

Zarządzenie 130/2018
Prezydenta Miasta Stargard
z dnia 30 kwietnia 2018 roku

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie Osiedla Lotnisko.

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 Osiedla Lotnisko*:

- 1) uwaga zgłoszona przez mieszkańców dwóch mieszkań w budynku wielorodzinnym przy ulicy Czesława Witoszyńskiego 3, dotycząca możliwości dobudowy balkonów do budynku mieszkalnego wielorodzinnego – *uwzględnia się*;
- 2) uwaga zgłoszona przez właścicieli działki o numerze 127 (obręb 23), dotycząca rezygnacji z drogi wewnętrznej 16.KDW przebiegającej przez teren działki – *uwzględnia się*;
- 3) uwaga zgłoszona przez właścicieli działek o numerach: 121/2, 121/3, 121/5, 115/7 i 115/8 (obręb 23), dotycząca zmiany przeznaczenia terenów wyłącznie mieszkaniowych MM/Mn.02 na tereny mieszkalno-usługowe z możliwością prowadzenia mało uciążliwej działalności gospodarczej – *uwzględnia się*;
- 4) uwaga zgłoszona przez właścicielkę działek o numerach: 193/4 i 193/13 (obręb 23), dotycząca dostosowania ustaleń planu (linie zabudowy i przebieg drogi wewnętrznej) do możliwości realizacji nowej zabudowy (w tym mieszkalnej wielorodzinnej) z wykorzystaniem istniejącego zagospodarowania – *uwzględnia się*;
- 5) uwagi zgłoszone przez właścicieli działki o numerze 28/7 (obręb 20), dotyczące korekty rozplanowania zabudowy, wskaźników urbanistycznych oraz obsługi komunikacyjnej zgodnie z przedłożoną propozycją – *uwzględnia się*;
- 6) uwagi zgłoszone przez właścicieli działki o numerze 28/6 (obręb 20), dotyczące:
 - a) zmiany przeznaczenia działki z funkcji terenu otwartego TO na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – *nie uwzględnia się*,
 - b) uwzględnienia dojazdu do działki poprzez działkę o numerze 21 – *nie uwzględnia się*;
- 7) uwagi zgłoszone przez Przedsiębiorstwo Budowlane CIROKO Spółka z o.o., dotyczące:
 - a) likwidacji drogi wewnętrznej 21.KDW – *nie uwzględnia się*,
 - b) usunięcia wszystkich zapisów określających linie zabudowy wzdłuż ulicy wewnętrznej 21.KDW – *nie uwzględnia się*,
 - c) zastąpienia obowiązującej linii zabudowy od strony drogi 01.KD.L linią nieprzekraczalną – *nie uwzględnia się*,

- d) uzupełnienia zapisów umożliwiających lokalizację garaży podziemnych poza liniami zabudowy – *uwzględnia się*,
- e) dopuszczenia funkcji mieszkaniowej w parterach budynków sytuowanych we wnętrzu kwartału – *uwzględnia się*,
- f) zmiany wysokości zabudowy do 5 kondygnacji nadziemnych oraz do 17 m, z dopuszczeniem w narożnikach dominant o wysokości do 22 m – *nie uwzględnia się*,
- g) zmiany maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z $P_z=0,60$ na $P_z=0,70$ – *uwzględnia się*.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

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

RADCA PRAWNY
Monika Koszczyńska-Słaba
Sz-654

Prezydent Miasta
Rafał Zając

M —

UZASADNIENIE

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie Osiedla Lotnisko* wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 27 lutego do 27 marca 2018 roku. W terminie do 13 kwietnia br. osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi do projektu planu.

W ustalonym terminie do Urzędu Miejskiego wpłynęło 8 pism z uwagami.

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

- 1) mieszkańcy dwóch mieszkań w budynku wielorodzinnym przy ulicy Czesława Witoszyńskiego 3 wnoszą o umożliwienie dobudowy balkonów do budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Zdaniem wnoszących uwagę w projekcie planu nie zostały określone zasady kształtowania zabudowy w zakresie dobudowy balkonów do istniejących budynków mieszkalnych.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Ustalenia planu (tekst i rysunek) umożliwiają dobudowę balkonów we wnioskowanej tylnej elewacji budynku, od strony północno-wschodniej. Przyjęta na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy została odsunięta od elewacji budynku od strony zaplecza, co umożliwi dobudowę balkonów. Zgodnie z zasadami ogólnymi planu (§ 27 ust.2 pkt 5) wszelkie zmiany wprowadzane w części elewacji budynku muszą jednak uwzględniać zasady kompozycji i kolorystykę całej elewacji.

