

MATERIAŁY DO DYSKUSJI



Gmina
Czersk



Opracowanie: Magdalena Draheim , Maria Kiełb-Stańczuk

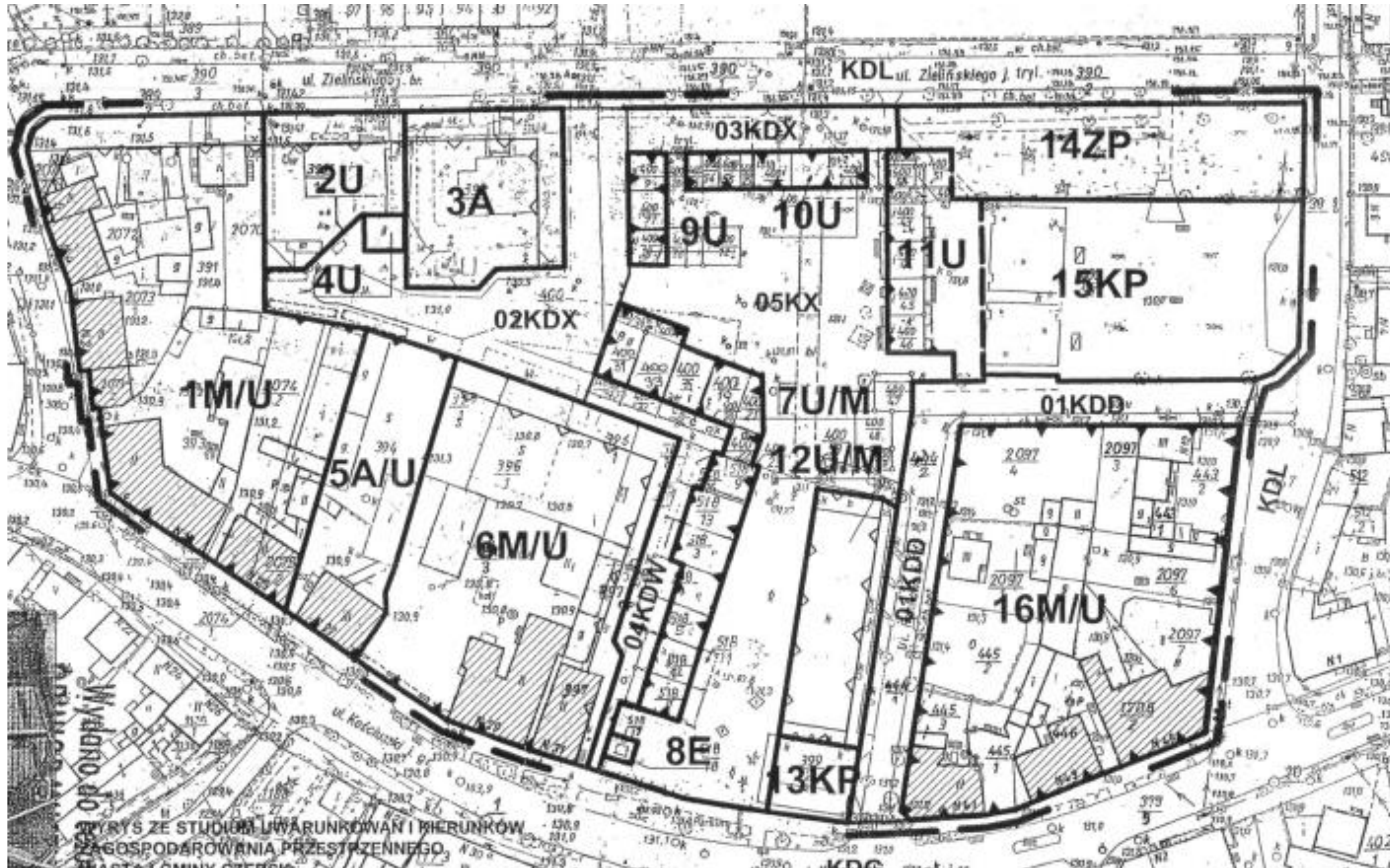
Lipiec 2020r.

Zmiana MPZP w rejonie ulicy Józefa Ostrowskiego w Czersku

ANALIZY



Stan prawny – obowiązujący Mpzp



**Mpzp w rejonie ulic
Kościuszki,
Królowej Jadwigi,
dr Zielińskiego i
Dworcowej w
Czersku**

**Uchwała Nr XXII/201/08
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia 26 czerwca 2008 r.**

**Dz. Urz. Woj. Pom.
2008 .91.2338**

Zmiana obowiązującego planu – granice

Uzasadnienie podjęcia prac, cel zmiany planu:

Opracowanie zmiany planu miejscowego ma na celu uzupełnienie zabudowy wzdłuż istniejącej pierzei przy ul. Józefa Ostrowskiego, a także możliwość wprowadzenia przy istniejących już obiektach handlowo-gastronomicznych trwałej zabudowy w formie np. zadaszenia pod ogródki letnie i stragany, aby ogródki swoim wyglądem nie psuły krajobrazu, tylko stanowiły z nim harmonijną całość. Zmiana dotychczasowych ustaleń planu z 2008 r., umożliwi bardziej racjonalne i ekonomiczne uzupełnienie zabudowy usług hotelarskich. Opracowanie zmiany planu miejscowego ma na celu wypuklenie oraz podkreślenie charakteru rynku stworzonego wokół istniejącej oraz nowej zabudowy, a tym samym podkreśli walory architektoniczne centrum miasta.

