

Czy 9 miejsc parkingowych wystarczy?

Od niedawna na terenie przyległym do szpitalnego parkingu, w pobliżu ul. Cisowej oraz budynku przy ul. Leśnej 6, trwają roboty budowlane. Sprawdziliśmy, co tam powstaje.

Będzie to przychodnia lekarska z „chirurgią jednego dnia”. Inwestorem jest spółka cywilna SALUS, która od 2000 roku w Centrum Medycznym przy ul. Kościerskiej prowadzi m.in. poradnie alergologiczną i endokrynologiczną. Na działce o powierzchni ok. 1700 m² powstanie kilkukondygnacyjny budynek o powierzchni użytkowej 1306 m² oraz 6219 m³ kubatury. Powierzchnia zabudowy wyniesie 470 m², co stanowi 27,4 % całości działki. Tym samym został spełniony wymóg (do 27,7 %) określony w warunkach zabudowy tego terenu, które w lutym 2008 roku zostały wydane przez Urząd Miejski dla Starostwa Powiatowego. Po sprzedaży działki przez powiat, UM w grudniu 2010 przeniósł swą decyzję na SALUS. Urząd Miejski w „warunkach” zobowiązał przyszłego inwestora, aby jego budowla nie miała więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych i płaski dach.

Sprawy dojazdu czy postoju samochodów opisane są w warunkach zabudowy w sposób następujący: „Obsługa komunikacyjna z przylegającej ul. Leśnej”, „Należy zapewnić niezbędne miejsca parkingowe dla mieszkańców i klientów”, „Projektowana inwestycja nie może pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości”. Nie jest określona minimalna ilość miejsc parkingowych. W przyjętym przez RM 27.07.2011 planie miejscowym dla terenu przy ulicy Lichnowskiej jest wymóg, aby w zabudowie usługowej przypadało co najmniej jedno miejsce parkingowe na 50 m² **POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ** (bez magazynów).

Z dokumentacji technicznej wynika, że przy nowej przychodni zaplanowano 9 miejsc parkingowych, w tym jedno dla niepełnosprawnych. Wjazd na parking będzie od strony ul. Leśnej. W opisie technicznym jest zapis, dotyczący parkingu: „*Przyjęta w projekcie liczba miejsc postojowych wynika z funkcji obiektu, potrzeb określonych przez inwestora i ustaleń przyjętych w decyzji o warunkach zabudowy. Decyzji wydanej na wniosek i na rzecz Zarządu Powiatu przed sprzedażą działki obecnemu inwestorowi.*” Wytłuszczenie pochodzi z dokumentacji technicznej. Najprawdopodobniej jej autor, a może jego zleceniodawca, nie jest do końca pewny, że dla przychodni zatrudniającej docelowo 15 pracowników, jest przewidziana dostateczna ilość miejsc parkingowych. To jest zapewne powodem takiej uwagi: „*W projekcie 1 miejsce postojowe przypada na 52,3 m² **POWIERZCHNI ZABUDOWY** co stanowi korzystniejszy wskaźnik, niż występujący przy istniejących sąsiednich obiektach. Biorąc pod uwagę specyfikę projektowanego obiektu i zamierzoną obsługę w systemie bez kolejkowym (pacjent umawiany na określoną godzinę) oraz fakt, że jedna kondygnacja tego obiektu jest przeznaczona na „chirurgię jednego dnia”, należy stwierdzić, że ilość miejsc postojowych jest wystarczająca.*” Wytłuszczenie tym razem nasze.

Założenia inwestora, co do samowystarczalności parkingowej, są bardzo optymistyczne.

Szermowanie wskaźnikiem powierzchni zabudowy, zamiast powierzchni użytkowej, rodzi pytanie, czy nie chodzi o zamydlenie oczu decydentów. Pokazywanie palcem na sąsiedni szpital, placówkę o „trochę” innym profilu i charakterze działalności, budzi mieszane uczucia. Analizując przytoczone dokumenty, można dojść do wniosku, że Urząd Miejski i Starostwo Powiatowe ma dobre samopoczucie. Nie jesteśmy tego pewni w przypadku dyrektora Szpitala Specjalistycznego oraz klientów jego placówki.