- 2) właściciele działki o numerze 127 (obręb 23) wnoszą o rezygnację z drogi wewnętrznej 16.KDW przebiegającej przez teren działki. Zdaniem wnoszących uwagę droga uniemożliwiłaby im prowadzenie obecnej działalności gospodarczej.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Droga wewnętrzna 16.KDW może zostać zlikwidowana. W takim przypadku należy jednak wskazać w planie alternatywny dojazd do terenu dla potrzeb powszechnych gminy, oznaczonego symbolem OG/U.04-1, który jest położony na zapleczu zabudowy przy ulicy Stanisława Skarżyńskiego.

- 3) właściciele działek o numerach: 121/2, 121/3, 121/5, 115/7 i 115/8 (obręb 23) wnoszą o zmianę przeznaczenia terenów wyłącznie mieszkaniowych MM/Mn.02 na tereny mieszkalno-usługowe, z możliwością prowadzenia mało uciążliwej działalności gospodarczej.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

W projekcie planu zostaną wprowadzone ustalenia umożliwiające prowadzenie na tym terenie mało uciążliwej działalności gospodarczej.

- 4) właścicielka działek o numerach: 193/4 i 193/13 (obręb 23) wnosi o dostosowanie ustaleń planu (linie zabudowy i przebieg drogi wewnętrznej) do możliwości realizacji

nowej zabudowy (w tym mieszkalnej wielorodzinnej) z wykorzystaniem istniejącego zagospodarowania. Zdaniem wnoszącej uwagę na działce o numerze 193/4 posadowiona jest hala magazynowa oparta na fundamencie byłego budynku militarnego. Na tym solidnym fundamencie możliwe jest wybudowanie apartamentowca, a drogę wewnętrzną można przenieść na drugą stronę budynku.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Korekta rysunku planu i tekstu zgodnie z wniesioną uwagą jest możliwa bez naruszania ustaleń planistycznych na terenach innych właścicieli.

- 5) właściciele działki o numerze 28/7 (obręb 20) wnoszą o korektę rozplanowania zabudowy, wskaźników urbanistycznych oraz obsługi komunikacyjnej zgodnie z przedłożoną propozycją. Zdaniem wnoszących uwagę zagospodarowanie powinno być dostosowane do potrzeb właścicieli i kooperujących z nimi inwestorów. Pozwoli to na szybszą realizację zamierzeń inwestycyjnych oraz przyczyni się do kompleksowego i racjonalnego zagospodarowania terenu całej działki. W przedłożonej uwadze zaproponowano podział na: teren dla lokalizacji zabudowy wielorodzinnej, teren dla lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, teren centralny miasta i miejsce koncentracji usług oraz teren dla potrzeb powszechnych gminy.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Wskazany układ urbanistyczny można uwzględnić w projekcie. Ze względu na zagospodarowanie sąsiednich terenów należy jednak dokonać korekty dotyczącej miejsca włączenia drogi wewnętrznej do drogi publicznej oraz korektę dotyczącą wskaźników urbanistycznych, w celu dostosowania standardów zabudowy do standardów przyjętych dla całego Osiedla Lotnisko. Podczas spotkania współwłaściciela terenu z projektantką planu w dniu 26 kwietnia 2018 r. został omówiony i wstępnie zaakceptowany sposób zagospodarowania działki o numerze 28/7.

- 6) właściciele działki o numerze 28/6 (obręb 20) - dwa pisma - wnoszą o:
 - a) zmianę przeznaczenia działki z funkcji terenu otwartego TO na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Ze względu na niezgodność z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”, przyjętym uchwałą Nr IX/107/2011 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 30 sierpnia 2011 r., zmienionym uchwałą Nr XXVI/301/2013 z dnia 26 lutego 2013 r., uchwałą Nr IV/30/2015 z dnia 03 lutego 2015 r., uchwałą Nr XVI/182/2016 z dnia 23 lutego 2016 r. oraz uchwałą Nr XXXIX/418/2018 dnia 27 lutego 2018 r. Studium przeznaczenie działki o numerze 28/6 określa jako tereny otwarte, oznaczone symbolem TO. Dopuszczona została tutaj zabudowa zagrodowa. Powyższe ustalenia zostały przyjęte w opracowywanym planie miejscowym. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art.15 ust.1) projekty planów muszą być zgodne z postanowieniami Studium. Przyjęcie w planie ustaleń niezgodnych z treścią Studium stanowiłoby naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, prowadząc do nieważności tego aktu.

