

Zarządzenie 271/2018
Prezydenta Miasta Stargard
z dnia 5 września 2018 roku

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Stanisława Ignacego Witkiewicza, Spółdzielczej, Cypriana Kamila Norwida.

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: Stanisława Ignacego Witkiewicza, Spółdzielczej, Cypriana Kamila Norwida*:

- 1) uwaga zgłoszona przez właściciela działki o numerze 195/8 (obręb 16), dotycząca sprzeciwu wobec powstania nowych działek budowlanych i drogi pomiędzy zabudową przy ulicy Spółdzielczej a torami kolejowymi – *nie uwzględnia się*;
- 2) uwagi zgłoszone przez właścicieli działki o numerze 192/22 (obręb 16), dotyczące:
 - a) zmiany przebiegu linii zabudowy na działce – *uwzględnia się*,
 - b) umożliwienia zabudowy działki budynkiem wolno stojącym lub bliźniaczym – *uwzględnia się*,
 - c) dopuszczenia zabudowy szeregowej – *nie uwzględnia się*,
 - d) zwiększenia parametrów zabudowy – powierzchni zabudowy do 30% oraz wysokości zabudowy do 9,0 m – *nie uwzględnia się*;
- 3) uwaga zgłoszona przez właścicieli działki o numerze 196/7 (obręb 16), dotycząca zmniejszenia minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 0,2 oraz dopuszczenia obsługi komunikacyjnej również z drogi wewnętrznej 017 KDW – *uwzględnia się*;
- 4) uwaga zgłoszona przez właścicieli działki o numerze 195/7 (obręb 16), dotycząca sprzeciwu wobec powstania nowych działek budowlanych i drogi pomiędzy zabudową przy ulicy Spółdzielczej a torami kolejowymi – *nie uwzględnia się*;
- 5) uwaga zgłoszona przez właścicielkę działki o numerze 195/6 (obręb 16) oraz mieszkańców znajdującego się na działce budynku, dotycząca sprzeciwu wobec powstania nowych działek budowlanych i drogi pomiędzy zabudową przy ulicy Spółdzielczej a torami kolejowymi – *nie uwzględnia się*;
- 6) uwaga zgłoszona przez właścicieli działki o numerze 351/2 (obręb 16), dotycząca włączenia części sąsiedniej działki drogowej o numerze 352 do terenów mieszkaniowych – *nie uwzględnia się*;
- 7) uwaga zgłoszona przez wieczystego współużytkownika działki o numerze 359/4 (obręb 16), dotycząca zmiany przebiegu linii zabudowy - *uwzględnia się*;

- 8) uwaga zgłoszona przez właścicielkę działki o numerze 350/5 (obręb 16), dotycząca włączenia części sąsiedniej działki drogowej o numerze 352 do terenów mieszkaniowych – *nie uwzględnia się*.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta

Rafał Zając

Opinia Nr 283/2018
Do projektu uchwały Rady Miejskiej
pod względem prawnym i technicznym

RADCA PRAWNY

mgr Jolanta Chojnicka-Grabarz

UZASADNIENIE

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Stanisława Ignacego Witkiewicza, Spółdzielczej, Cypriana Kamila Norwida* wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 12 lipca do 9 sierpnia 2018 roku. W terminie do 24 sierpnia br. osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить 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) właściciel działki o numerze 195/8 (obręb 16) wnosi sprzeciwu wobec powstania nowych działek budowlanych i drogi pomiędzy zabudową przy ulicy Spółdzielczej a torami kolejowymi. Zdaniem wnoszącego uwagę w dotychczasowym planie zagospodarowania przestrzennego nie było zabudowy na zapleczu posesji wzdłuż ulicy Spółdzielczej. Nowa zabudowa położona będzie niżej, co zakłóci poczucie prywatności. Zabudowa zasłoni piękne widoki oraz zniszczy roślinność znajdującą się na tym terenie, co wpłynie na obniżenie wartości nieruchomości.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Projektowana nowa zabudowa stanowi zakończenie układu przestrzennego osiedla. Przewidziana jest ona wzdłuż projektowanej drogi wewnętrznej 017 KDW łączącej drogę 012 KDD (ulica Stanisława Ignacego Witkiewicza) z drogą 03 KDD (ulica Spółdzielcza). Na wniosek właścicielki części terenu umożliwiono powstanie 3 działek budowlanych. Na pozostałym terenie, stanowiącym własność Gminy-Miasto Stargard oraz PKP S.A. uzyskano dodatkowo 6 działek budowlanych, z możliwością pełnego uzbrojenia. Podział na działki zaproponowano w sposób umożliwiający również powiększenie posesji przy ulicy Spółdzielczej 7÷15. Odległość nowej zabudowy od torów kolejowych spełnia wymogi przepisów odrębnych.