**UCHWAŁA XXI/241/20
RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU
z dnia 28 kwietnia 2020 r.**

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Józefa Ostrowskiego w Czersku

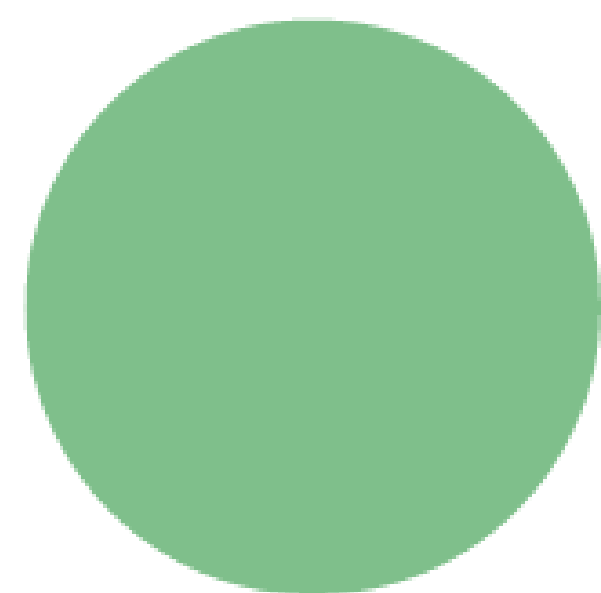


Stan istniejący

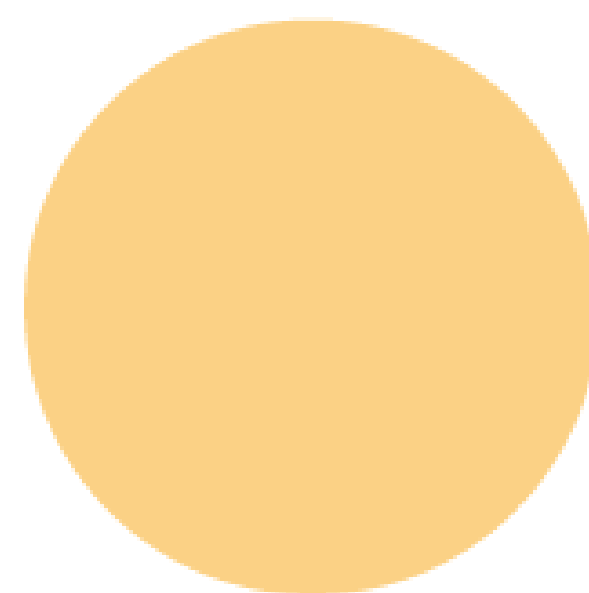


Fot. Materiały własne Urzędu Miejskiego w Czersku

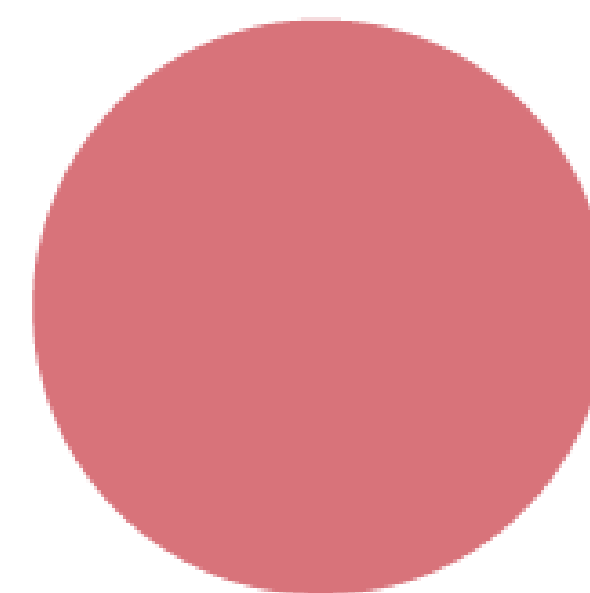
ocena przestrzeni



do zachowania



do poprawy



do zmiany





kolorystyka elewacji

chaos graficzny

pas na ogródki letnie i
stragany



pas zieleni przy
supermarkecie

pas mebli miejskich





zielen do zaprojektowania, przestrzeń na ogródki letnie i stragany





drzewa do zachowania
fontanna do zachowania
Siedziska do zachowania



Posadzka placu, ew.
zmiana formy/nowe formy
mebli miejskich





Reklamy, szyldy itp.- do uregulowania lecz nie poprzez plan miejscowy



Poprawa standardu jakościowego i materiałowego

Fontanna do zachowania





jednorodność graficzna, przestrzeń na ogródki letnie i stragany, plac do zagospodarowania



