

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście w rejonie ul. Wojska Polskiego i osiedla Posejdon z dnia 16 lipca 2021 r.

Na podstawie art.17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) w dniu 16 lipca 2021 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w wyłożonym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście w rejonie ul. Wojska Polskiego i osiedla Posejdon. Dyskusja odbyła się w sali teatralnej Miejskiego Domu Kultury przy ul. Matejki 11, w godzinach między 17.00 - 21.00. W dyskusji udział wzięli: autorzy projektu planu: p. Małgorzata Cymbik i p. Wojciech Górewicz, Urząd Miasta Świnoujście reprezentowali: zastępca Prezydenta Miasta p. Pani Barbara Michalska, przedstawiciele Wydziału Urbanistyki i Architektury – zastępca Naczelnika p. Joanna Dąbrowska i Inspektor p. Aleksandra Nagaba oraz przedstawiciele następujących wydziałów: Ewidencji i Obrotu Nieruchomościami, Inżyniera Miasta, Eksploatacji i Zieleni Miejskiej, Rozwoju Gospodarczego, a także zainteresowani projektem planu mieszkańcy miasta Świnoujścia, w tym mieszkańcy osiedla Posejdon oraz osoby prowadzące działalność handlową w pawilonach usytuowanych wzdłuż ulicy Wojska Polskiego.

I. Wprowadzenie do tematu

Spotkanie rozpoczęła o godz. 17.15 p. Joanna Dąbrowska – na wstępie poinformowała o konieczności dostosowania się do obowiązującego reżimu sanitarnego. Następnie wyjaśniła, jakiego rodzaju opracowaniem jest plan miejscowy – jest to dokument w formie uchwały, którego zadaniem jest m.in. ustalenie przeznaczenia terenu, określenie potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu. Projekt planu jest pewnego rodzaju kompromisem pomiędzy zgłaszanymi wnioskami i uwagami oraz obowiązującymi przepisami i potrzebami gminy. Projekt planu po uchwaleniu staje się prawem miejscowym, dlatego tak ważne jest współtworzenie przez mieszkańców tego typu dokumentów. Dyskusja została zaplanowana w dwóch blokach tematycznych: pierwsza część dotycząca zagadnień związanych z częścią mieszkalną osiedla Posejdon, druga poświęcona zapisom projektu planu dotyczącym pawilonów handlowych wzdłuż ul. Wojska Polskiego. W przypadku, gdyby osoby zainteresowane nie były usatysfakcjonowane ustaleniami projektu planu, przysługuje im możliwość złożenia uwag do przyjętych rozwiązań, przy czym termin składania uwag do projektu planu mija 5 sierpnia 2021 r., natomiast termin składania uwag i wniosków do prognozy oddziaływania na środowisko mija 12 sierpnia 2021 r. Następnie Prezydent Miasta przystąpi do rozpatrywania złożonych uwag – na podstawie tych rozstrzygnięć zostanie sporządzona nowa wersja projektu planu. W przypadku, gdy będą one znacząco zmieniały dotychczasowe zapisy projektu planu zaistnieje konieczność ponownego zaopiniowania i uzgodnienia projektu planu przez właściwe instytucje i organy.

II. Przedstawienie celów i założeń do projektu planu

P. Małgorzata Cymbik przypomniała zakres obszaru objętego projektem planu ograniczony ulicami Bałtycką, ul. Żeromskiego, ul. Małachowskiego, ul. Sienkiewicza, ul. Moniuszki, ul. Pułaskiego oraz ul. Wojska Polskiego. W granicach opracowania obowiązują następujące strefy ochronne: strefa „A” i „B” ochrony uzdrowiskowej, obszar górniczy, specjalny obszar ochrony Natura 2000 – kod obszaru PLH320019 „Wolin i Uznam”, z którymi wiążą się pewne ograniczenia w zabudowie. Pod względem funkcjonalnym obszar planu składa się z następujących stref funkcjonalnych:

1. Teren leśny położony pomiędzy ulicami Bursztynową i Grottgera a ul. Żeromskiego. Początkowo miał zostać przekształcony w park leśny, aby zwiększyć możliwości jego zagospodarowania, jednak pomysł nie zyskał aprobaty Nadleśnictwa Międzyzdroje, dlatego został zapisany w projekcie planu jako teren leśny ZL. Na w/w terenie wprowadzono zapisy uwzględniające dwa przejścia przez las od osiedla w stronę plaży w formie kładek lub utwardzonych ścieżek, z możliwością oświetlenia za pomocą urządzeń fotowoltaicznych lub solarnych. Wytyczono także trasy turystyczne spacerowo-biegowe, których przebieg skorygowano, omijając występujące chronione siedliska przyrodnicze.

