

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany 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, poz.951 i poz.1445, z 2013 r. poz.21, poz.405, poz.1238 i poz.1446 oraz z 2014 r. poz.379) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie ulic: *Wojska Polskiego, Marii Konopnickiej, Dworcowej oraz osiedla Tysiąclecia*, wyłożonego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 05 listopada do 04 grudnia 2013 roku do publicznego wglądu, wniesiono w wyznaczonym do dnia 19 grudnia 2013 r. terminie 1 pismo z uwagą, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych. Prezydent Miasta Stargard Szczeciński rozpatrzył powyższą uwagę. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwagi zgłoszonej przez nabywców wieczystego współużytkowania ustawowego działek o numerach: 612 i 613 (obręb 10) przy ul. Adama Mickiewicza, dotyczących:

- 1) odstąpienia dla śródmiejskich terenów mieszkaniowych oznaczonych symbolem E.SM.04 od wprowadzenia zmiany zapisu w § 46 pkt 4 lit.h i lit.k – uwaga uwzględniona - w planie utrzymany został pierwotny nakaz zachowania przejść i przejazdów bramowych oraz zapis dopuszczający lokalizację nowej zabudowy w granicach wydzielenia wewnętrznego E.SM.04/1 pod warunkiem zapewnienia służebności dojścia i dojazdu przez działkę frontową, z ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego;
- 2) odstąpienia dla śródmiejskich terenów mieszkaniowych oznaczonych symbolem E.SM.04 od wprowadzenia zmiany zapisu w § 46 pkt 4 lit.l – uwaga nieuwzględniona - zmiana planu wprowadza zapis dopuszczający bilansowanie 100% wymaganych miejsc postojowych dla usług na terenie ogólnodostępnego parkingu zlokalizowanego na terenie zieleni parkowej E.ZP.10 - zapis został wprowadzony na wniosek właścicieli nieruchomości położonych przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego;
- 3) ustaleń dla terenu zieleni parkowej oznaczonej symbolem E.ZP.10 - § 74 pkt 1 lit.c oraz pkt 3 – uwaga uwzględniona poprzez ustalenie lokalizacji trzech niezależnych parkingów podziemnych z indywidualną obsługą komunikacyjną oraz możliwością wykonania trzech niezależnych pawilonów służących obsłudze komunikacji pieszej - każdy z właścicieli terenu objętego jednostką E.ZP.10 będzie realizował w ramach własnej inwestycji, na terenie do którego ma tytuł prawny, ogólnodostępny parking - dodatkowo w granicach jednostki ZP.E.10 dopuszczono wspólne urządzenie terenu oraz wspólną realizację zespołu garaży podziemnych.

§ 2. Uwzględnienie części uwag spowodowało konieczność ponowienia procedury planistycznej. Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 04 lutego do 04 marca 2014 roku W wyznaczonym do dnia 21 marca 2014 roku terminie wniesiono 3 pisma z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej. Prezydent Miasta Stargard Szczeciński rozpatrzył powyższe uwagi. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag:

- 1) uwaga wniesiona przez Wspólnotę Mieszkaniową z ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 16 dotycząca wprowadzenia zmian w § 74 pkt 1 lit.c dotyczących zasad obsługi komunikacyjnej zespołu ogólnodostępnych parkingów podziemnych zlokalizowanych w ramach terenu zieleni parkowej, oznaczonego w planie symbolem E.ZP.10 – uwaga nieuwzględniona – ustalenie dla posesji przy ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego 17 i 18 obowiązku budowy wspólnego wjazdu poprzez posesję nr 18 naraziłoby inwestorów na straty, plan miejscowy co do zasady nie może nakładać na przyszłych inwestorów nieuzasadnionych obowiązków wynikających z użytkowania terenów sąsiednich - w dotychczas obowiązującym planie miejscowym dla terenów budowlanych wzdłuż ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego (teren E.SM.04) wskazany jest dojazd do posesji m.in. od strony tej ulicy, na podstawie tego planu dla posesji nr 18 wydane jest też pozwolenie na budowę budynku mieszkalno-usługowego i garażu podziemnego wraz zagospodarowaniem terenu - dla śródmiejskich terenów mieszkaniowych, oznaczonych w planie symbolem E.SM.04, doprecyzowano jednak ustalenia w § 46 pkt 4 lit.j ograniczające uciążliwości spowodowane komunikacją;

"j) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych garaży podziemnych, pod warunkiem ograniczenia uciążliwości spowodowanej dojazdami,";

