

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz.647) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie ulic: Morskiej, Szosa Maszewska, Wiśniowej*, wyłożonego w dniach od 27 lutego do 26 marca 2012 roku do publicznego wglądu, wniesiono w ustalonym terminie do dnia 10 kwietnia 2012 roku – 13 pism z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej.

§ 2. Prezydent Miasta Stargard Szczeciński rozpatrzył powyższe uwagi.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag:

- 1) uwaga zgłoszona przez właścicieli działek o numerach: 19 i 41 (obręb 4) przy ul. Szosa Maszewska dotycząca:
  - a) wprowadzenia możliwości zabudowy jednorodzinnej na terenie otwartym 17 TO/RP - uwaga uwzględniona w granicach uzyskanego pozwolenia na budowę - pozwolenie na budowę jest prawomocne i jest osobną decyzją administracyjną - w pozostałym terenie utrzymuje się zakaz zabudowy z uwagi na niezgodność ze Studium - ze względu na ochronę panoramy Starego Miasta w Studium obszar ten został przeznaczony na tereny otwarte z zakazem zabudowy,
  - b) dopuszczenia możliwości wprowadzenia dla terenu 17 TO/RP roślinności „średniej” i „wysokiej” - uwaga nieuwzględniona ze względu na wskazaną w Studium ochronę panoramy Starego Miasta - wprowadzono zakaz roślinności „średniej” i „wysokiej” w celu ochrony widoków miasta z ul. Szosa Maszewska - w planie nastąpiło uzupełnienie i doprecyzowanie ustaleń dotyczących zieleni,
  - c) obniżenia wartości renty planistycznej na terenach: 17 TO/RP i 27 ZL - uwaga nieuwzględniona - zgodnie z art.15 ust.1 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości - w planie przyjęto minimalną wartość 0,1 % - opłata ta naliczana jest wyłącznie w przypadku wzrostu wartości nieruchomości, w przeciwnym wypadku opłata nie jest naliczana,
  - d) dopuszczenia możliwości wykorzystania inwestycyjnego działki na terenie 27 ZL - uwaga nieuwzględniona - w Studium teren ten przeznaczono pod tereny do zalesienia i zadrzewienia (ZL.12.1) - teren zielony został wprowadzony ze względu na strefę ochronną schroniska dla zwierząt oraz jako uzupełnienie systemów zielonych na obrzeżach terenów zurbanizowanych - zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do czasu zagospodarowania zgodnego z planem działka może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy - w planie nastąpiło uzupełnienie i doprecyzowanie ustaleń dotyczących zieleni;
- 2) uwaga zgłoszona przez właścicieli i współwłaścicieli działek o numerach: 1, 4, 14, 15, 18, 19, 25, 26, 27/1, 27/2 i 41 (obręb 4) przy ul. Morskiej i ul. Szosa Maszewska dotycząca zmiany kategorii dróg wewnętrznych na miejskie - uwaga nieuwzględniona - wydzielenie drogi wewnętrznej jest wystarczające dla właściwej obsługi komunikacyjnej terenów - zgodnie z obowiązującym prawem wydzielenie drogi wewnętrznej stanowi wystarczający sposób zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
- 3) uwaga zgłoszona przez właściciela i współwłaściciela działek o numerach: 2 i 6 (obręb 4) przy ul. Morskiej dotycząca podzielenia na połowę dwóch największych działek budowlanych na działce o numerze 2 oraz umożliwienia wprowadzenia zabudowy wolno stojącej na działce o numerze 6 - uwaga uwzględniona poprzez zmianę zasad podziału na działce o numerze 2 umożliwiającą zwiększenie liczby działek budowlanych oraz poprzez dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej na działce o numerze 6;
- 4) uwaga zgłoszona przez współwłaścicieli działki o numerze 59/2 (obręb 4) przy ul. Wiśniowej dotycząca rezygnacji z wyznaczania nowego przebiegu drogi wojewódzkiej po śladzie ul. Wiśniowej - uwaga

nieuwzględniona, gdyż jest to niezgodne z obowiązującym Studium - projekt planu utrzymuje obecny przebieg drogi wojewódzkiej, dopuszczając jedynie w przyszłości możliwość korekty układu komunikacyjnego;