2. Teren zabudowy mieszkaniowej osiedla Posejdon.

Utrzymano dotychczasowy układ funkcjonalno-przestrzenny, wprowadzono niewielkie modyfikacje układu komunikacyjnego, wskazano tereny zielone pełniące funkcje reakcyjne. Uporządkowano pozostałe obszary poprzez wprowadzenie linii zabudowy oraz ustalenie wskaźników zabudowy i wskaźników miejsc postojowych. Dla nowej zabudowy przyjęto zasadę wskazywania odpowiedniej ilości miejsc postojowych w granicach własnej działki. Na niektórych bardzo intensywnie zabudowanych nieruchomościach wprowadzono ograniczenie możliwości rozbudowy budynków, ponieważ każda rozbudowa generuje konieczność zapewnienia miejsc postojowych, a z uwagi na brak miejsca na działce, warunek wygospodarowania nowych miejsc do parkowania nie mógłby być spełniony. Zapisy projektu planu umożliwiają także powiększenie nieruchomości wzdłuż ul. Bursztynowej o tereny leśne, które są od wielu lat dzierżawione od Lasów Państwowych.

3. Funkcja usługowa wzdłuż ul. Wojska Polskiego

Kolejnym zadaniem projektu planu jest uporządkowanie funkcji handlowej wzdłuż ulicy Wojska Polskiego. W tym celu dopuszczono trzy typy zabudowy usługowej: zespoły modułowych pawilonów handlowych wkomponowane w zieleń wzdłuż ul. Marynarki Wojennej, pawilony gastronomiczne w niewielkiej ilości także na terenach zielonych wzdłuż ul. Marynarki Wojennej oraz usługi handlu, gastronomii i inne nieuciążliwe w rozbudowanych parterach domów mieszkalnych usytuowanych w pierwszej linii zabudowy równoległej do ul. Wojska Polskiego. W niektórych miejscach zrezygnowano z zabudowy usługowej ze względu na kolizję z sieciami i przepisy dotyczące zachowania prawidłowej widoczności w rejonie skrzyżowania dróg, w innych miejscach – z uwagi na wartość zieleni. Wzdłuż zabudowy usługowej utworzono ciągi pieszo-jezdne, zapewniające dojście i dojazd do budynków mieszkalnych.

Ze względu na coraz mniejszą ilość terenów pod zabudowę, po przeanalizowaniu zagadnienia na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, w projekcie planu zaproponowano podwyższenie istniejącej zabudowy turystycznej zlokalizowanej w rejonie ul. Bałtyckiej, Wojska Polskiego i A.B. Chodorowskiej. Proponowana wysokość zabudowy to: 18,5 m, 25 m i 40 m.

Zagospodarowanie terenu po przeciwnej stronie ul. Bałtyckiej nie jest przedmiotem opracowania omawianego projektu planu, ponieważ znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego od 2012 r., jednak proponowana zabudowa wysoka nawiązuje do niego swoim charakterem. Urbanistycznie teren z funkcjonującymi usługami turystycznymi (ośrodki wczasowe „Warta”, „Orion” i „Graal”) stanowią część zespołu zabudowy usługowej w rejonie ul. Bałtyckiej, przylegającego do osiedla mieszkaniowego Posejdon.

Następnie projektantka przeszła do omawiania najczęściej pojawiających się na etapie wyłożenia pytań i zagadnień, które zgłaszały w Wydziale Urbanistyki i Architektury osoby zainteresowane – odczytano poniższe pytania i odpowiedzi.

1. Czy mogę wystąpić o dokupienie fragmentu działki, którą projekt planu przyporządkowuje do pasa drogowego? (dot. fragmentu terenu przed budynkami przy ul. Roosevelta 2,4,6)

Projekt planu nie przewiduje takiej możliwości, natomiast w przypadku uzyskania pozytywnego uzgodnienia z zarządcą dróg i spełnieniu przepisów drogowych korekta będzie możliwa. Sprawa wymaga złożenia uwagi do projektu planu.

2. Czy można parkować samochody wzdłuż ul. Roosevelta?

Przyjęte linie rozgraniczające ul. Roosevelta dają taką możliwość, natomiast ostateczna decyzja zależy od zarządcy drogi, który zgodnie z przepisami odrębnymi może wyznaczyć takie miejsca.

3. Czy można rozbudować strych i zaadaptować na cele mieszkalne?

Rozbudowa jest możliwa na terenach, na których nie doszło do przekroczenia ustalonych w planie wskaźników zabudowy dotyczących powierzchni, intensywności, wysokości oraz możliwości zapewnienia miejsc postojowych.

4. Czy można rozbudować funkcję mieszkalną budynku jedno/wielorodzinnego nadbudowując 1-2 kondygnacje nad istniejącym tarasem na elewacji od strony ogrodu?

Odpowiedź: jak w pkt 3.

5. W przypadku budynku wielorodzinnego, którego dach został rozbudowany, a wykonana nadbudowa dla połowy dachu budynku już wyczerpuje (bądź przekracza) wskazany w projekcie planu wskaźnik 30% szerokości dolnej krawędzi połaci i 20% powierzchni połaci dachowej, czy oznacza to, że nie można na swojej części budynku rozbudować dachu o lukarny?

Odpowiedź przedstawiciela gminy:

W takich przypadkach powinna zostać złożona uwaga dotycząca konkretnej nieruchomości, która zostanie indywidualnie przeanalizowana w zakresie możliwości uwzględnienia.