- b) uwzględnienie dojazdu do działki poprzez działkę o numerze 21. Zdaniem wnoszących uwagę w wyniku wieloletniego sporu dotyczącego dojazdu do działki, sąd wyznaczył służebność przejazdu przez działkę o numerze 21.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Służebność dojazdu do działki 28/6 poprzez działkę 21 jest dojazdem obsługującym obecnie działkę rolną. Przejazdy są sporadyczne, a parametry dojazdu nie spełniają warunków technicznych obsługi planowanego zespołu zabudowy. Plan zagospodarowania przestrzennego nie znosi służebności. Należy jednak pozostawić obsługę nowej zabudowy terenu TO z planowanej drogi wewnętrznej 10.KDW. Droga ta została zaprojektowana po połowie szerokości na sąsiednich działkach. W razie sporu każdy ma możliwość dojazdu. Współwłaściciele sąsiednich działek o numerach 28/6 i 28/7 podczas spotkania z projektantką planu w dniu 26 kwietnia 2018 r. zaakceptowali przebieg drogi 10.KDW, obsługującej przyszłą zabudowę po obu jej stronach.

- 7) Przedsiębiorstwo Budowlane CIROKO Spółka z o.o. (właściciel działki o numerze 193/12 w obrębie 23) wnosi o:

- a) likwidację drogi wewnętrznej 21.KDW. Zdaniem wnoszącego uwagę droga ta jest całkowicie zbędna dla całego układu komunikacyjnego osiedla. Obsługę komunikacyjną terenu zapewnią drogi dojazdowe do przyszłego układu zabudowy.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Likwidacja planowanej ulicy wewnętrznej 21.KDW byłaby niewłaściwa ze względów funkcjonalnych – jest to uliczka obsługująca wielu właścicieli gruntów położonych w dwu sąsiednich, rozległych kwartałach. Ulica ma obsługiwać przede wszystkim lokalny ruch pieszego. CM/U to strefa usług służąca nie tylko właścicielom i użytkownikom nieruchomości, ale także pozostałym mieszkańcom i odwiedzającym. Kształtowanie tej przestrzeni publicznej jest jedną z podstawowych funkcji planu miejscowego.

Możliwe jest jednak zwężenie pasa drogowego oraz wprowadzenie ustalenia o urządzeniu drogi w formie pieszo jezdni, a także przesunięcie pasa drogowego w celu usytuowania po części na działkach sąsiednich właścicieli.

- b) usunięcie wszystkich zapisów określających linie zabudowy wzdłuż ulicy wewnętrznej 21.KDW. Zdaniem wnoszącego uwagę wyznaczenie linii obowiązującej, z wycofaniem linii nieprzekraczalnej w środku drogi, powoduje wytworzenie sztucznego placu we wnętrzu, a także ograniczy projektowanie i rentowne kształtowanie zabudowy. Wyznaczenie linii zabudowy przy drodze dojazdowej do garaży podziemnych jest nieuzasadnione ze względów urbanistycznych, jak również ze względów konstrukcyjnych.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Ulica 21.KDW nie będzie dojazdem do garaży podziemnych, tylko ulicą wewnętrzną, ogólnodostępną, ważną dla ruchu pieszego. Możliwa jest jednak zmiana położenia linii zabudowy po obu stronach w celu odmiennego zagospodarowania sąsiedztwa drogi.

- c) zastąpienie obowiązującej linii zabudowy od strony drogi 01.KD.L linią nieprzekraczalną. Zdaniem wnoszącego uwagę konieczność zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych może powodować potrzebę wycofania zabudowy częściowo również od strony ulicy Czesława Tańskiego. Projekt planu dopuszcza jedynie wycofanie parteru. Ponadto zabudowa po przeciwnej stronie jest ukośnie usytuowana do ulicy i rozstrzelona, nie kształtuje jednej pierzei. Przy projektowanym nowym rondzie, narożnik budynku centrum usługowego powinien mieć możliwość indywidualnego opracowania architektonicznego.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Ulica 01.KD.L ma na tym odcinku szerokość 25 m w liniach rozgraniczających. Po stronie planowanej zabudowy pozostaje pas szerokości 9 m, którego urządzenie gwarantuje dogodną lokalizację miejsc parkingowych (w dostosowaniu do spodziewanego natężenia ruchu oraz komunikacji miejskiej). Ponadto partery można zgodnie z planem cofnąć na 3 m w głąb linii zabudowy.