- 5) uwaga zgłoszona przez właścicielkę działki o numerze 59/3 (obręb 4) przy ul. Wiśniowej dotycząca umożliwienia zabudowy działki budynkiem mieszkalnym i wyznaczenia drogi dojazdowej - uwaga uwzględniona poprzez zmianę usytuowania nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wprowadzenie ustaleń umożliwiających dojazd do działki;
- 6) uwaga zgłoszona przez współwłaściciela działki o numerze 49 (obręb 4) w rejonie ul. Szosa Maszewska dotycząca przeznaczenia działki w całości pod teren drobnego biznesu z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej - uwaga nieuwzględniona, gdyż jest to niezgodne z obowiązującym Studium - w Studium teren ten częściowo przeznaczono pod tereny do zalesienia i zadrzewienia (ZL.12.1), a częściowo pod tereny podmiejskich zespołów mieszkaniowych (PM.12.1) - teren zielony został wprowadzony ze względu na strefę ochronną schroniska dla zwierząt oraz jako uzupełnienie systemów zielonych na obrzeżach terenów zurbanizowanych - zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do czasu zagospodarowania zgodnego z planem działka może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy - część działki oznaczona w Studium PM.12.1 przeznaczona została w projekcie planu na cele budowlane;
- 7) uwaga zgłoszona przez właściciela działki o numerze 44 (obręb 4) przy ul. Szosa Maszewska dotycząca zmiany przeznaczenia działki z terenów do zalesienia na cele związane z budownictwem - uwaga nieuwzględniona, gdyż jest to niezgodne z obowiązującym Studium - w Studium teren ten oznaczono symbolem ZL.12.1 - tereny do zalesienia i zadrzewienia - został on wprowadzony ze względu na strefę ochronną schroniska dla zwierząt oraz jako uzupełnienie systemów zielonych na obrzeżach terenów zurbanizowanych - zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do czasu zagospodarowania zgodnego z planem działka może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy;
- 8) uwaga zgłoszona przez właścicieli działki o numerze 27/1 (obręb 4) przy ul. Szosa Maszewska dotycząca zmiany minimalnej powierzchni działek wydzielanych na terenie 20c MN z 1400 m<sup>2</sup> na 800 m<sup>2</sup> - uwaga uwzględniona poprzez wprowadzenie możliwości wydzielenia dodatkowej działki budowlanej o minimalnej powierzchni 950 m<sup>2</sup> - podział na jeszcze mniejsze działki spowodowałby wzrost intensywności zabudowy, co byłoby niezgodne ze Studium, które zakłada nowe struktury urbanistyczne zabudowy jednorodzinnej o niskiej intensywności;
- 9) uwaga zgłoszona przez właścicieli działki o numerze 26 (obręb 4) w rejonie ul. Morskiej i ul. Szosa Maszewska dotycząca:
  - a) podziału terenu 20b MN na 5 działek budowlanych - uwaga uwzględniona,
  - b) usytuowania kalenic budynków na terenie 20b MN równoległe do drogi 015 KDW (z wyjątkiem działki przyległej do drogi 08 KDW) - uwaga uwzględniona poprzez wprowadzenie kierunku kalenic budynków równoległe do ulicy 15 KDW - zabudowa na skrajnych działkach jest równoległa do przyległych ulic 08 KDW i 02a KDG/KDD - w celu uporządkowania zabudowy wprowadzono obowiązującą linię zabudowy od ulicy 015 KDW,
  - c) dopuszczenia na terenie 20b MN kąta nachylenia głównych połaci od 25° lub od 30° - uwaga uwzględniona poprzez dopuszczenie kąta nachylenia głównych połaci od 30°,
  - d) dopuszczenia na terenie 20b MN zabudowy dachami cztero- i wielospadowymi - uwaga nieuwzględniona ze względu na przyjętą całościową kompozycję osiedla po zachodniej stronie ul. Szosa Maszewska, która zakłada dachy dwuspadowe oraz stopniowanie wysokości zabudowy i kąta nachylenia połaci dachowych;
- 10) uwaga zgłoszona przez właścicielkę działki o numerze 14 (obręb 4) przy ul. Szosa Maszewska dotycząca wydzielenia z działki większej liczby działek budowlanych o mniejszym areale - uwaga uwzględniona poprzez zmianę zasad podziału i wydzielenie w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 4 MN dodatkowej działki budowlanej;
- 11) uwaga zgłoszona przez właścicieli działki o numerze 25 (obręb 4) przy ul. Szosa Maszewska dotycząca umożliwienia przeznaczenia działki pod zabudowę domami jednorodzinnymi parterowymi - uwaga nieuwzględniona ze względu na niezgodność ze Studium - ze względu na ochronę panoramy Starego Miasta w Studium obszar ten został przeznaczony na tereny otwarte z zakazem zabudowy - wykonana w trakcie prac planistycznych analiza krajobrazowa wyznaczyła maksymalny zakres dopuszczanej zabudowy, który został przyjęty w projekcie planu - ze względu na ukształtowanie terenu zabudowę dopuszczono wyłącznie w głębi działki,