6. Czy we wnętrzu kwartału wyznaczonego ulicami: Tuwima, Staffa, Broniewskiego zostanie wybudowany nowy budynek?

Odpowiedź przedstawiciela gminy:

Projekt planu odrzuca taką możliwość, ponieważ przyjęto ogólną zasadę niedogęszczania zabudowy na osiedlu mieszkaniowym.

7. Czy można składać wnioski na dzierżawę konkretnego modułu pawilonu przedstawionego w części graficznej planu?

Odpowiedź przedstawiciela gminy:

Projekt planu nie jest ofertą dzierżawy. Dopiero po uchwaleniu planu jego ustalenia stają się przepisem, na podstawie którego można podejmować pewne decyzje, w tym decydować o wydzierżawieniu terenów na konkretne cele.

III. Dyskusja publiczna

Część pierwsza – zagadnienia poruszane przez mieszkańców osiedla mieszkaniowego Posejdon

Przebieg dyskusji

1. Głos zabrała mieszkanka ul. Tuwima w sprawie ewentualnego wybudowania nowego budynku we wnętrzu kwartału wyznaczonego ulicami: Tuwima, Staffa, Broniewskiego. Wzdłuż ulic wyznaczających kwartał powstała intensywna zabudowa jednorodzinna szeregowa i wolnostojąca. Wnętrze kwartału stanowi własność Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Słowianin”, która chce na nim wybudować jednorodzinny budynek mieszkalny. Właściciele okalającej zabudowy mieszkaniowej złożyli wniosek sprzeciwiający się nowej zabudowie, gdyż obecnie teren służy jako dojazd na zaplecze istniejących budynków mieszkalnych, miejsca postojowe oraz miejsce ulokowania śmietników na tyłach posesji. Droga dojazdowa powinna zostać utrzymana, a pozostały teren przyporządkowany do przyległych nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi w celu polepszenie zagospodarowania.

Odpowiedź przedstawiciela gminy:

Projekt planu uwzględnia zgłoszoną propozycję.

2. Przedstawiciele osiedla mieszkaniowego wyrazili swój sprzeciw wobec zapisów projektu planu dla terenów o funkcji usług turystycznych w rejonie ul. Bałtyckiej, Wojska Polskiego i Chodorowskiej, dopuszczających powstanie dominanty przestrzennej o wysokości do 40 m oraz podwyższenia istniejącej zabudowy do 18,5 m i 25,0 m. Zdaniem mieszkańców przyjęte ustalenia negatywnie wpłyną na osiedle mieszkaniowe, przyczyniając się do wzmożenia hałasu i ruchu ulicznego oraz zakorkowania ulic przez zaparkowane samochody. Podnoszono również kwestię dopuszczenia zabudowy stanowiącej konkurencję dla działalności turystycznej prowadzonej przez mieszkańców osiedla.

Odpowiedź przedstawiciela gminy:

Na terenach usług turystycznych założono stopniowanie wysokości zabudowy, zakładając jej obniżanie od maksymalnej wysokości od strony ul. Bałtyckiej do coraz niżej w kierunku osiedla mieszkaniowego. Budynki turystyczne mają nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych na własnej działce.

3. Przedstawiciele osiedla mieszkaniowego wyrazili sprzeciw wobec połączenia ulicy Chodorowskiej za pomocą ciągu pieszo-jezdnego 03a KPJ z ulicą Bałtycką.

Odpowiedź przedstawiciela gminy:

Wprowadzenie przejazdu miało na celu umożliwienie ruchu okrężnego wokół obszaru, w jakim znajduje się zabudowa usług turystycznych, co mogłoby przyczynić się do skupienia ruchu samochodowego wokół ośrodków czasowych. Sprawa wymaga złożenia uwagi do projektu planu.

4. Przedstawiciele osiedla mieszkaniowego kwestionują zasadność ustalania terenów zielonych na obszarze osiedla mieszkaniowego, uważają za niemożliwe do zrealizowania na nich tak szerokiego wachlarza funkcji (m. in. plac zabaw, ścieżki spacerowe, tymczasowe obiekty obsługi imprez okolicznościowych itp.) z powodu niewielkich rozmiarów tych obszarów.

Odpowiedź przedstawiciela gminy:

Zapisy mówiące o sposobie zagospodarowania terenu nie wiążą się z koniecznością ich realizacji, mówią jedynie o dozwolonym wykorzystaniu terenu. Od właściciela terenu zależy, w jakim stopniu zainwestuje swój teren, dlatego nie należy odbierać tego zapisu jako konieczności wprowadzenia na raz wszystkich funkcji dopuszczonych w ustaleniach planu.

5. Mieszkańcy poruszyli także kwestię uciążliwości spowodowaną brakiem kanalizacji deszczowej. Ulewne deszcze powodują zalewanie budynków. Poprosili o informację, czy planowane są inwestycje rozwiązujące problem odprowadzenia wód opadowych i retencji.