Zmiana MPZP w rejonie ulicy Józefa Ostrowskiego w Czersku



drzewa do zachowania

pas mebli miejskich



przestrzeń do
uporządkowania

parking – ograniczenia





zielen' do zaprojektowania, niższa zielen', miejsca parkingowe do zachowania



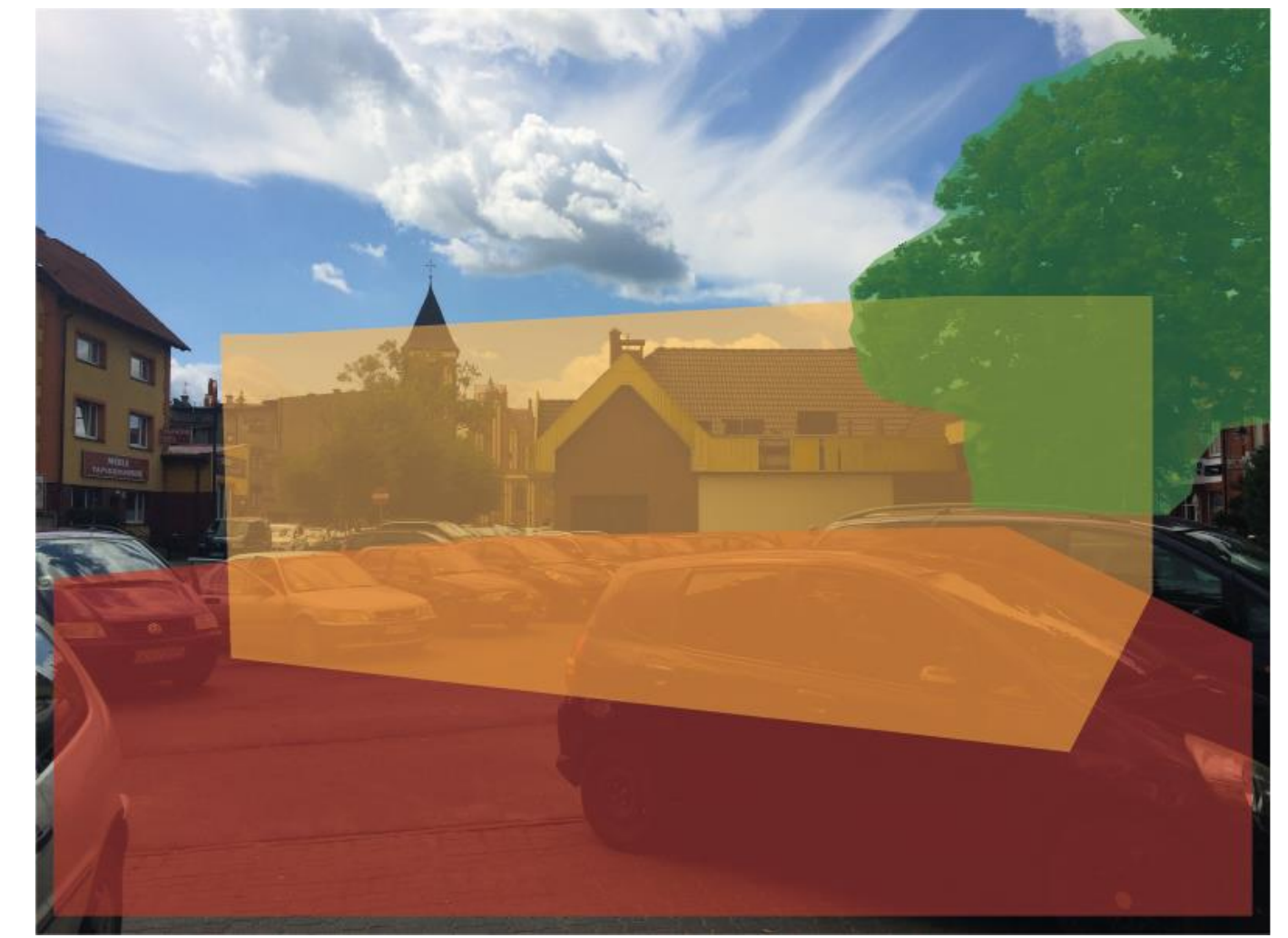
Zmiana MPZP w rejonie ulicy Józefa Ostrowskiego w Czersku



