

ZARZĄDZENIE Nr 44/2006
Prezydenta Miasta Stargardu Szczecińskiego
z dnia 26 stycznia 2006 roku

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie ulic: Gdańskiej, Morskiej.*

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 *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie ulic: Gdańskiej, Morskiej* zgłoszone przez:

- 1) współwłaściciela działki o numerze 102 przy ul. Morskiej 53:
 - a) uwzględnia się w części dotyczącej zaprojektowania placu zabaw dla dzieci w rejonie planowanej zieleni parkowej ZP.11 poprzez uzupełnienie zapisów w projekcie planu,
 - b) uwzględnia się w części dotyczącej zaplanowania chodnika i dojść do posesji wzdłuż ulicy Morskiej – zapisy w projekcie planu dla drogi 07.KD.D uwzględniają lokalizację chodnika jednostronnego,
 - c) uwzględnia się w części dotyczącej zaprojektowania w rejonie krzyża pokutnego podświetlenia i siedzisk dla turystów oraz tablicy informacyjnej poprzez uzupełnienie zapisów w projekcie planu dotyczących terenu zieleni parkowej ZP.04,
 - d) uwzględnia się w części dotyczącej zaprojektowania od hotelu Mały Młyn do Kłépina ścieżki rowerowej – zapisy w projekcie planu dla dróg 09.KD.P, 06.KD.D, 10.KD.P, 07.KD.D i 03.KD.Z uwzględniają lokalizację ścieżki rowerowej;
- 2) współwłaścicieli działki o numerze 36/3 przy ul. Morskiej - nie uwzględnia się w zakresie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności części działki, która w projekcie planu położona jest na terenach otwartych TO.05;
- 3) współwłaściciela działek o numerach 36/1 i 36/2 przy ul. Morskiej 65:
 - a) nie uwzględnia się w części dotyczącej innego zaplanowania przebiegu północnego obejścia miasta lub rozbiórki istniejącego budynku mieszkalnego,
 - b) uwzględnia się w części dotyczącej oddalenia projektowanej obowiązującej linii zabudowy od planowanej jezdni poprzez przesunięcie tej linii o 3 m w głąb działek,
 - c) nie uwzględnia się w części dotyczącej możliwości wykupu przez miasto części działki położonej na terenach otwartych TO.05;
- 4) mieszkańca budynku przy ul. Morskiej 47:
 - a) nie uwzględnia się w części dotyczącej nie przedstawienia rozporządzeń prawnych w zakresie obliczeń uciążliwości wynikających z użytkowania planowanego obejścia północnego miasta,

- b) nie uwzględnia się w części dotyczącej poprowadzenia obejścia północnego miasta po śladzie Szosy Maszewskiej;
- 5) właściciela działki o numerze 33 przy ul. Morskiej 2:
- a) uwzględnia się w części dotyczącej uciążliwości obejścia północnego miasta w sąsiedztwie istniejącego budynku mieszkalnego i wzrostu natężenia ruchu poprzez uzupełnienie zapisów w projekcie planu o niezbędnych elementach ochrony akustycznej,
 - b) nie uwzględnia się w części dotyczącej utrudnienia w obsłudze posesji z projektowanej obwodnicy.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Uzasadnienie

Autorem projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie ulic: Gdańskiej, Morskiej* jest Stowarzyszenie Pracowni Autorskich „AFIX” Spółka z o.o. ze Szczecina.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 01 do 30 grudnia 2005 roku. W terminie do 13 stycznia 2006 roku osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi do projektu planu.

W ustalonym terminie do Urzędu Miejskiego wpłynęło 5 pism z uwagami.

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:

- 1) współwłaściciel działki o numerze 102 przy ul. Morskiej 53 (pismo z 19 grudnia 2005 r.) wnioskuję o:
 - a) zaprojektowanie placu zabaw dla dzieci w rejonie planowanej zieleni parkowej ZP.11.
 Uwagę proponuje się uwzględnić.
 Zapisy w projekcie planu dopuszczają urządzenie placu zabaw jako miejsca sytuowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych.
 Uwzględniając wniosek proponuje się dodatkowo uzupełnić zapis w § 41 pkt 1 lit.a „tereny zieleni parkowej z możliwością lokalizowania plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w tym placu zabaw dla dzieci.”
 - b) zaplanowanie chodnika i dojść do posesji wzdłuż ulicy Morskiej.
 Uwagę proponuje się uwzględnić.
 Zapisy w projekcie planu dla drogi 07.KD.D (ul.Morskiej) uwzględniają lokalizację chodnika jednostronnego.
 - c) zaprojektowanie w rejonie krzyża pokutnego podświetlenia i siedzisk dla turystów oraz tablicy informacyjnej.
 Uwagę proponuje się uwzględnić.
 Plan wskazuje na właściwą ochronę krzyża pokutnego wraz z otoczeniem oraz umieszczenie tablicy informacyjnej.
 Uwzględniając wniosek proponuje się dodatkowo uzupełnić zapis w § 40 pkt 3 lit.i dotyczący terenu zieleni parkowej ZP.04 „dopuszcza się umieszczenie tablicy informacyjnej na temat historii krzyża pokutnego, punktów podświetlających oraz siedzisk dla turystów.”
 - d) zaprojektowanie od hotelu Mały Młyn do Kłépina ścieżki rowerowej.
 Uwagę proponuje się uwzględnić.
 Plan przewiduje budowę kilku ścieżek rowerowych m.in. prowadzącą od hotelu Mały Młyn w kierunku Kłépina.
 Zapisy w projekcie planu dla dróg 09.KD.P, 06.KD.D, 10.KD.P, 07.KD.D i 03.KD.Z uwzględniają lokalizację ścieżki rowerowej.
- 2) współwłaściciele działki o numerze 36/3 przy ul. Morskiej (pismo z 06 stycznia 2006 r.) wnioskują o przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności części działki, która w projekcie planu położona jest na terenach otwartych TO.05. Zdaniem

wnoszących uwagę projekt planu obejmuje tylko część działki jako teren pod zabudowę (MM.07), a pozostała część nie będzie mogła być racjonalnie wykorzystana.

Uwagę proponuje się nie uwzględniać.

Działka nr 36/3 znajduje się w kompleksie gruntów rolnych, położonych na obrzeżu zabudowy miejskiej. W dotychczasowych planach zagospodarowania przestrzennego grunty te nie były przewidziane pod zabudowę. Zgodnie ze wskazaniem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz zgłoszonymi wnioskami do planu, w trakcie prowadzenia prac planistycznych przeanalizowano możliwość wprowadzenia zabudowy na omawianym terenie.

Z uwagi na:

- uwarunkowania przyrodnicze – zasięg gruntów organicznych,
- duże obniżenie terenu w stosunku do ulicy i wynikające stąd utrudnienie w jego technicznej obsłudze,
- wysoką klasę gleb – RIII,
- zasięg dotychczasowej zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulicy Morskiej

wybrano wskazany w projekcie planu sposób zagospodarowania i zabudowy terenu. Planowana zabudowa będzie obsługiwana jednym wjazdem – ulicą wewnętrzną wprost z obejścia północnego miasta. Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, o niskim wskaźniku powierzchni zabudowy, zlokalizowana będzie wzdłuż ulicy Morskiej, nawiązując linią zabudowy i zasięgiem do już istniejących budynków.

Pozostała, niezabudowana część działek rolnych, może pozostać w dotychczasowym użytkowaniu - w przypadku części działki o numerze 36/3 jako łąka. W tym zakresie plan nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia.

Przyjęte rozwiązanie planistyczne jest zgodne z uwarunkowaniami przyrodniczymi i technicznymi. Dzięki przeznaczeniu części terenu pod zabudowę wartość terenu po uchwaleniu planu wzrośnie w sposób zasadniczy.

- 3) współwłaściciel działek o numerach 36/1 i 36/2 przy ul. Morskiej 65 (pismo z 12 stycznia 2006 r.) wnioskuję o:

- a) inne zaplanowanie przebiegu północnego obejścia miasta lub rozbiórkę istniejącego budynku mieszkalnego. Zdaniem wnoszącego uwagę zaplanowana droga przebiega bardzo blisko budynku mieszkalnego, co powoduje negatywne skutki. Bliskość nowej drogi naraża mieszkańców na duże natężenie hałasu, gdyż droga dotychczas lokalna o minimalnym natężeniu zmieni charakter na drogę o zwiększonym ruchu pojazdów. Budynek został wybudowany w okresie przed 1939 rokiem. Duże wibracje i drgania będą powodowały pęknięcia konstrukcyjne fundamentów i murów, co grozi zawaleniem budynku.