Odpowiedź przedstawiciela gminy:

Projekt planu zawiera zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, które docelowo zakładają odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez system istniejącej i projektowanej miejskiej kanalizacji deszczowej grawitacyjnej. Do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się rozprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy do gruntu oraz gromadzenie i wykorzystywanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych. Należy jednak pamiętać, że plan miejscowy nie jest planem inwestycyjnym, dlatego trudno jest przewidzieć, kiedy sieć kanalizacji deszczowej zostanie wybudowana.

6. Reprezentant osiedla mieszkaniowego zapytał, co jest planowane w projekcie planu w miejscu istniejącego niegdyś sklepu spożywczego „PSS Społem”. Społeczeństwo na terenie osiedla się starzeje, wybranie się do miasta poza zakupy jest kłopotliwe, stąd pytanie co przewidziano w planie dla mieszkańców na wskazanym terenie.

Odpowiedź przedstawiciela gminy:

Aktualnie na terenie prywatnym przy ul. Roosevelta 9-11 realizowana jest zabudowa mieszkaniowa z usługami w parterze.

7. Mieszkańcy podnieśli kwestię związaną z brakiem miejsc do parkowania samochodów na terenie osiedla.

Odpowiedź przedstawiciela gminy:

Projekt planu nakazuje zapewnienie miejsc postojowych na terenie własnej posesji dla każdej nowej zabudowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego. Osiedle mieszkaniowe Posejdon jest bardzo zainwestowane i w jego granicach nie ma już terenów gminy, na których byłaby możliwa lokalizacja dużego parkingu. Część miejsc postojowych wygospodarowano wzdłuż ulic w miejscach wyznaczonych przez zarządcę dróg. Problemy związane z parkowaniem występują w całym mieście, dlatego rozwiązaniem mogą okazać się parkingi strategiczne. Osoby oferujące pokoje na wynajem dla turystów powinny kierować swoich gości przyjeżdżających samochodami na większe parkingi funkcjonujące w sąsiedztwie. Duży parking blisko osiedla znajduje się na ul. Legionów w sąsiedztwie końcowego przystanku kolejki UBB, niedługo powstanie także ogólnodostępny parking na ul. Bałtyckiej na terenie należącym do miasta.

8. Mieszkaniec osiedla Posejdon poprosił o wyjaśnienie różnicy we wskaźnikach zabudowy między jego nieruchomością oznaczoną w projekcie planu jako symbolem 30 MN,U (teren przy ul. Roosevelta), a zabudową jednorodzinną oznaczoną symbolem 14a MN,U oraz 14b MN,U (tereny wzdłuż ul. Marynarki Wojennej).

Odpowiedź przedstawiciela gminy:

Posesja jest położona między obiektami o innej funkcji, dlatego nadano jej odrębny symbol. Wskaźniki zabudowy dla każdej nieruchomości zostały precyzyjnie wyliczone. W przypadku dalszych wątpliwości należy złożyć uwagę, która zostanie poddana analizie.

9. Mieszkanca osiedla Posejdon zadała pytanie, w jaki sposób projekt planu przewiduje rozwiązanie problemu braku miejsca na gromadzenie odpadów w przypadku zabudowy szeregowej położonej przy ul. Roosevelta (teren elementarny 20 MN,U)? Wprawdzie w planie zaproponowano utworzenie drogi wewnętrznej 07a KDW regulującej dojazd na zaplecze zabudowy szeregowej, ale wciąż jest ona zbyt wąska na usytuowanie pojemników na odpady i parkowanie samochodów. Wnosi się o poszerzenie projektowanej drogi wewnętrznej 07a KDW wzdłuż w/w zabudowy, co pozwoli mieszkańcom na parkowanie przy swoich posesjach, a nie jak do tej pory - wzdłuż ul. Roosevelta.

Odpowiedź przedstawiciela gminy:

Projektowana droga wewnątrz ma szerokość od 3,5 do 6,0 metrów, z poszerzeniem szerokości na zakręcie. Poszerzenie drogi wiąże się ze zmniejszeniem przyległego terenu z istniejącą zielenią (teren elementarny 19 ZP). Nie przewiduje się zmniejszania terenów zielonych na potrzeby lokalizacji wiaty śmietnikowej lub miejsc postojowych, ponieważ osiedle cechuje wysoka intensywność zabudowy i znikoma ilość terenów zielonych. Śmietniki należy lokalizować na terenie własnej posesji. Istnieją rozwiązania techniczne umożliwiające przechowywanie odpadów wewnątrz budynku. Jeżeli mieszkańcy mają pomysł na jeszcze inne rozwiązanie tego tematu, to proszeni są o złożenie uwagi.

10. Mieszkaniec zacytował fragment projektu planu, który zwalnia z obowiązku realizacji miejsc postojowych dla usług na terenach przyległych do ciągów pieszo-jezdnych wspomagających ulicę Wojska Polskiego, oznaczonych symbolami: MN,U, MW,U, ZP,U, z wyjątkiem terenu 59 ZP,U (zapis odnosi się do terenów, na których dopuszcza się pawilony handlowe) i zadał pytanie, dlaczego zdecydowano się na takie zwolnienie i jak to wpłynie na całe osiedle?