drzewa do zachowania, parking, miejsce pod nową zabudowę



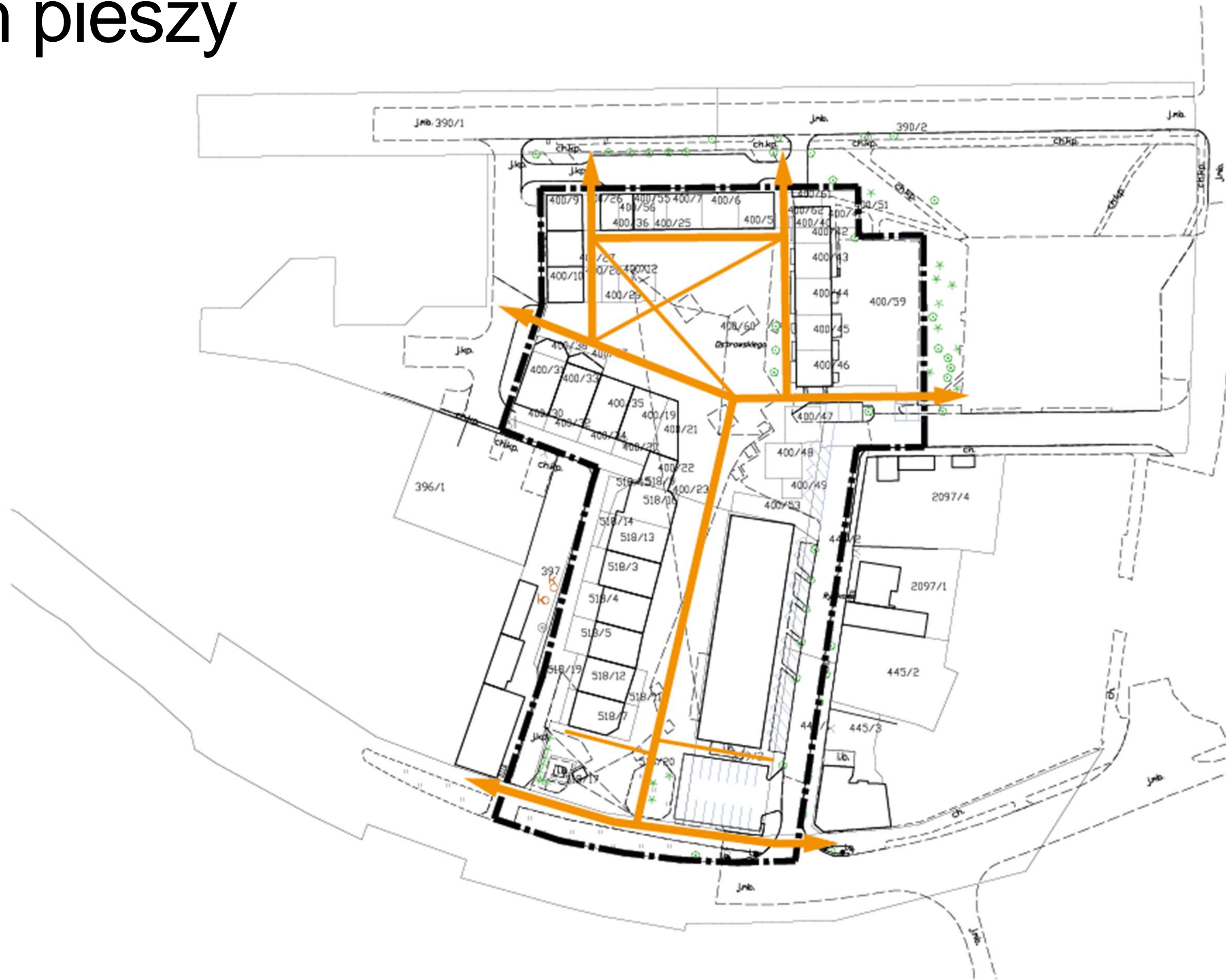
Zmiana MPZP w rejonie ulicy Józefa Ostrowskiego w Czersku



drzewa do zachowania, parking i elewacje do zmian, miejsce pod nową zabudowę publiczną



