

Zarządzenie Nr 18/2018
Prezydenta Miasta Stargard
z dnia 10 stycznia 2018 roku

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Podleśnej, Elizy Orzeszkowej.

Na podstawie art.17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz.1073 i poz.1566) zarządza się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Podleśnej, Elizy Orzeszkowej*:

- 1) uwagi zgłoszone przez właściciela działki o numerze 135 (obręb 1), dotyczące:
 - a) umożliwienia zabudowy całej działki – nie uwzględnia się,
 - b) wykreślenia z tekstu planu zakazu podziału dla terenu TO.03 – uwzględnia się,
 - c) wyłączenia nieruchomości znajdującej się w granicach terenu elementarnego TO.03, z obowiązku uiszczania jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – nie uwzględnia się;
- 2) uwaga zgłoszone przez właściciela działki o numerze 142/5 i współwłaściciela działki o numerze 142/4 (obręb 1), dotycząca zmiany przebiegu drogi wewnętrznej 07.KDW pomiędzy sąsiadami – nie uwzględnia się.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Gospodarki Przestrzennej.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta
Rafał Zajac

Opinia Nr 12/2018
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym

RADCA PRAWNY
mgr Magdalena Guciel

UZASADNIENIE

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Podleśnej, Elizy Orzeszkowej* wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 7 listopada do 6 grudnia 2017 roku. W terminie do 22 grudnia br. osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi do projektu planu.

W ustalonym terminie do Urzędu Miejskiego wpłynęły 2 pisma z uwagami.

Uwagi przekazano projektantce planu i poddano analizie, w wyniku której ustalono następujące propozycje ich rozpatrzenia:

1) właściciel działki o numerze 135 (obręb 1) wnosi o:

- a) umożliwienie zabudowy całej działki. Zdaniem wnoszącego uwagę ograniczenie prawa do zabudowy własnej nieruchomości jest niczym nieuzasadnione. Proponowane rozwiązania prowadzą do uprzywilejowania jednych obywateli względem drugih, naruszając tym samym konstytucyjną zasadę równości wobec prawa. Ponadto, przy sporządzaniu planu, nie została uwzględniona sytuacja w sąsiedniej gminie.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić. Prawo własności, mimo że jest najsilniejszym prawem podmiotowym, korzystającym z gwarancji konstytucyjnych i ustawowych, nie ma jednak charakteru absolutnego i nieograniczonego. Ograniczenia te dopuszcza Konstytucja. Gmina kształtuje swoją politykę przestrzenną, w tym lokalne zasady zagospodarowania, uchwalając studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium służy gminie do określania kierunków jej polityki przestrzennej (art.9 ust.1 u.p.z.p.). Realizacja ustaleń studium następuje poprzez uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jako aktów prawa miejscowego, przy czym co jest istotne – zgodnie z art.9 ust.4 u.p.z.p. – ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Konsekwencją powyższej zasady jest brzmienie art.15 ust.1 u.p.z.p., który obliguje organ gminy do sporządzenia projektu planu zgodnie z postanowieniami studium.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego (przyjęte uchwałą Nr IX/107/2011 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 30 sierpnia 2011 r., zmienione uchwałą Nr XXVI/301/2013 z dnia 26 lutego 2013 r., uchwałą Nr IV/30/2015 z dnia 03 lutego 2015 r. oraz uchwałą Nr XVI/182/2016 z dnia 23 lutego 2016 r.) przeznaczenie działki o numerze 135 określa jako tereny otwarte, oznaczone symbolem TO (z zakazem dalszej zabudowy), oraz w niewielkiej części jako tereny podmiejskich zespołów mieszkaniowych, oznaczone symbolem PM. Z tego względu powyższe ustalenia zostały przyjęte w opracowywanym projekcie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Podleśnej, Elizy Orzeszkowej*. Przyjęcie w planie ustaleń niezgodnych z treścią studium stanowiłoby naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prowadząc do nieważności tego aktu. Ze względu na postępującą w ostatnim okresie urbanizację w tym rejonie, a zwłaszcza zabudowę kolejnych działek na terenach Gminy Stargard, w bezpośrednim sąsiedztwie granic miasta, podjęto decyzję o rozpoczęciu prac przygotowawczych do zmiany Studium w tym rejonie, która umożliwi zabudowę całych działek zlokalizowanych pomiędzy

ulicą Podleśną i ulicą Elizy Orzeszkowej. Po uchwaleniu zmiany Studium możliwe będzie dokonanie zmiany planu miejscowego.

- b) wykreślenie z tekstu planu zakazu podziału dla terenu TO.03. Wnoszący uwagę zamierza przekazać nieruchomość dzieciom, żeby każde z nich wg własnego uznania mogło dysponować swoją własnością.

Uwagę proponuje się uwzględnić poprzez dopuszczenie możliwości podziału terenu, pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki 2000 m², podobnie jak na terenach otwartych oznaczonych symbolami TO.12-1 i TO.12-2.

- c) wyłączenie nieruchomości znajdującej się w granicach terenu elementarnego TO.03 z obowiązku uiszczania jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości. Zadaniem wnoszącego uwagę nakładanie opłaty 15% od wzrostu wartości nieruchomości jest niedopuszczalne, gdyż nastąpi raczej obniżenie wartości nieruchomości.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić. Projekt planu miejscowego nie zmienia obecnie obowiązującego przeznaczenia działki w granicach terenu elementarnego TO.03. Jeżeli nie nastąpi więc wzrost wartości, to opłata wyniesie 0 zł. W przypadku obniżenia wartości nieruchomości, zgodnie z art.36 ust.3 u.p.z.p., właściciel nieruchomości będzie mógł żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

- 2) właściciel działki o numerze 142/5 i współwłaściciel działki o numerze 142/4 (obręb 1) wnosi o zmianę przebiegu drogi wewnętrznej 07.KDW pomiędzy sąsiadami. Zdaniem wnoszącego uwagę droga wewnętrzna 07.KDW zaprojektowana jest w sposób nieracjonalny i krzywdzący go. Projektowanie krzywej drogi wydłuża ją i powiększa koszty jej budowy. Na działkach wnoszącego uwagę planowana jest największa powierzchnia dróg. Drogi powinny być proste i włączone w sąsiednie ulice publiczne.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić. Układ dróg służy przede wszystkim obsłudze zabudowy całego terenu objętego planem, musi spełniać warunki funkcjonalności i ładu przestrzennego. Przez działkę o numerze 142/3, tak jak i przez działki sąsiednie, poprowadzono drogi wewnętrzne służące połączeniu całego terenu z ulicami miejskimi: Podleśną i Elizy Orzeszkowej (drogi 06.KDW i 07.KDW), jak i bezpośrednio obsłudze zespołów działek mieszkaniowych. Istniejące przejazdy przez nieczynną linię kolejową i ścieżkę rowerową służą zapewnieniu okazjonalnych zjazdów na działki rolne, nie odpowiadają parametrami technicznymi, ani sposobem rozmieszczenia wymogom, które muszą spełnić ulice obsługujące zabudowę mieszkaniową.

Wprowadzone zmiany wynikające z rozpatrzenia części uwag nie naruszają istotnych ustaleń projektu planu miejscowego. Wobec powyższego nie zachodzi potrzeba ponowienia w niezbędnym zakresie procedury wynikającej z art.17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Dyrektor Wydziału

 Stanisław Kazimierski