Odpowiedź przedstawiciela gminy:

Jeśli celem planu jest przeobrażenie terenów położonych wzdłuż ul. Wojska Polskiego, polegające na uporządkowaniu i utrzymaniu istniejących pawilonów handlowych usytuowanych pomiędzy ul. Wojska Polskiego i Marynarki Wojennej oraz w parterach budynków mieszkalnych, to w konsekwencji takiej decyzji brakuje miejsca na miejsca parkingowe. Jeżeli chodzi o klientów stanowisk handlowych przyjeżdżających samochodem, to rozwiązaniem są parkingi zbiorcze położone poza obszarem opracowania (parking w sąsiedztwie końcowej stacji kolejki UBB, powstające parkingi na zachód od ul. Bałtyckiej).

11. Mieszkanca osiedla zadała pytanie dotyczące fragmentu terenu znajdującego się na granicy terenów elementarnych oznaczonych symbolami 46 MW,U oraz 017a KDW (rejon ul. Fredry, Wojska Polskiego i Siemiradzkiego). Wskazany fragment terenu o kształcie trójkąta stanowi własność gminy, natomiast w projekcie planu przynależy do terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – w jaki sposób należy postąpić formalnie, czy plan przewiduje wykup omawianego wycinka terenu? Drugie pytanie dotyczy możliwości zwiększenia wskaźnika intensywności i powierzchni zabudowy na omawianym terenie. Ostatnie pytanie – czy występuje konieczność scalenia działek?

Odpowiedź przedstawiciela gminy:

Dopiero po uchwaleniu planu jego zapisy umożliwią wykupienie omawianego fragmentu działki przez współwłaścicieli nieruchomości i włączenie go do posesji. W odniesieniu do pytania dotyczącego zwiększenia wskaźnika intensywności i powierzchni zabudowy, to wskaźniki zostały skrupulatnie wyliczone i szansa na zwiększenie jest mała. Poproszono o złożenie uwagi zawierającej sprecyzowane wysokości wskaźników, o które wnoszą współwłaściciele nieruchomości. Odpowiadając na pytanie dotyczące scalania działek poinformowano, że można scalić działki, lecz nie stanowi to obowiązku.

12. Mieszkaniec ul. Staffa zapytał, na jakiej zasadzie zostanie przeprowadzony wykup terenów stanowiących obecnie własność spółdzielni „Słowianin”, skoro w projekcie planu tereny te są przyporządkowane do zabudowy jednorodzinnej 11a MN (wnętrze kwartału wyznaczonego ulicami: Tuwima, Staffa, Broniewskiego).

Odpowiedź przedstawiciela gminy:

Plan nie reguluje kwestii prawnych związanych z wykupem.

13. Mieszkanca osiedla skierowała pytanie dotyczące istniejącego budynku przy ul. Wojska Polskiego 39, który w większości znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej o symbolu 33 MW,U, jednak jego część wykracza poza linie zabudowy ustalone na tym terenie oraz zajmuje fragment ciągu

komunikacyjnego 024a KPJ. Czy jest możliwość przesunięcia całego ciągu pieszo-jezdnego o 1,5 m do 2,0 metrów w kierunku ul. Wojska Polskiego?

Odpowiedź przedstawiciela gminy:

W przypadku, gdy zabudowa była realizowana na podstawie odpowiednich zezwoleń, istnieje możliwość regulacji. Natomiast jeżeli dokonano samowoli budowlanej szansa jest mała, ponieważ przesunięcie całego ciągu pieszo-jezdnego o 1,5-2,0 m jest mało prawdopodobne. Ze względu na skomplikowanie sprawy należy złożyć uwagę do projektu planu.

14. Mieszkancka osiedla skierowała pytanie dotyczące możliwości zmiany przeznaczenia projektowanego terenu elementarnego 2 MN,U (rejon ul. Małachowskiego) z zabudowy jednorodzinnej na zabudowę wielorodzinną. Drugie pytanie dotyczyło możliwości wykupu fragmentu terenu leśnego, celem polepszenia zagospodarowania omawianej nieruchomości, nie zmieniając jego dotychczasowego użytkowania.

Odpowiedź przedstawiciela gminy:

Zintensyfikowanie funkcji z jednorodzinnej na wielorodzinną nie jest możliwe, z powodu położenia nieruchomości w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej, w której zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. W odniesieniu do pytania drugiego poproszono o złożenie uwagi do projektu planu.

15. Reprezentant grupy mieszkańców zgłosił sprzeciw wobec przebudowy ul. Grottgera (dotyczy skrzyżowania w formie ronda, którego centralną część stanowi teren zielony porośnięty drzewami). Istniejąca zieleń nie powinna być likwidowana po to, by zmienić organizację ruchu i wygospodarować teren o symbolu 40 ZP przeznaczony na funkcję wypoczynkowo-rekreacyjną. Nie jest to dobre rozwiązanie, z uwagi na niewielką odległość od klubu nocnego, którego klienci już w tej chwili zakłócają ciszę nocną, co na pewno pogorszy się, jeżeli w sąsiedztwie powstaną np. ławki parkowe i inne urządzenia rekreacyjne, wokół których będą gromadzić się te osoby.