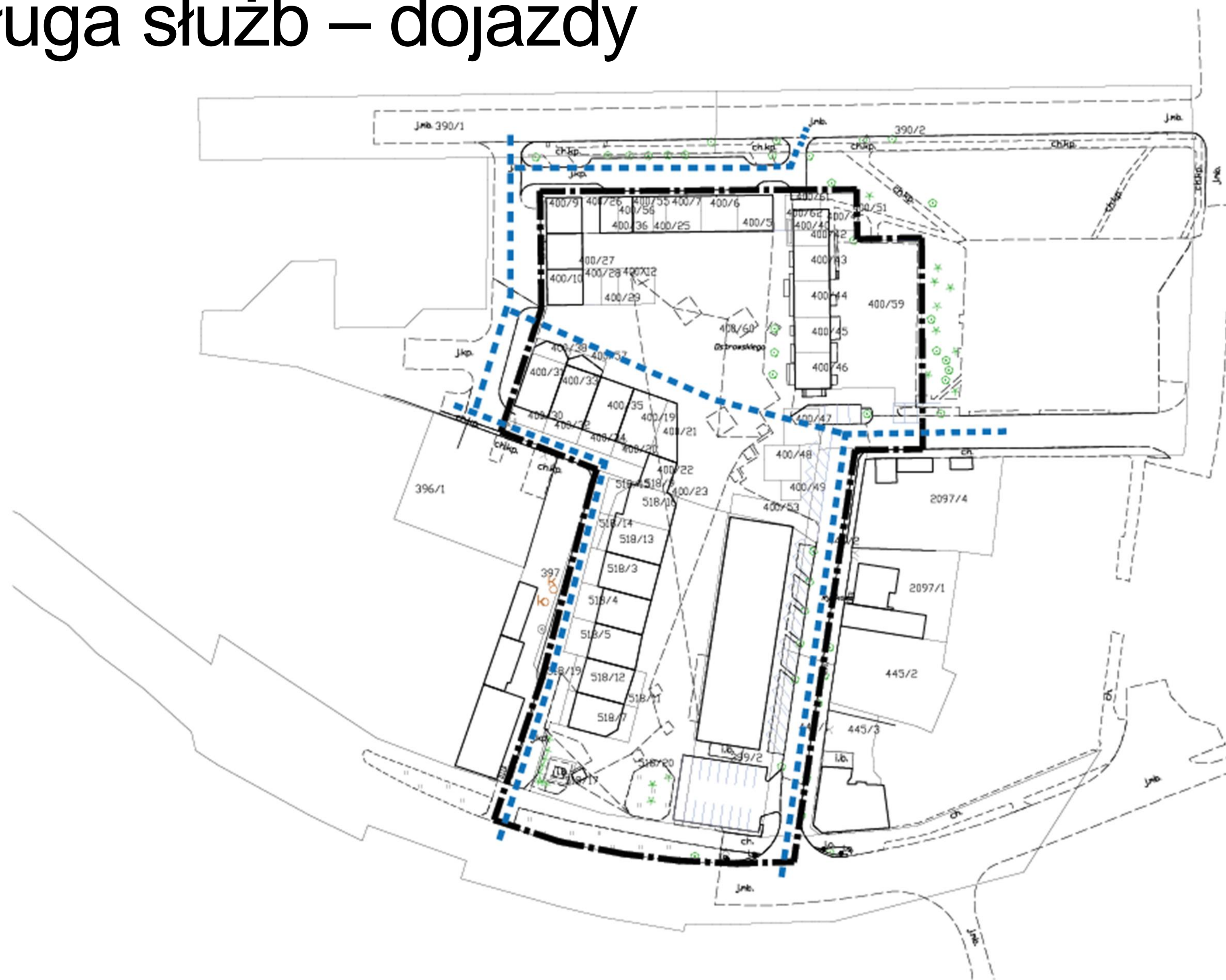
ruch pieszy



Zmiana MPZP w rejonie ulicy Józefa Ostrowskiego w Czerny



obsługa służb – dojazdy



Zmiana MPZP w rejonie ulicy Józefa Ostrowskiego w Czerny



INSPIRACJE



ogródki letnie i stragany



ogródki letnie i stragany

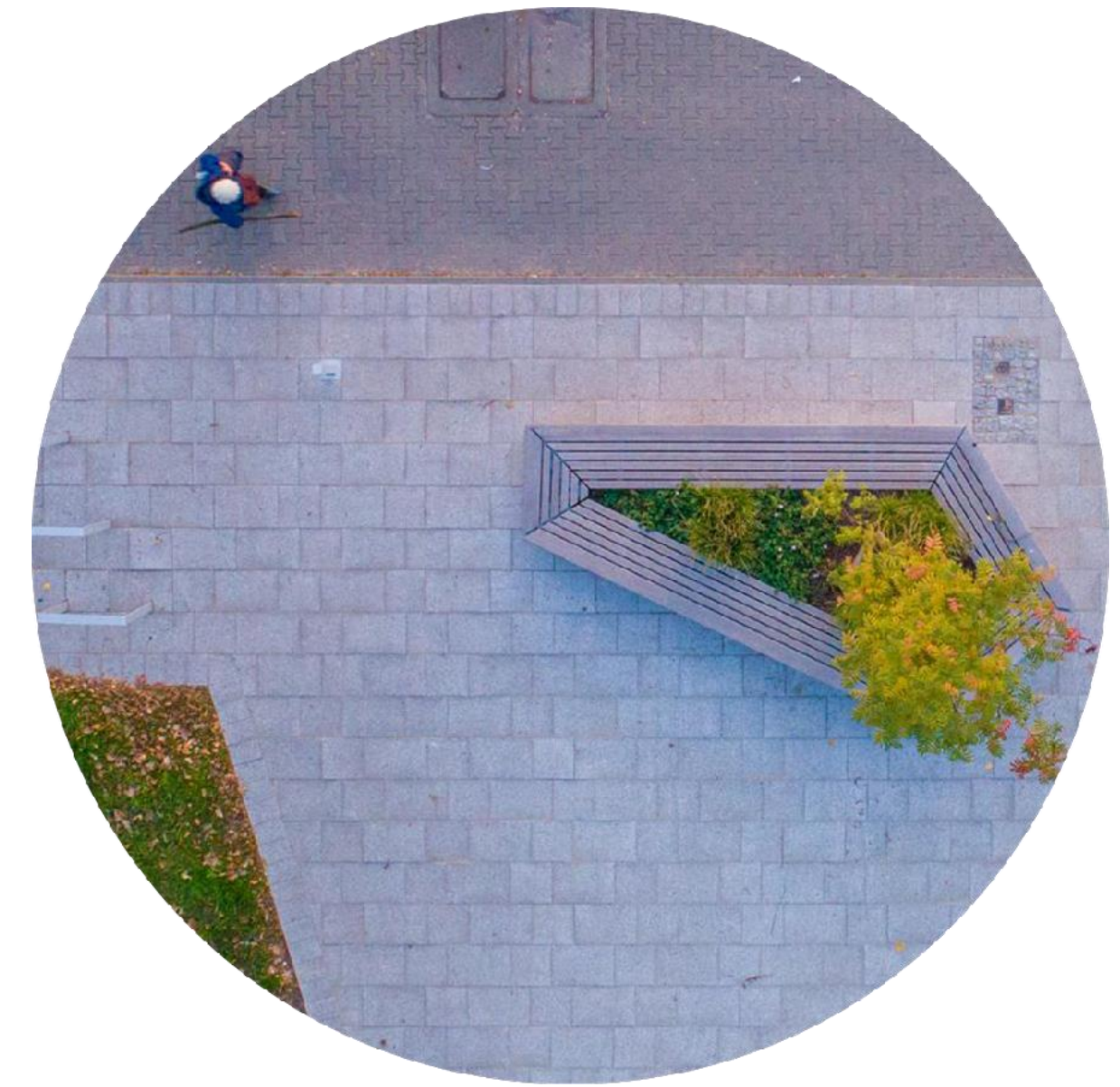


meble miejskie, urządzenie placu



- estetyzacja
- zmiana nawierzchni
- ewentualnie nowe meble miejskie
- spójne rozwiązania tzw. małej architektury