- 2) właściciele działki o numerze 192/22 (obręb 16) wnoszą o:
 - a) zmianę przebiegu linii zabudowy na działce. Zdaniem wnoszących uwagę zaproponowane linie zabudowy wymuszają przeznaczenie sporej części działki na plac dojazdowy przed budynkiem.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Ze względu na dużą powierzchnię działki zmiana przebiegu linii zabudowy jest możliwa.

- b) umożliwienie zabudowy działki budynkiem wolno stojącym lub bliźniaczym. Zdaniem wnoszących uwagę zabudowa wyłącznie wolno stojąca uniemożliwia optymalne wykorzystanie powierzchni parceli (1570 m²).

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym symbolem 11a MN występuje wyłącznie zabudowa jednorodzinna wolno stojąca

(6 budynków). Ze względu na dużą powierzchnię działki możliwe jest dopuszczenie również zabudowy bliźniaczej.

- c) dopuszczenie zabudowy szeregowej. Zdaniem wnoszących uwagę zabudowa ta umożliwi optymalne wykorzystanie powierzchni dużej działki. Taka zabudowa dopuszczona była w dotychczasowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Kształt i położenie działki, w tym konieczność ewentualnego wydzielenia dodatkowego dojazdu, nie predysponują jej do zabudowy szeregowej. W obowiązującym dotychczas planie zagospodarowania przestrzennego na wniosek wnoszących uwagę zmieniono strukturę funkcjonalno-przestrzenną pod zabudowę jednorodzinną wolno stojącą.

- d) zwiększenie parametrów zabudowy – powierzchni zabudowy do 30% oraz wysokości zabudowy do 9,0 m. Zdaniem wnoszących uwagę zwiększając intensywność zabudowy powinno się zwiększyć również pozostałe parametry zabudowy.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Powierzchnia zabudowy poszczególnych parcel na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym symbolem 11a MN wynosi od 18% do 23,5%. Z tego względu przyjęto w planie maksymalną powierzchnię zabudowy 25%.

Żaden z istniejących na terenie 11a MN budynków nie przekracza wysokości 8,5 m do kalenicy. Taka wysokość została więc przyjęta w planie.

- 3) właściciele działki o numerze 196/7 (obręb 16) wnoszą o zmniejszenie minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 0,2 oraz dopuszczenie obsługi komunikacyjnej również z drogi wewnętrznej 017 KDW. Zdaniem wnoszących uwagę minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,3 wymusza budowę zbyt dużych domów. Oprócz obsługi komunikacyjnej z drogi 012 KDD (ulica Stanisława Ignacego Witkiewicza) powinien być dopuszczony również zjazd z drogi wewnętrznej 017 KDW. Ze względu na różnicę poziomów terenu dodatkowy zjazd daje większą możliwość umieszczenia garażu w piwnicy budynku.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem 16 MN możliwe jest zmniejszenie minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy z 0,3 na 0,2 oraz nieznaczna korekta przebiegu drogi wewnętrznej 017 KDW w celu umożliwienia obsługi komunikacyjnej działki również poprzez tą drogę.

- 4) właściciele działki o numerze 195/7 (obręb 16) wnoszą sprzeciwu wobec powstania nowych działek budowlanych i drogi pomiędzy zabudową przy ulicy Spółdzielczej a torami kolejowymi. Zdaniem wnoszących uwagę w dotychczasowym planie zagospodarowania przestrzennego nie było zabudowy na zapleczu posesji wzdłuż ulicy Spółdzielczej. Nowa zabudowa położona będzie niżej, co zakłóci poczucie prywatności. Zabudowa zasłoni piękne widoki oraz zniszczy roślinność znajdującą się na tym terenie, co wpłynie na obniżenie wartości nieruchomości.

Uwagę proponuje się nie uwzględnąć.

Uzasadnienie:

Projektowana nowa zabudowa stanowi zakończenie układu przestrzennego osiedla. Przewidziana jest ona wzdłuż projektowanej drogi wewnętrznej 017 KDW łączącej drogę 012 KDD (ulica Stanisława Ignacego Witkiewicza) z drogą 03 KDD (ulica Spółdzielcza). Na wniosek właścicielki części terenu umożliwiono powstanie 3 działek budowlanych. Na pozostałym terenie, stanowiącym własność Gminy-Miasto Stargard oraz PKP S.A. uzyskano dodatkowo 6 działek budowlanych, z możliwością pełnego uzbrojenia. Podział na działki zaproponowano w sposób umożliwiający również powiększenie posesji przy ulicy Spółdzielczej 7÷15. Odległość nowej zabudowy od torów kolejowych spełnia wymogi przepisów odrębnych.