Odpowiedź przedstawiciela gminy:

Poproszono o złożenie uwagi dotyczącej przedmiotowego terenu, w celu przeprowadzenia dodatkowych analizy, m.in. w zakresie zieleni, obsługi komunikacyjnej oraz dojazdu do posesji.

16. Mieszkancka osiedla zwróciła się o wyjaśnienie, czy zostaną zlikwidowane istniejące miejsca parkingowe ulokowane wzdłuż ul. Marynarki Wojennej.

Odpowiedź przedstawiciela gminy:

Istniejące miejsca parkingowe nie są docelowe, gdyż zakłada się przeznaczenie terenu zgodnie z rysunkiem planu, co dotyczy także wskazania docelowych miejsc parkingowych, które mogą nie pokrywać się z ich dotychczasowym usytuowaniem.

17. Mieszkaniec zwrócił się z pytaniem, czy zapisy projektu planu dopuszczające zabudowę handlową w formie pawilonów tworzących de facto targowisko, są zgodne z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, ponieważ zgodnie z w/w ustawą w strefach ochrony uzdrowiskowej zabrania się prowadzenia targowisk, z wyjątkiem punktów sprzedaży pamiątek, wyrobów ludowych, produktów regionalnych, w formach i miejscach wyznaczonych przez gminę.

Odpowiedź przedstawiciela gminy:

Projekt planu został uzgodniony przez Ministra Zdrowia - uzgodniona treść jest prezentowana w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu. W projekcie planu nie występuje targowisko, tylko zespoły pawilonów handlowych. Ponadto zapis ustawy został nieodpowiednio przywołany przez zadającego pytanie, gdyż zakaz prowadzenia targowisk występuje w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej, natomiast pawilony usytuowane wzdłuż ul. Wojska Polskiego znajdują się w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej.

Część druga – zagadnienia poruszane przez osoby prowadzące działalność w pawilonach handlowych wzdłuż ul. Wojska Polskiego

Wprowadzenie do drugiego bloku tematycznego przeprowadziła zastępca Prezydenta Miasta p. Barbara Michalska, która z upoważnienia Prezydenta koordynuje prace nad projektem planu. Pani Prezydent przypomniała o licznych spotkaniach przeprowadzonych z reprezentantami osób prowadzących działalność usługową na terenach wzdłuż ul. Wojska Polskiego, którzy wspólnie z gminą tworzyli

ustalenia zawarte w projekcie planu. Na wniosek handlowców został utrzymany ciąg handlowy, z niewielką modyfikacją spowodowaną koniecznością dostosowania do przepisów odrębnych w zakresie dróg, ochrony pożarowej, ochrony przyrody, lokalizacji obiektów zgodnie z warunkami technicznymi i innymi. Priorytetem dla handlowców było zachowanie miejsc pracy, a prezentowany projekt planu, który jest wynikiem podjętej współpracy i wypracowanych kompromisów, wychodzi naprzeciw tym oczekiwaniom. Handlowcy muszą mieć świadomość, że lokalizacja pawilonów musi być dostosowana do uwarunkowań, o których wspomniano wyżej, dlatego mogą nastąpić przesunięcia względem obecnych lokalizacji.

Przebieg dyskusji

1. Ile kondygnacji przewidzianych jest na terenie 7b UT (rejon ul. Wojska Polskiego i Chodorowskiej), na kiedy planowane jest uchwalenie projektu planu oraz ile czasu po uchwaleniu planu będą mogły funkcjonować istniejące targowiska na terenie „Warty” i „Oriona”, a także ile czasu będzie na zaadoptowanie zagospodarowania do nowego planu?

Odpowiedź przedstawiciela gminy:

Na terenie 7b UT (ośrodek wczasowy „Orion”) planowana jest zabudowa o funkcji usług turystycznych do 5 kondygnacji. Termin uchwalenia planu jest uwarunkowany ilością złożonych uwag i nakładem pracy, jaki będzie potrzebny do wprowadzenia zmian i przygotowania projektu planu do ponownego wyłożenia. W kwestii dotyczącej adaptacji zagospodarowania terenu do obowiązującego planu, to ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, iż tereny których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

2. Czy będzie organizowany przetarg na dzierżawę planowanych pawilonów zlokalizowanych wzdłuż ciągów pieszo jezdnych? W jaki sposób będą przyznawane miejsca na prowadzenie działalności gospodarczej w modułowych pawilonach handlowych?

Odpowiedź przedstawiciela gminy:

Zasady przyznawania miejsc handlowych zostaną opracowane po uchwaleniu projektu planu, ponieważ miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego rozstrzygają wyłącznie o funkcji na danym terenie i o gabarytach zabudowy.

