanych funkcji: handlowej, usługowej i mieszkalnej oraz pozostawienia w sporządzanym planie konieczności dokonania wyburzeń garaży i komórek na zapleczu wnioskowanej nieruchomości,
- 2) nie uwzględnia się w zakresie dotyczącym zniesienia obecnie obowiązującego zapisu nakazującego zbudowanie prześwitu bramowego w miejscu obecnie istniejącego sklepu obuwniczego, dopuszczenia na wszystkich kondygnacjach budynku przy ul. Żeromskiego 1 funkcji handlowej, usługowej i mieszkalnej oraz umożliwienia zbudowania w miejscu obecnie istniejącego sklepu „Lisia” klatki schodowej, umożliwiającej komunikację wewnątrz budynku.

§ 3

Nie uwzględnia się wniosków złożonych do projektu planu przez:

- 1) Julitę Hnisdiłów pismem w dniu 30.10.2009 r. w sprawie umożliwienia wykupu terenu w obrębie 6 między dz. nr 796/3, a ul. Spacerową;
- 2) Andrzeja Matusza pismem w dniu 03.11.2009 r. w sprawie wyrażenie zgody na sprzedaż działki dzierżawionej przez wnioskodawcę;
- 3) Firmę Handlową JSH Julita Hnisdiłów Sławomir Hnisdiłów pismem w dniu 05.11.2009 r. w sprawie wytyczenia ok. 2 miejsc do parkowania przy sklepie z armaturą sanitarną przy pl. Browarowym;

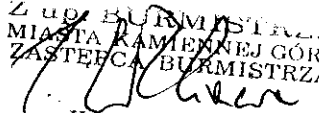
¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241.

²⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz.U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227 i Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413.

- 4) Sławomira Hnisdiłów pismem w dniu 05.11.2009 r. w sprawie możliwości zabudowania działki budowlanej (części 47/5) parterową przybudówką do budynku 6-7 na dz. 47/1, 47/2 celem powiększenia lokalu handlowego znajdującego się w tych budynkach;
- 5) Sławomira Hnisdiłów pismem w dniu 05.11.2009 r. w sprawie możliwości wykonania bramy wjazdowej z ul. Muzealnej na posesję przy budynku znajdującym się na dz. 47/1 i 47/2;
- 6) Małgorzatę i Janusza Krzyszkowskich pismem w dniu 09.11.2009 r. w sprawie wprowadzenia do planu zapisów umożliwiających przypisanie całego podwórka na zapleczu nieruchomości, działka 135/1 i 135/2, a tym samym wykup pozostałej części podwórka z ewentualną służebnością dojazdu wewnątrz bloku urbanistycznego.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Z UP. BURMISTRZA
MIASTA KAMIENNEJ GÓRY
ZASTĘPCA BURMISTRZA

Kazimierz Kawa

UZASADNIENIE

Artykuł 17 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 ze zm.) nakłada na burmistrza obowiązek rozpatrzenia złożonych wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru opisanego ulicami Spacerową i Wojska Polskiego w Kamiennej Górze w terminie przewidzianym ustawą złożono 8 wniosków.

Wniosek złożony przez Impuls S. Puzio i S. Zieleń Sp. J. został uwzględniony, ze względu na fakt, iż zagadnienia w nim poruszone są zgodne z przyjętymi kierunkami polityki przestrzennej gminy, a także odpowiadają zamierzeniom kształtowania przestrzeni na obszarze pozostającym w granicach planu.

