

ZARZĄDZENIE Nr 388/2005
Prezydenta Miasta Stargardu Szczecińskiego
z dnia 15 września 2005 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie „Parku Przemysłowego”*.

Na podstawie art.17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717, z 2004 r. Nr 6, poz.41 i Nr 141, poz.1492 oraz z 2005 r. Nr 113, poz.954 i Nr 130, poz.1087) zarządza się, co następuje:

§ 1. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie „Parku Przemysłowego”* zgłoszone przez właścicieli działek o numerach geodezyjnych od 295/3 do 295/6:

- 1) uwzględnia się w zakresie:
 - a) zmiany na terenach MN,U usytuowania od ulicy 59.KDZ nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków innych niż mieszkalne,
 - b) zmiany na terenach MN,U dopuszczonego kąta położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego,
 - c) możliwości stosowania na terenach MN,U węższych szerokości frontu działek budowlanych w tych ich częściach, które nie będą podlegały zabudowie, ale stanowić będą dojazdy do części zabudowanej działki,
 - d) uzupełnienia ustaleń dotyczących terenu 38.ZP o zapis „zieleń publiczna”,
 - e) zmiany szerokości ulicy 82.KDW do 10 m;
- 2) nie uwzględnia się w części dotyczącej zaproponowanego przez wnioskodawców schematu zagospodarowania terenu.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Uzasadnienie

Autorem projektu *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie „Parku Przemysłowego”* jest „INVEST-PLAN” Spółka z o.o. Biuro Planowania Przestrzennego Architektury i Usług Inwestycyjnych z Poznania.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 25 lipca do 23 sierpnia 2005 roku. W terminie do 06 września 2005 roku osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi do projektu zmiany planu.

W ustalonym terminie do Urzędu Miejskiego wpłynęło 1 pismo właścicieli działek o numerach geodezyjnych od 295/3 do 295/6, położonych w sąsiedztwie południka przy ulicy Szczecińskiej.

Zgodnie z art.17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta powinien rozpatrzyć te uwagi w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania.

Propozycje rozpatrzenia poszczególnych uwag:

Uwaga 1a - zmiana na terenach MN,U usytuowania od ulicy 59.KDZ nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków innych niż mieszkalne.

Wnoszący uwagę kwestionują usytuowanie na terenach MN,U nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 30 m od krawędzi jezdni ulicy zbiorczej 59.KDZ i proponują przesunięcie tej linii na odległość 15 m od krawędzi jezdni. Taka odległość stanowiłaby analogię do rozwiązań przyjętych po przeciwnej stronie ulicy. Zdaniem wnoszących uwagę obecna nieprzekraczalna linia zabudowy i przechodzące przez działki linie energetyczne i wodociągowe znacznie ograniczają możliwości ich zagospodarowania.

Uwagę proponuje się uwzględnić w zakresie zmiany nieprzekraczalnej linii dla zabudowy innej niż mieszkaniowa.

Zgłoszone wnioski do zmiany planu oraz wynikająca z nich potrzeba wprowadzenia dodatkowych skrzyżowań z drogami dojazdowymi, spowodowały obniżenie klasy tzw. obejścia północnego miasta. Nie zmieni się natomiast prognozowana docelowa liczba pojazdów i wynikająca stąd uciążliwość dla użytkowników budynków usytuowanych na terenach przylegających do tej drogi. W związku z powyższym dla terenów zabudowy mieszkaniowej, dla których stosuje się przepisy odrębne o zachowaniu dopuszczalnego poziomu hałasu na ich granicy z terenami stanowiącymi źródło uciążliwości akustycznej, nie można zastosować takich samych kryteriów komfortu akustycznego, jak dla terenów działalności gospodarczej, które do terenów chronionych pod względem akustyki nie należą.

Wobec powyższego proponuje się utrzymanie nieprzekraczalnej odległości sytuowania budynków mieszkalnych od krawędzi jezdni wynoszącej 30 m, natomiast dopuszczenie sytuowania pozostałych budynków w odległości 8 m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej 59.KDZ.

Uwaga 1b - zmiana na terenach MN,U dopuszczonego kąta położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego.

Wnoszący uwagę kwestionują wielkości kątów położenia granic działek budowlanych (od 85° do 90°) w stosunku do ulicy 80.KDW i proponują, aby kąty te wynosiły od 70° do 90° .

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uwaga 1c - możliwość stosowania na terenach MN,U węższych szerokości frontu działek budowlanych w tych ich częściach, które nie będą podlegały zabudowie, ale stanowić będą dojazdy do części zabudowanej działki.