Uwagę proponuje się nie uwzględniać.

Obwodnica w sąsiedztwie ul. Morskiej ujmowana jest w planach zagospodarowania przestrzennego od co najmniej 40 lat:

- w planie ogólnym perspektywicznym zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard na lata 1965-1985 – przyjętym uchwałą Nr 43/541/66 Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Szczecinie z dnia 13 grudnia 1966 r.,
- w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego – przyjętym uchwałą Nr VIII/43/81 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Szczecinie z dnia 26 czerwca 1981 r.,
- w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego – przyjętym uchwałą Nr LXXXIII/451/94 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 17 maja 1994 r. (plan ten z dniem 01 stycznia 2003 r. utracił moc),

- w zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dla terenów projektowanych i istniejących pasów drogowych ulic klas: „Gt”, „Zt”, „Zo”, „Lg” – przyjętym uchwałą Nr III/29/98 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 15 grudnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 40, poz.650 i 651).

We wszystkich dotychczasowych planach obwodnica miejska (tzw. północne obejście miasta), była projektowana jako droga główna tranzytowa relacji Szczecin-Bydgoszcz, o znacznie wyższych, niż zakłada obecny plan, parametrach technicznych, oraz o znacznie mniejszej dostępności komunikacyjnej. Z racji tego część zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulicy Morskiej, a położona w liniach rozgraniczających obwodnicy była przeznaczona do wyburzenia. Dotyczyło to również zabudowy na działce o numerze 36/1. Dopuszczały one jedynie czasowe, do czasu realizacji obwodnicy, użytkowanie i zagospodarowanie terenu.

Obwodnica ujęta w projekcie opracowywanego planu zlokalizowana została (zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego) w granicach wcześniejszych rezerw terenowych pod drogę. Obniżenie w projekcie planu klasy planowanej obwodnicy do drogi zbiorczej – 02.KD.Z i 03.KD.Z zmieniło także m.in. szerokość jej linii rozgraniczających, w sposób który pozwala zachować istniejącą po obu stronach obwodnicy zabudowę.

Zgodnie z projektem planu zabudowa na działce, która obecnie znajduje się w odległości ok. 9m od jezdni ulicy Morskiej, po realizacji obwodnicy znajdzie się w odległości ok. 22m od jezdni obwodnicy. Planowane obciążenie ruchem obwodnicy będzie znacznie niższe niż planowanej poprzednio drogi tranzytowej, z uwagi na przejęcie ruchu tranzytowego przez miasto przez już realizowane obejście południowe miasta w ciągu drogi ekspresowej S-10. Planowany przebieg obwodnicy miejskiej oraz jej parametry techniczne i obciążenie ruchem nie spowodują zagrożenia dla istniejącej zabudowy.

Oczywiście plan dopuszcza rozbiórkę istniejącego budynku i posadowienie w jego miejscu nowego budynku mieszkalnego - zależało to będzie jedynie od woli właściciela terenu.

- b) oddalenie w miarę możliwości projektowanej obowiązującej linii zabudowy od planowanej jezdni. Linia ta znajduje się zbyt blisko jezdni, co w efekcie uczyni działki mało atrakcyjnymi.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Po przeanalizowaniu uwagi pod względem możliwości zabudowy proponuje się przesunięcie na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy o 3 m w głąb działek.

- c) rozpatrzenie możliwości wykupu przez miasto części działki położonej na terenach otwartych TO.05. Zdaniem wnoszącego uwagę zaplanowanie części działki jako gruntu o ograniczonym użytkowaniu oznacza dla właściciela bezużyteczny obszar.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Plan nie rozstrzyga kwestii własności gruntu. Błędne jest jednak stwierdzenie, że część działki nie przeznaczona pod zabudowę, będzie terenem o ograniczonym użytkowaniu. Plan dopuszcza dotychczasowe użytkowanie terenu rolnego. Zakazy w projekcie planu dotyczą nie funkcji terenu, a jedynie jego trwałego przekształcenia.