3. Dlaczego w miejscu istniejących pawilonów handlowych w projekcie planu naniesiona jest toaleta, skoro może powstać w innym miejscu?

Odpowiedź przedstawiciela gminy:

Przyjęto, że do obsługi zarówno pawilonów handlowych jak i ciągu spacerowego wzdłuż ul. Wojska Polskiego potrzebne będą trzy zespoły sanitariatów. Toalety sytuuje się zazwyczaj u zbiegu ulic, które są dobrym miejscem orientacyjnym w przestrzeni. Jeżeli handlowcy mają pomysł na inną lokalizację, to powinni złożyć uwagę do projektu planu.

4. Przedstawiona w projekcie planu lokalizacja pawilonów handlowych zakłada ominięcie drzew. Czy kosztem drzew ludzie powinni tracić miejsca pracy? Dlaczego nie ma możliwości wycinki drzew i postawienia większej ilości pawilonów handlowych na ich miejscu?

Odpowiedź przedstawiciela gminy:

Lokalizacja pawilonów handlowych została przemyślana i uwzględnia ochronę terenów zieleni. Na zlecenie gminy została wykonana inwentaryzacja zieleni, na podstawie której wytypowano miejsca, w których możliwa jest lokalizacja pawilonów. Przy wskazywaniu miejsc pod omawianą funkcję – oprócz ochrony wartościowej zieleni – uwzględniono także inne uwarunkowania, w tym zasadę zachowania widoczności w miejscu krzyżujących się ulic, uwzględniono przebieg sieci i przepisy ppoż.

5. Mieszkaniec prowadzi działalność handlową w miejscu, gdzie został zaplanowany ciąg pieszy o symbolu 06c KP, czy w związku z powyższym będzie możliwość zapewnienia miejsca w pawilonie handlowym na gruntach gminnych?

Odpowiedź przedstawiciela gminy:

Istniejący ciąg pieszy łączący ul. Gałczyńskiego z ul. Marynarki Wojennej jest konieczny do utrzymania – plan nadaje mu parametry zgodne z obowiązującymi przepisami i dlatego nie uwzględniono w tam

lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy. Zasady przyznawania miejsc handlowych zostaną opracowane po uchwaleniu projektu planu, ponieważ plan nie może rozstrzygać o przyznawaniu pawilonów handlowych konkretnym osobom na prowadzenie działalności.

6. Czy projektowane jednokondygnacyjne rozbudowy parterów budynków przeznaczone na funkcję usługową są traktowane jako jeden punkt handlowy, czy też dopuszczają podział na kilka mniejszych?

Odpowiedź przedstawiciela gminy:

Jednokondygnacyjne rozbudowy zakładane były jako pojedyncze obiekty handlowe z przeznaczeniem na większe obiekty gastronomiczne bądź sklepy, jednak plan nie zabrania podziałów przestrzeni wewnątrz pawilonów.

7. W jakim celu na wysokości budynku przy ul. Marynarki Wojennej 72 nastąpiło cofnięcie linii zabudowy wyznaczającej obszar, na którym można zlokalizować pawilon?

Odpowiedź przedstawiciela gminy:

Cofnięcie linii zabudowy w głąb działki to zabieg celowy, który służy zaakcentowaniu wejścia na ciąg pieszy 06c KP. Jeśli przestrzeń jest niczym nie zastawiona, to lepiej jest widoczne miejsce przejścia.

8. Proponuje się uwzględnić dopuszczenia 30-50% procentowej zmiany parametrów zabudowy dla ustalonych modułowych pawilonów handlowych, ze względu na różnorodny profil prowadzonej działalności oraz różne zapotrzebowanie na przestrzeń handlowa w zależności od asortymentu.

Odpowiedź przedstawiciela gminy:

W trakcie procedury miały miejsce liczne spotkania, w tym z przedstawicielami osób prowadzących działalność handlową na gruntach prywatnych i gminnych, na których zapadły ustalenia określające wymiary dla modułowych pawilonów handlowych. Odejście od tych ustaleń stanowi powrót do obecnie panującego chaosu.

9. Jak kształtuje się bilans planowanych modułowych pawilonów handlowych względem obecnych miejsc pracy?

Odpowiedź przedstawiciela gminy:

Uczestnikom spotkania przedstawiono dane dotyczące ilości dzierżaw na gruntach należących do gminy, a także dane dotyczące wydzierżawianych powierzchni. Następnie powyższe dane zestawiono z potencjalną powierzchnią handlową dopuszczaną przez zapisy projektu planu. Z przeprowadzonych analiz wynika, że zostaną zachowane miejsca pracy, a łączna powierzchnia projektowanych modułowych pawilonów handlowych oraz gastronomicznych (przewidzianych wzdłuż ul. Marynarki Wojennej) jest porównywalna do powierzchni istniejących pawilonów handlowych.

10. Czy plan miejscowy dopuszcza rozbudowę funkcji usługowej w pasie drogowym u zbiegu ulic Moniuszki i Wojska Polskiego?