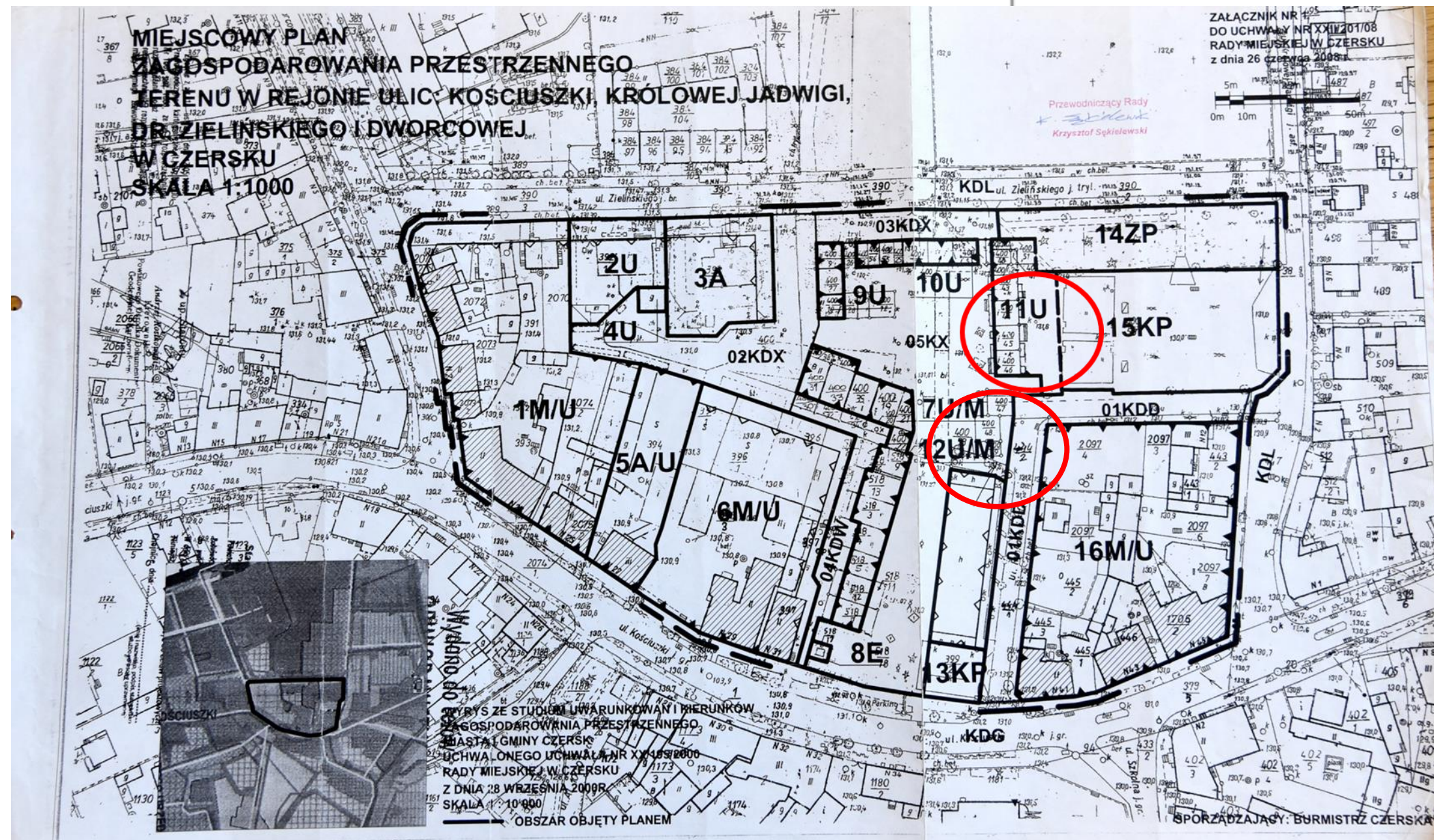
meble miejskie



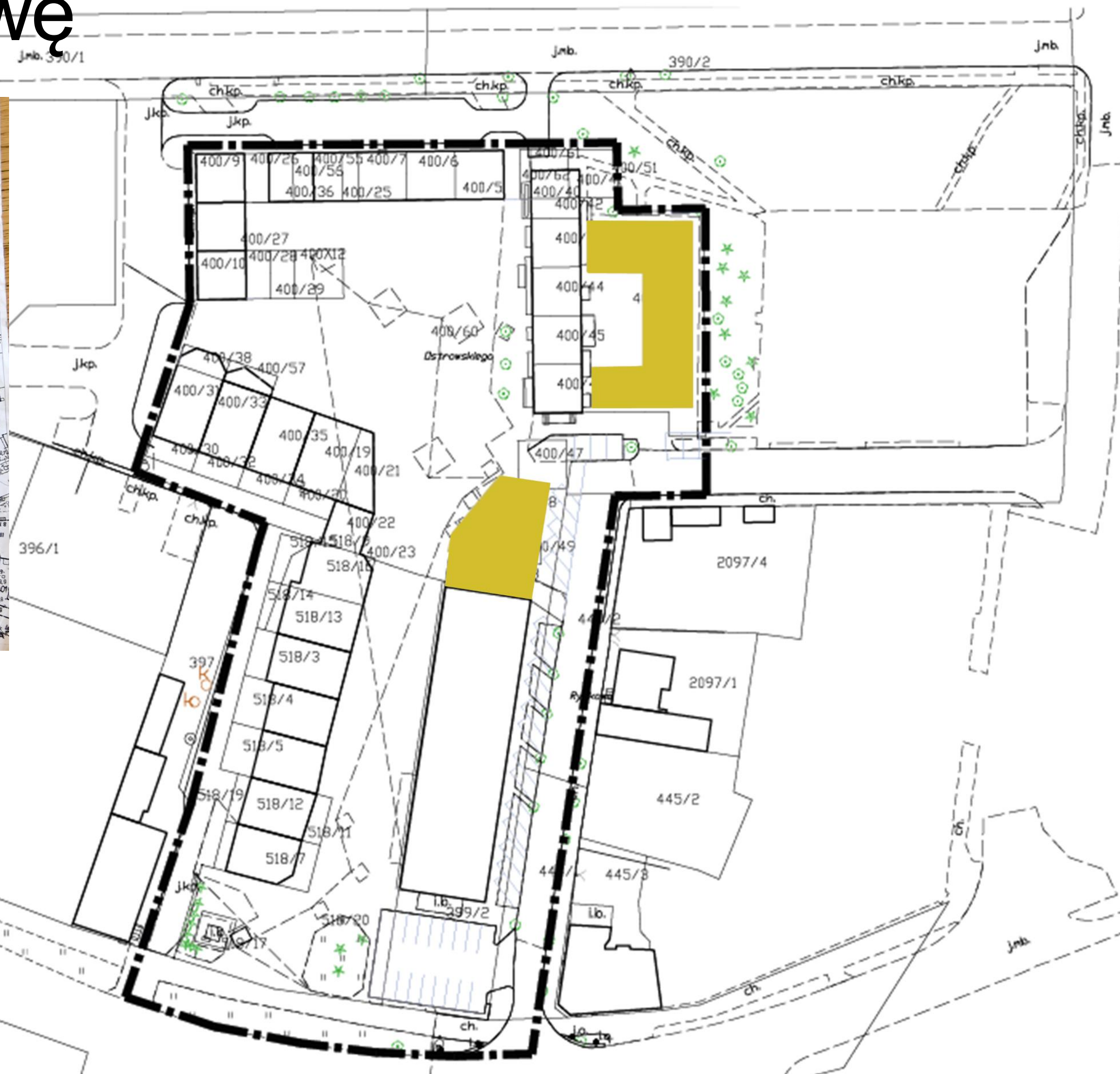
meble miejskie



miejsce na nową zabudowę



Dotychczasowy plan - miejsca na nowe kubatury uzupełniające założenie



Zmiana MPZP w rejonie ulicy Józefa Ostrowskiego w Czersku



Problemy do rozwiązania w zmianie mpzp

- Gabaryty i forma dla nowej zabudowy – wysokości (np. 3 kond. nadziemne + 1 podziemna), powierzchnia maksymalnej zabudowy na działce, intensywność zabudowy, jaka pow. biologicznie czynna i czy ją regulować, kolorystyka obiektów, rodzaj pokrycia dachów
- Zieleń – wskaźnik dla placu KX
- Parkingi – ograniczenie liczby ogólnodostępnych miejsc na rzecz nowych kubatur usługowych, konieczność wykorzystywania parkingów w sąsiedztwie (centrum miasta)
- Ograniczenia wynikające z sąsiedztwa cmentarza
- Brak możliwości regulacji dot. form małej architektury, reklam, ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych, rodzajów materiałów – potrzebna tzw. uchwała reklamowa (art. 37a ustawy)
- Potrzeba określenia zasad dla ew. nadbudów, rozbudów istniejącej zabudowy
- Wskazanie dopuszczalnej lokalizacji ogródków letnich, straganów, itp.