Wniosek złożony przez Protectum sp. z o.o. został w części uwzględniony, w części nieuwzględniony. Uwzględniony zakres dotyczy problematyki funkcjonalnej, która wypełnia założenia polityki przestrzennej dla wnioskowanej nieruchomości, tj. dopuszczenia funkcji handlowej, usługowej i mieszkaniowej. Przedmiotowy wniosek został również uwzględniony co do ogólnego, szeroko rozumianego sposobu kształtowania przestrzeni Starego Miasta, dotyczącego usunięcia obiektów substandardowych, takich jak garaże, komórki i przybudówki przylegające do nieruchomości. Obiekty te znajdują się w przestrzeni hierarchicznie ważnej, jaką jest bez wątpienia historyczne centrum Kamiennej Góry, w związku z czym są one postrzegane jako tworzywo obce, nie odpowiadające strukturze i randze miejsca. Wniosek nie został natomiast uwzględniony w zakresie sytuowania wspomnianej wyżej funkcji na wszystkich kondygnacjach budynku, ze względu na fakt, iż nie można na etapie rozpatrywania wniosków jednoznacznie określić w jaki sposób funkcje nieruchomości zostaną podzielone w odniesieniu do poszczególnych kondygnacji i jak ukształtowana zostanie przestrzeń, w której nieruchomość będzie umocowana. Cechy te w części zależą od indywidualnego charakteru poszczególnych budynków, ich historycznego przeznaczenia, a także od panujących obecnie uwarunkowań i sposobów realizacji kierunków zagospodarowania przestrzennego w ujęciu ulicy, kwartału zabudowy czy też jednostki urbanistycznej. Z podobnych przyczyn nie uwzględniono również postulatu o usunięcie przejścia bramowego znajdującego się w zapisach obowiązującego na tym terenie planu miejscowego. Szczegółowe zasady obsługi komunikacyjnej kwartałów zabudowy, w tym lokalizacja przejazdów bramowych i zasady obsługi wewnątrz blokowych zostaną opracowane na dalszym etapie sporządzania planu. Wniosku nie uwzględniono również, co do określenia możliwości zbudowania klatki schodowej, umożliwiającej komunikację wewnątrz budynku. Stanowisko takie wynika ze zbyt dużej szczegółowości wniosku, dotyczącej określenia wewnętrznej obsługi komunikacyjnej budynku, której rozstrzygnięcie wykracza poza zakres ustaleń planu. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji odnoszą się do układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych, natomiast nie do komunikacji wewnątrz obiektów budowlanych.

Ponadto do miejscowego planu złożono 6 wniosków, które nie zostały uwzględnione w całości. Dwa z nich - Andrzeja Matusza oraz Małgorzaty i Janusza Krzyszkowskich dotyczą regulowania kwestii własnościowych wykraczających poza sposób wykonywania prawa własności będący meritum ustaleń planów miejscowych. Istotnym jest, iż w obu przypadkach regulacje własnościowe odnoszą się do kwartałów zabudowy staromiejskiej, czyli przestrzeni rozumianej jako publiczna i ogólnodostępna. W ujęciu planistycznym zmiany własnościowe prowadzące do monopolizacji własności całych kwartałów mogą zaburzać ich odbiór i percepcję ze względu na potencjalne zagrożenie ograniczeniem dostępu do przestrzeni wewnątrz blokowych. Często zróżnicowana własność lub własność komunalna jest jedyną gwarancją pozostawienia dziedzictwa kulturowego jako wspólnego zasobu lokalnej społeczności. Struktura i układ przestrzenny Starego Miasta nie może się składać z zamkniętych kwartałów zabudowy, pozbawionych przestrzeni publicznej w konsekwencji wykupu przez prywatnych właścicieli egzekwujących swoje prawo własności. Co więcej, w takiej sytuacji nie ma możliwości wyegzekwowania ewentualnych zapisów prawa miejscowego odnośnie udostępniania własności prywatnej ogółowi użytkowników. Dlatego też możliwość penetracji wewnątrz kwartałów i swoboda korzystania z tej przestrzeni wymaga ochrony, stanowiąc wspólne dobro i podkreślając tożsamość miasta jako układu urbanistycznego oraz zamieszkujących go mieszkańców. Propozycje zmian zawartych we wnioskach niosą niebezpieczeństwo ograniczenia tych relacji i zaburzenia

wartości, które w projekcie miejscowego planu winny być priorytetowe i rozwijane jako potencjał lokalnej społeczności. Przestrzeń publiczna służy bowiem integracji mieszkańców, oferuje możliwość budowania i podtrzymywania relacji i wzajemnych kontaktów, prowadząc do bogactwa i różnorodności życia miejskiego. Szczególnie istotne jest to w obszarze historycznie i kulturowo ważnym, stanowiącym o charakterze całego miasta i będącym podstawą postrzegania centrum jako miejsca bliskiego całej społeczności.