Wnoszący uwagę uznają za niezasadne zbyt szczegółowe określenie zapisów dotyczących szerokości frontu działek budowlanych od 6 m do 18 m w zależności od rodzaju zabudowy. Zdaniem wnoszących uwagę zapis ten ogranicza podział terenu na mniejsze działki (ok. 1000 m²) oraz uniemożliwia wyznaczenie działek położonych w głębi terenu i połączonych z drogą tylko wjazdem na działkę o szerokości ok. 4 m.

Uwagę proponuje się uwzględnić poprzez wprowadzenie zapisów umożliwiających stosowanie na terenach MN,U węższych szerokości frontu działek budowlanych w tych ich częściach, które nie będą podlegały zabudowie, ale stanowić będą dojazdy do części zabudowanej działki.

Konieczność szczegółowego określenia szerokości frontów działek budowlanych wynika z § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz.1587). Proponowane minimalne szerokości frontów działek dla zabudowy jednorodzinnej: szeregowej, bliźniaczej i wolnostojącej są wielkościami gwarantującymi także zachowanie przepisów prawa budowlanego w zakresie lokalizacji budynków. W sytuacji wprowadzenia podziałów wewnętrznych terenów zabudowy mieszkaniowej, przy podanych szerokościach działek możliwe będzie uzyskanie dopuszczonych miejscowym planem minimalnych powierzchni działek. Podane w miejscowym planie minimalne szerokości działek muszą umożliwiać stosowanie powtarzalnych, dostępnych w katalogach, projektów budowlanych oraz stosowanie układów kalenicowych budynków, preferowanych w tej części miasta. Przy mniejszych dopuszczalnych szerokościach działek należałoby stosować szczytowe układy budynków, co byłoby elementem obcym w krajobrazie zurbanizowanym Stargardu Szczecińskiego.

Uwaga 1d - uzupełnienie ustaleń dotyczących terenu 38.ZP o zapis „zielen publiczna”.

Wnoszący uwagę proponują, aby cały teren zieleni urządzonej o symbolu 38.ZP zlokalizowanej wokół 15 południka przy ulicy Szczecińskiej był we władaniu miasta i został przez miasto wykupiony. Obecne ustalenia, w tym zakaz podziału i grodzenia, w istotny sposób ograniczają prawa własności oraz prawo do użytkowania.

Uwagę proponuje się uwzględnić poprzez wprowadzenie do ustaleń dla terenu 38.ZP zapisu „zielen publiczna”.

Projekt zmiany planu nie rozstrzyga spraw własnościowych, ewentualnego wykupu, czy zamiany terenów, które podlegają przepisom odrębnym i są przeprowadzane w innym trybie, a wynikają z uchwalenia miejscowego planu.

Wprowadzona korekta zapisu umożliwi późniejszą ewentualną zmianę władającego terenem.

Uwaga 1e - zmiana szerokości ulicy 82.KDW do 10 m.

Wnoszący uwagę proponują, aby zlokalizowane na ich terenie ulice wewnętrzne o symbolach 80.KDW i 82.KDW posiadały jednakową szerokość 10 m, gdyż obie mają być pieszojezdniami z urządzeniami spowalniającymi ruch drogowy.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uwaga 2 - zaproponowany przez wnioskodawców schemat zagospodarowania terenu.

Wnoszący uwagę proponują wprowadzenie zaproponowanej (dołączonej do wniosku) przykładowej propozycji podziału ich terenu na działki budowlane.

Uwagę proponuje się nie uwzględnąć.

Projekt zmiany planu poprzez wyznaczenie dróg publicznych i podstawowych dróg wewnętrznych oraz zasad włączenia dróg wewnętrznych w drogi publiczne umożliwia wnioskodawcom daleko idące możliwości podziału i zagospodarowania terenu. Miejscowy plan ma za zadanie podawać zasady dokonywania podziału na działki budowlane, nie powinien natomiast nakazywać dokonania określonego podziału, jeżeli taka potrzeba nie wynika z uwarunkowań przestrzennych, funkcjonalnych, technicznych czy społecznych. Inne, niż proponowane na rysunku zmiany planu, podziały na działki budowlane mogą być dokonywane, jednak nie mogą wykluczać możliwości zagospodarowania działek, zgodnego z podstawową funkcją terenu – zabudową mieszkaniową.

Wprowadzone zmiany wynikające z częściowego uwzględnienia uwag nie naruszają istotnych ustaleń projektu zmiany planu miejscowego, gdyż mają charakter formalny, a nie merytoryczny i nie mają wpływu na zagospodarowanie terenów sąsiednich. Wobec powyższego nie zachodzi potrzeba ponowienia, wynikającej z art.17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niezbędnym zakresie procedury.