Geometria kwartałów zabudowy po przeciwnej stronie ulicy Czesława Tańskiego wyznaczona została przebiegiem istniejących ulic osiedlowych oraz budynków i nie pozwala na twarde wyznaczenie granic zabudowy linią obowiązującą. Tym bardziej nowa zabudowa lokalizowana na terenie CM/U powinna, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, wyznaczać przestrzeń publiczną ulicy 01.KD.L (tak jak na całym jej przebiegu).

W celu umożliwienia indywidualnego opracowania architektonicznego narożnika kwartału od strony ronda możliwe jest dokonanie korekty jego linii zabudowy.

- d) uzupełnienie zapisów umożliwiających lokalizację garaży podziemnych poza liniami zabudowy. Zdaniem wnoszącego uwagę przy wymogach dotyczących ilości miejsc postojowych oraz przy ograniczeniach liniami zabudowy, konieczne może się okazać częściowe wyjście poza te linie w kondygnacjach podziemnych. Nie będzie miało to wpływu na urbanistyczne walory kształtowane w planie liniami zabudowy.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Ustalenia planu są wystarczające dla wnioskowanej lokalizacji garaży podziemnych. Zapisy szczegółowe dla terenu CM/U (§ 37 pkt 4 lit.h) dopuszczają lokalizację garaży podziemnych. Ponadto zawarte w § 5 definicje obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy określają, że linie te nie dotyczą podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu.

- e) dopuszczenie funkcji mieszkaniowej w parterach budynków sytuowanych we wnętrzu kwartału. Obecnie na terenach CM/U funkcja mieszkaniowa dopuszczona jest na kondygnacjach powyżej parteru. Zdaniem wnoszącego uwagę usługi w parterach budynków usytuowanych we wnętrzach kwartałów będą całkowicie nierentowne i w rzeczywistości będą stały puste, co nie sprzyja bezpieczeństwu.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Zapis ten zostanie skorygowany w celu umożliwienia zabudowy mieszkaniowej we wnętrzu kwartału.

- f) zmianę wysokości zabudowy do 5 kondygnacji nadziemnych oraz do 17 m, z dopuszczeniem w narożnikach dominant o wysokości do 22 m. Obecnie

dopuszczona jest zabudowa o wysokości 2-4 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 15 m. Zdaniem wnoszącego uwagę teren sąsiedniej zabudowy jest zespołem bloków 5 kondygnacyjnych. Centrum koncentracji usług powinno być co najmniej tej samej wysokości, z możliwością kształtowania dominant wyróżniających wysokiej klasy nowoczesną zabudowę. Studium również dla terenu CM/U dopuszcza zabudowę do 5 kondygnacji.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

W Studium podane są różne parametry maksymalnej wysokości i intensywności zabudowy dla terenów o kategorii CM/U w zależności od ich położenia (w zwartej zabudowie lub na jej obrzeżu). Przyjętą zasadą dla kształtowania nowej zabudowy Osiedla Lotnisko jest kontynuacja historycznego rozplanowania i form zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w granicach istniejącego osiedla, a także jej parametrów i charakteru przestrzeni publicznych na nowych terenach inwestycyjnych. Zabudowa ta tworzy harmonijną, pozbawioną dominant kompozycję przestrzenną, w której zieleń jest równoprawnym, ważnym elementem. Żaden z istniejących budynków na terenie Osiedla nie osiąga wysokości powyżej 15,5 m i zapisy planu taką właśnie wysokość utrwalają jako obowiązującą. Jedynym wyjątkiem i jedyną dominantą przestrzenną w krajobrazie Osiedla może stać się w przyszłości bryła kościoła. Centrum Osiedla (po jego rozbudowie) wskazane w planie ma powstać na styku jego starej i nowej części, ale nie ma ono stać się dominantą przestrzenną.

- g) zmianę maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z $P_z=0,60$ na $P_z=0,70$. Zdaniem wnoszącego uwagę jest to zgodne z ustaleniami Studium. Ponadto na terenie musi być możliwość lokalizacji parkingu obsługującego zarówno zrealizowane na tym terenie usługi, jak i jednostki mieszkalne.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Możliwa jest zmiana maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy.

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

Dyrektor Wydziału
Stanisław Kazimierski