Odpowiedź przedstawiciela gminy:

Funkcja usługowa dopuszczona jest formie jednokondygnacyjnej rozbudowy parteru budynku od strony ul. Wojska Polskiego w granicach nieruchomości, natomiast nie dopuszcza się lokalizacji usług na terenie pasa drogowego, bo zabraniają tego obowiązujące przepisy.

11. Czy na terenie przed ośrodkami „Warta” i „Orion” w ramach nowej propozycji zagospodarowania terenu zostaną wycięte wszystkie drzewa?

Odpowiedź przedstawiciela gminy:

Oprócz inwentaryzacji przyrodniczej przeprowadzono również waloryzację przyrodniczą, na podstawie której stwierdzono możliwość zlokalizowania na niektórych odcinkach terenów zielonych modułowych pawilonów handlowych oraz wykonania ciągu pieszo jezdnego. Pawilony dopuszczono w miejscach, gdzie drzewa są w złym stanie. Jeżeli osoby zainteresowane nie zgadzają się z takim rozwiązaniem, to powinny złożyć uwagi.

12. Czy przewidziano miejsca parkingowe dla polskich i niemieckich klientów usług planowanych wzdłuż ulicy Wojska Polskiego?

Odpowiedź przedstawiciela gminy:

Celem planu było uporządkowanie terenów położonych wzdłuż ul. Wojska Polskiego, polegające na wkomponowaniu funkcji usługowej w istniejącą zielen na gruntach miejskich. Osiedle Posejdon jest intensywnie zabudowane i brak jest miejsc, które można byłoby przeznaczyć na parkingi. Miejsca przeznaczone do parkowania większej liczby samochodów zostały przewidziane w sąsiedztwie, lecz poza granicami opracowania planu.

Dyskusję zakończono o godz. 21.30.

IV. Ustalenia z dyskusji

1. Uczestnicy dyskusji negatywnie ocenili propozycję ulokowania wysokiej zabudowy w rejonie ul. Bałtyckiej, Wojska Polskiego i Chodorowskiej – zostali oni poinformowani o możliwości składania uwag w tej sprawie.
2. Często poruszanym tematem był brak miejsc postojowych na terenie Osiedla Posejdon. Z uwagi na brak terenów należących do miasta, na których możliwa byłaby realizacja parkingów na potrzeby osiedla – konieczne jest przyjęcie innych systemowych rozwiązań, takich jak uruchomienie parkingów zbiorczych w pobliżu osiedla, jednak już poza obszarem opracowania projektu planu. Jednak przede wszystkim dla każdej nowej inwestycji powstającej na podstawie planu musi obowiązywać ta sama zasada, tj. obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnej nieruchomości.
3. Ponownego przeanalizowania wymagają zapisy dotyczące zieleni parkowej wyznaczonej w obrębie osiedla oraz sposobu jej urządzenia.
4. Najwięcej emocji wzbudziły regulacje dotyczące istniejącej zabudowy usługowej wzdłuż ul. Wojska Polskiego, tj. zapisy dot. zasad kształtowania i sytuowania pawilonów handlowych. Z jednej strony zgłaszano potrzebę zwiększenia liczby pawilonów, z drugiej strony wskazywano na uciążliwość związane z już istniejącymi pawilonami, takimi jak generowanie nadmiernego ruchu samochodowego. Część uczestników dyskusji popierała potrzebę poprawy estetyki i konieczność opanowania chaosu dotychczasowej zabudowy poprzez wprowadzenie modułów o konkretnych wymiarach w przypadku konieczności wymiany pawilonu na nowy, inni proponowali szereg odstępstw od ustalonych wymiarów i przyjętych lokalizacji. Wobec często wykluczających się stanowisk – nie było możliwe dokonanie wspólnych ustaleń podczas dyskusji. Uczestnicy zadeklarowali złożenie uwag do projektu planu.

V. Lista uczestników

Z powodu specyfiki sali (sala teatralna Miejskiego Domu Kultury z miejscami siedzącymi na ok. 150 osób, ustawionymi w wąskich rzędach, przytwierdzonych do podłoża), dużej liczby uczestników (kilkadziesiąt osób), z którymi dyskutowano w dwóch blokach tematycznych (osoby niezainteresowane drugim tematem opuszczały salę ustępując miejsca nowym uczestnikom) oraz przeprowadzenia dyskusji w czasie trwania pandemii COVID-19 i związanymi z tym ograniczeniami - nie sporządzono listy uczestników, jednak ich udział dokumentują nagrania wykonane za zgodą obecnych.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

- 1) dla Prezydenta Miasta;
- 2) do dokumentacji planistycznej;
- 3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 9 ponumerowanych stron.

Świnoujście, dnia 23 lipca 2021 r.

Protokół z przeprowadzonej dyskusji publicznej sporządziły: inspektor WUA Aleksandra Nagaba i z-ca naczelnika WUA Joanna Dąbrowska.

z up. PREZYDENTA MIASTA



mgr inż. arch. Joanna Dąbrowska

Zastępca Naczelnika

Wydział Urbanistyki i Architektury