- 2) uwaga wniesiona przez współwłaściciela ustawowego działek o numerach 153/1 i 153/2 (obręb 10) przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 17 dotycząca odstąpienia od wprowadzania zmian w § 74 pkt 1 lit.c ustalających w ramach terenu zieleni parkowej, oznaczonego w planie symbolem E.ZP.10, lokalizację zespołu ogólnodostępnych parkingów podziemnych, z niezależną obsługą komunikacyjną – uwaga nieuwzględniona – w obecnie obowiązującym planie miejscowym dopuszcza się sytuowanie garaży podziemnych dla własnych potrzeb w granicach działek frontowych (z wjazdem od ulicy przyległej) oraz realizację ogólnodostępnego garażu podziemnego, usytuowanego pod terenem zieleni parkowej E.ZP.10 - teren E.ZP.10 podzielony jest na 3 działki, mające odrębnych właścicieli – dla posesji przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 18 wydano prawomocne pozwolenie na budowę budynku mieszkalno-usługowego, które obejmuje garaż podziemny w części terenu E.ZP.10 należącej do właściciela posesji nr 18, także dla zabudowy posesji zlokalizowanej od strony ul. Adama Mickiewicza trwa procedura wydawania pozwolenia na budowę, w tym na garaż podziemny w części terenu E.ZP.10, która należy do właściciela powyższej posesji - na tym etapie powstają więc 2 niezależne parkingi - w zmianie planu wprowadzono zapis w § 74 pkt 4 lit. i dopuszczający wspólną realizację zespołu garaży podziemnych, istnieje więc możliwość współdziałania i koordynacji inwestycji przez właścicieli terenu i wykonania jednego obiektu garażowego - o przyjęciu bardziej racjonalnego rozwiązania decydować będą sami inwestorzy - dla terenu zieleni parkowej, oznaczonego w planie symbolem E.ZP.10, doprecyzowano jednak ustalenia w § 74 pkt 4 lit.i dotyczące możliwości wspólnej realizacji zespołu garaży podziemnych:

"i) w granicach jednostki E.ZP.10 dopuszcza się wspólne urządzenie terenu jako jednorodnej przestrzeni parkowej oraz wspólną realizację zespołu garaży podziemnych, w formie obiektu budowlanego obejmującego więcej niż jedną działkę budowlaną;"

- 3) uwaga wniesiona przez Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „SANIT” sp.j. Arkadiusz Jackowski i Krzysztof Błażejewski dotycząca odstąpienia od wprowadzania zmian w § 74 pkt 1 lit.c ustalających w ramach terenu zieleni parkowej, oznaczonego w planie symbolem E.ZP.10, lokalizację zespołu ogólnodostępnych parkingów podziemnych, z niezależną obsługą komunikacyjną – uwaga nieuwzględniona – w obecnie obowiązującym planie miejscowym dopuszcza się sytuowanie garaży podziemnych dla własnych potrzeb w granicach działek frontowych (z wjazdem od ulicy przyległej) oraz realizację ogólnodostępnego garażu podziemnego, usytuowanego pod terenem zieleni parkowej E.ZP.10 - teren E.ZP.10 podzielony jest na 3 działki, mające odrębnych właścicieli – dla posesji przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 18 wydano prawomocne pozwolenie na budowę budynku mieszkalno-usługowego, które obejmuje garaż podziemny w części terenu E.ZP.10 należącej do właściciela posesji nr 18, także dla zabudowy posesji zlokalizowanej od strony ul. Adama Mickiewicza trwa procedura wydawania pozwolenia na budowę, w tym na garaż podziemny w części terenu E.ZP.10, która należy do właściciela powyższej posesji - na tym etapie powstają więc 2 niezależne parkingi - w zmianie planu wprowadzono zapis w § 74 pkt 4 lit. i dopuszczający wspólną realizację zespołu garaży podziemnych, istnieje więc możliwość współdziałania i koordynacji inwestycji przez właścicieli terenu i wykonania jednego obiektu garażowego - o przyjęciu bardziej racjonalnego rozwiązania decydować będą sami inwestorzy - dla terenu zieleni parkowej, oznaczonego w planie symbolem E.ZP.10, doprecyzowano jednak ustalenia w § 74 pkt 4 lit.i dotyczące możliwości wspólnej realizacji zespołu garaży podziemnych:

"i) w granicach jednostki E.ZP.10 dopuszcza się wspólne urządzenie terenu jako jednorodnej przestrzeni parkowej oraz wspólną realizację zespołu garaży podziemnych, w formie obiektu budowlanego obejmującego więcej niż jedną działkę budowlaną;"