- 12) uwaga zgłoszona przez właścicieli działek o numerach: 28 i 32 (obręb 4) przy ul. Szosa Maszewska i ul. Morskiej dotycząca:
- a) zmiany na terenie 21 MN wysokości nowej zabudowy do 8,5 m od poziomu terenu do kalenicy – uwaga nieuwzględniona, gdyż wykonana analiza krajobrazowa wykazała, że budynki o takiej wysokości wejdą w widok panoramy miasta, co byłoby niezgodne z ustaleniami Studium,
  - b) zmniejszenia na terenie 21 MN minimalnej powierzchni działki do 800 m<sup>2</sup> - uwaga uwzględniona poprzez dopuszczenie minimalnej powierzchni działki budowlanej 950 m<sup>2</sup> - ustalenia te są analogiczne, jak dla działek na sąsiednim terenie 20c MN,
  - c) wydzielenia na terenie 21 MN dodatkowej działki - uwaga uwzględniona poprzez wydzielenie dodatkowej działki od strony ul. Szosa Maszewska, z obsługą komunikacyjną poprzez istniejący wjazd,
  - d) dostosowania podziałów wydzielanych działek budowlanych na terenie 20 MN do granic własnościowych - uwaga uwzględniona poprzez dopuszczenie możliwości wydzielenia dodatkowej działki budowlanej zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) zmniejszenia na terenie 20 MN minimalnej powierzchni działki do 1200 m<sup>2</sup> - uwaga uwzględniona,
  - f) zmiany na terenie 20 MN wysokości nowych domów do 8,5 m od poziomu terenu do kalenicy - uwaga nieuwzględniona, gdyż wykonana analiza krajobrazowa wykazała, że budynki o takiej wysokości wejdą w widok panoramy miasta, co byłoby niezgodne z ustaleniami Studium,
- 13) uwaga zgłoszona przez współwłaściciela działki o numerze 46 (obręb 4) przy ul. Szosa Maszewska dotycząca wydzielenia z działki nie trzech, lecz czterech działek budowlanych - uwaga nieuwzględniona - ze względu na sąsiedztwo drogi wojewódzkiej projektowana zabudowa została od niej odsunięta, co powoduje brak możliwości wprowadzenia kolejnego połączenia komunikacyjnego, które obsługiwałoby dodatkową działkę - nie ma również możliwości obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z tej drogi wojewódzkiej.