Nie uwzględnia się także wniosku Pani Julity Hnisdiłów o przekazanie terenu znajdującego się pomiędzy działką 796/3 i ul. Spacerową. Teren ten faktycznie stanowi fragment pasa drogowego i utrzymanie go jako rezerwy komunikacyjnej (w obecnej formie) jest istotne z kilku powodów. Jego położenie w strukturze przestrzennej wymaga harmonijnego i jednolitego zagospodarowania, które jest możliwe wyłącznie w przypadku pozostawienia całości terenu jako celu publicznego. Opracowana na zlecenie Urzędu Miasta, wariantowa koncepcja zagospodarowania fragmentów ulic: Spacerowej i Młyńskiej, obejmująca również wnioskowany fragment drogowy wyklucza możliwość zmiany przeznaczenia wnioskowanego obszaru i jakiegokolwiek formy indywidualnego zainwestowania. Wydzielony fragment mógłby znacząco utrudnić realizację planów co do zmian programu pasa drogowego i uniemożliwić działania mające na celu modernizację układu komunikacyjnego. Obecne zagospodarowanie nie jest docelowe i nie można na jego podstawie podejmować decyzji odnośnie zmian własnościowych. Ponadto należy zauważyć, że analiza układu urbanistycznego nie dopuszcza możliwości przesunięcia linii zabudowy w kierunku bliższym jezdni, a tym samym teren ten traci atrakcyjność inwestycyjną.

Wniosek Pana Sławomira Hnisdiłów o zabudowę działki parterową przybudówką nie może zostać uwzględniony ze względu na jeden z głównych celów kształtowania przestrzeni na obszarze planu jakim jest eliminacja oraz dążenie do całkowitego ograniczenia nowych obiektów, takich jak garaże czy przybudówki. Przypominając przedstawione powyżej uzasadnienie do wniosku firmy Protectum sp. z o.o. – obszar planu obejmuje historyczne centrum Kamiennej Góry, w którym tego typu obiekty są obce i ich sąsiedztwo szczególnie w odniesieniu do zabudowy staromiejskiej jest wyraźnie dysharmonijne i zaburzające ład przestrzenny.

Drugi wniosek Pana Hnisdiłów nie został uwzględniony ze względu na fakt, iż na etapie rozpatrywania wniosków nie można określić szczegółowych zasad obsługi komunikacyjnej kwartałów zabudowy, w tym lokalizacji przejazdów bramowych, ich formy oraz zasad obsługi wewnątrz blokowych. Na późniejszym etapie będzie możliwe również ustalenie formy uzupełnienia pierzei innej niż kubaturowa.

Nie uwzględnia się wniosku Firmy Handlowej JSH Julita Hnisdiłów Sławomir Hnisdiłów o wytyczenie miejsc parkingowych na placu Browarowym, ponieważ pl. Browarowy nie spełnia warunków technicznych, które pozwalają na lokalizację parkingów. Większość korytarzy komunikacyjnych na obszarze Starego Miasta to ulice o nienormalnych szerokościach, gdzie brak jest możliwości modernizacji i zmiany parametrów. Ponadto obserwowana ogólna tendencja rewitalizacji obszarów Starego Miasta jako jeden z kluczowych elementów obejmuje eliminację ruchu kołowego, wyprowadzając ruch samochodowy na zewnątrz, a ulice zmieniając na deptaki lub ciągi pieszo-rowerowe. Na tej płaszczyźnie przebiegają ewentualne zmiany, które mogą dotyczyć odnowienia nawierzchni, czy choćby wprowadzenia małej architektury lub zieleni. Podobnie jest w przypadku placu Browarowego, który pomimo iż nadal przenosi ruch samochodowy, nie będzie miał możliwości rozbudowy, ani rozszerzenia funkcji o miejsca parkingowe. Dodać też należy, że plan miejscowy oferując pewne parametry i możliwości realizacji programu komunikacyjnego zawartego w liniach rozgraniczających nie zawsze stanowi o wydzieleniu w danym miejscu faktycznego parkingu, pozostawiając tą kwestię regulacji przepisom prawa o ruchu drogowym.

Z. P. D. BURMISTRZA
MIASTA KAMIENNEJ GÓRY
ZASTĘPCA BURMISTRZA

Kazimierz Kawa