Wnioski do zmiany mpzp

Wstępne rozstrzygnięcie

Data wniosku	Treść wniosku	Rozstrzygnięcie	Uzasadnienie
17.01.2020	Dz. 400/36 i 400/56 – uzupełnienie ustaleń o zabudowę mieszkaniową – U/MN	—	Niezgodność z przepisami prawa-położenie w strefie sanitarnej cmentarza (50m)
10.02.2020	Przeznaczenie dz. 400/53, 400/49, 400/48, 400/47 cz. 400/60 pod zabudowę – rozbudowa wschodniej pierzei istniejącej zabudowy za istniejącym obiektem handlowym	+	
30.03.2020	Dla terenu 9U i 10U – zmiana parametrów wysokości budynków- dopuszczenie nadbudowy	+	Dopuszczenie docelowej nadbudowy o 1 kondygnację usługową
30.03.2020	Dla terenu 05KX – dopuszczenie podziałów geodezyjnych w celu uregulowania kwestii własnościowych podestów, schodów, wejść do budynków	+	
30.03.2020	Dla terenu 05KX – dopuszczenie zabudowy stałej/tymczasowej: straganów, ogródków letnich, zadaszeń, markiz, oranżerii . Dopuszczenie rozbudowy istniejących budynków o zadaszenia, oranżerie	+	

Wnioski do zmiany mpzp

Wstępne rozstrzygnięcie

Data wniosku	Treść wniosku	Rozstrzygnięcie	Uzasadnienie , uwagi
30.03.2020	Wniosek o dopuszczenie rozbudowy istniejących budynków o oranżerie, zadaszenia itp.	+	
25.05.2020	Dz. 400/40-400/46,400/51, 400/59, 400/61, 400/62 – wniosek dot. rozbudowy hotelu	+	
29.05.2020	Sprzeciw wobec dodatkowej zabudowy w centrum miasta; wniosek o poszerzenie ulicy biegnącej na tyłach zabudowy usługowej przy ul. Ostrowskiego; brak zgody na rozbudowę hotelu	—	
01.06.2020	Rozwiązanie kwestii komunikacyjnych, ze szczególnym uwzględnieniem wjazdu służb ratowniczych, podnośnika itp.; uporządkowanie sytuacji formalnej ze zjazdem na ul. Kościuszki (droga krajowa)	+	Projekt planu wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi krajowej
01.06.2020	Zaplanować odpowiednią ilość miejsc parkingowych należących do gminy, chodników, traktów pieszych, zwiększyć ilość stojaków rowerowych	+	





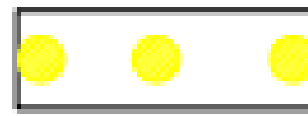
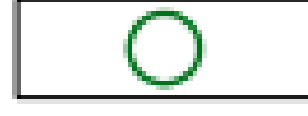
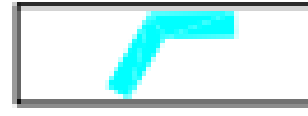

Wnioski do zmiany mpzp

Wstępne rozstrzygnięcie

Data wniosku	Treść wniosku	Rozstrzygnięcie	Uzasadnienie
01.06.2020	Zharmonizować przestrzeń o wyjątkowym klimacie i dużych walorach estetycznych, zwiększyć ilość zieleni miejskiej- drzew, krzewów, bylin	+	
01.06.2020	Ograniczyć budowanie kolejnych budynków	—	
01.06.2020	Dz. 400/5-7, 400/25, 400/55 – wniosek o uzupełnienie ustaleń planu o zabudowę mieszkaniową U/MN	—	Niezgodność z przepisami prawa- położenie w strefie sanitarnej cmentarza (50m)
01.06.2020	Dz. 400/47, 400/48, 400/49, cz. 400/60 – zachować obecne, ogólnodostępne i publiczne miejsca parkingowe pomiędzy budynkiem POLO-market-u i hotelu; zaniechanie zabudowy wymienionych działek budynkiem usługowo- handlowym	—	
01.06.2020	Teren pomiędzy dz. 400/53 a 400/59 –zmiana ustaleń planu z 05KX na KP-parking	—	

Zmiana mpzp – rejon ul. Ostrowskiego

Wyciąg z legendy:

-  CAŁY TEREN OPRACOWANIA POŁOŻONY W GRANICACH STREFY ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "A" - HISTORYCZNY UKŁAD URBANISTYCZNY; STREFIE OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO - STANOWISKO AZP23-37/66 CZERSK 18 (MIASTO HISTORYCZNE) UJĘTEJ W EWIDENCJI ZABYTKÓW
-  GRANICA STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA - 50m
-  MIEJSCA LOKALIZACJI STRAGANÓW, PAWILONÓW, ORANŻERII, ITP.
-  DOPUSZCZALNA UZUPEŁNIAJĄCA ZABUDOWA W PARTERZE
-  GŁÓWNE PRZEJŚCIA PIESZE
-  ZIELEŃ WYSOKA DO OCHRONY, ZACHOWANIA
-  AKCENT ARCHITEKTONICZNY
-  OBOWIĄZUJĄCE PLANY MIEJSCOWE W SĄSIEDZTWIE TERENU OPRACOWANIA

Koncepcja