- 5) właścicielka działki o numerze 195/6 (obręb 16) oraz mieszkańcy znajdującego się na działce budynku wnoszą sprzeciwu wobec powstania nowych działek budowlanych i drogi pomiędzy zabudową przy ulicy Spółdzielczej a torami kolejowymi. Zdaniem wnoszących uwagę w dotychczasowym planie zagospodarowania przestrzennego nie było zabudowy na zapleczu posesji wzdłuż ulicy Spółdzielczej. Nowa zabudowa położona będzie niżej, co zakłóci poczucie prywatności. Zabudowa zasłoni piękne widoki oraz zniszczy roślinność znajdującą się na tym terenie, co wpłynie na obniżenie wartości nieruchomości.

Uwagę proponuje się nie uwzględnąć.

Uzasadnienie:

Projektowana nowa zabudowa stanowi zakończenie układu przestrzennego osiedla. Przewidziana jest ona wzdłuż projektowanej drogi wewnętrznej 017 KDW łączącej drogę 012 KDD (ulica Stanisława Ignacego Witkiewicza) z drogą 03 KDD (ulica Spółdzielcza). Na wniosek właścicielki części terenu umożliwiono powstanie 3 działek budowlanych. Na pozostałym terenie, stanowiącym własność Gminy-Miasto Stargard oraz PKP S.A. uzyskano dodatkowo 6 działek budowlanych, z możliwością pełnego uzbrojenia. Podział na działki zaproponowano w sposób umożliwiający również powiększenie posesji przy ulicy Spółdzielczej 7÷15. Odległość nowej zabudowy od torów kolejowych spełnia wymogi przepisów odrębnych.

- 6) właściciele działki o numerze 351/2 (obręb 16) wnoszą o włączenie części sąsiedniej działki drogowej o numerze 352 do terenów mieszkaniowych. Zdaniem wnoszących uwagę wskazane jest wyrównanie kształtu działki poprzez dokupienie ok 190 m² sąsiedniej działki stanowiącej ciąg pieszcy.

Uwagę proponuje się nie uwzględnąć.

Uzasadnienie:

Ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 014 KPJ stanowi jedno z dojść do położonego w sąsiedztwie torów terenu zieleni parkowej oznaczonego symbolem 17 ZP. Ze względu na długość ciągu pieszo-jezdnego (150 m) w środkowej części przewidziane jest jego nieznaczne poszerzenie. Likwidacja poszerzenia spowodowałaby powstanie długiego, wąskiego przejścia, o jednakowej szerokości 5,0 m.

- 7) wieczysty współużytkownik działki o numerze 359/4 (obręb 16) wnosi o zmianę przebiegu linii zabudowy. Zdaniem wnoszącego uwagę powinna nastąpić korekta obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie zabudowy mieszkaniowej

wielorodzinnej z dopuszczalną funkcją usługową oznaczonym symbolem 8 MW,U, w celu dostosowania do projektowanej już zabudowy.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczalną funkcją usługową oznaczonym symbolem 8 MW,U możliwa jest korekta linii zabudowy zgodnie ze zgłoszoną uwagą oraz w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej. Parametry zabudowy nie ulegną zmianie.

- 8) właścicielka działki o numerze 350/5 (obręb 16) wnosi o włączenie części sąsiedniej działki drogowej o numerze 352 do terenów mieszkaniowych. Zdaniem wnoszącej uwagę wyznaczony w ramach ciągu pieszego okrągły teren zielony jest zaniedbany, niezagospodarowany i niesie szereg negatywnych skutków dla sąsiednich działek. Po oddaniu gruntu w dzierżawę zostałby on oczyszczony i zagospodarowany drobną zielenią.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 014 KPJ stanowi jedno z dojeżdż do położonego w sąsiedztwie torów terenu zieleni parkowej oznaczonego symbolem 17.ZP. Ze względu na długość ciągu pieszo-jezdnego (150 m) w środkowej części przewidziane jest z jednej strony jego nieznaczne poszerzenie, a z drugiej strony lokalizacja okrągłego terenu zielonego. Likwidacja poszerzenia i terenu zielonego spowodowałaby powstanie długiego, wąskiego przejścia, o jednakowej szerokości 5,0 m.

Możliwe jest jednak zmniejszenie powierzchni terenu zielonego i zastosowanie symetrycznego poszerzenia po obu stronach przejścia. Pozostała część terenu zielonego zostałaby przeznaczona na powiększenie przyległych działek budowlanych zlokalizowanych na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym symbolem 3a MN.

Wprowadzone zmiany wynikające z rozpatrzenia części uwag nie naruszają istotnych ustaleń projektu planu miejscowego. Wobec powyższego nie zachodzi potrzeba ponownienia 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