Niezabudowane grunty rolne, rozciągające się w dolinie Młynówki są obecnie użytkowane rolniczo. W większości grunty te nie nadają się pod zabudowę ze względów przyrodniczych lub ze względu na nieracjonalność ich zabudowy, spowodowane tym rozproszenie zabudowy miejskiej na zbyt rozległym i trudnym

do obsługi terenie. Tereny te pełnią ważną rolę w utrzymaniu właściwego mikroklimatu miasta i jego zrównoważonym rozwoju. Z czasem przejmą również inne funkcje, stając się atrakcyjnym zapleczem rekreacyjnym miasta. W projekcie planu tereny te zostały zaliczone do kategorii terenów otwartych, które mogą być nadal użytkowane rolniczo, jak również mogą przejąć funkcję np. terenów spacerowych. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, czasowe zagospodarowanie terenu rolnego dla funkcji wypoczynkowej, bez jego zabudowy jak np. urządzenie miejsc piknikowych czy też plenerowych urządzeń sportowych typu ścieżka zdrowia, wybieg dla psów, nie wymaga wyłączenia gruntu z produkcji rolnej i uzyskania zgody na to poprzez plan miejscowy. Dla jasności zamierzenia planistycznego proponuje się o taki właśnie zapis uzupełnić ustalenia planu dla terenów TO.

- 4) mieszkaniec budynku przy ul. Morskiej 47 (pismo z 08 stycznia 2006 r.) wnioskuje o:
 - a) wskazanie w projekcie planu rozporządzeń prawnych w zakresie obliczeń uciążliwości wynikających z użytkowania planowanego obejścia północnego miasta. Zdaniem wnoszącego uwagę nie przedstawiono rozwiązań prawnych w zakresie obliczeń uciążliwości hałasu i zanieczyszczenia środowiska spalinami. Projektowanie drogi publicznej będącej ciągiem obwodnicy północnej miasta wzdłuż ulicy Morskiej i Szosy Maszewskiej w enklawie spokoju i ciszy stwarza wizerunek bezmyślności drogowej.
Uwagę proponuje się nie uwzględnić.
Zapisy planistyczne dotyczące układu komunikacyjnego muszą być zgodne z przepisami odrębnymi, w tym również z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2000r. Nr 71, poz. 838 z późniejszymi zmianami). Ponadto projekt planu został uzgodniony z właściwymi zarządcami dróg. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jasno precyzuje jakie zapisy są dopuszczone w planie miejscowym. Zgodnie z tym rozporządzeniem plan nie może w swej treści przywoływać innych aktów prawnych.
 - b) poprowadzenia obejścia północnego miasta po śladzie Szosy Maszewskiej.
Uwagę proponuje się nie uwzględnić.
Przebieg obwodnicy miejskiej w granicach projektu planu powinien łączyć drogę krajową nr 20 z parkiem przemysłowym, stąd bezzasadne byłoby wprowadzenie jej na ślad Szosy Maszewskiej.
Obwodnica w sąsiedztwie ul. Morskiej ujmowana jest w planach zagospodarowania przestrzennego od co najmniej 40 lat. We wszystkich dotychczasowych planach obwodnica miejska (tzw. północne obejście miasta), była projektowana jako droga główna tranzytowa relacji Szczecin-Bydgoszcz, o znacznie wyższych, niż zakłada obecny plan, parametrach technicznych, oraz o znacznie mniejszej dostępności komunikacyjnej.
Obwodnica ujęta w projekcie opracowywanego planu zlokalizowana została (zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego) w granicach wcześniejszych rezerw terenowych pod drogę. Obniżenie w projekcie planu klasy planowanej obwodnicy do drogi zbiorczej – 02.KD.Z i 03.KD.Z zmieniło także m.in. szerokość jej linii rozgraniczających. Planowane obciążenie ruchem obwodnicy będzie znacznie niższe niż zakładane we wcześniejszych planach, z uwagi na przejęcie ruchu tranzytowego przez miasto, przez już realizowaną obwodnicę południową, w ciągu drogi krajowej nr 10.

5) właściciel działki o numerze 33 przy ul. Morskiej 2 (pismo z 12 stycznia 2006 r.):

- a) nie zgadza się z uciążliwością obejścia północnego miasta w sąsiedztwie istniejącego budynku mieszkalnego. Zdaniem wnoszącego uwagę budynek położony jest w odległości ok. 26 m od krawędzi ul. Morskiej. Po wybudowaniu obwodnicy odległość ta będzie wynosić ok. 15 m. Jednocześnie natężenie ruchu na drodze wzrośnie kilkanaście razy, co spowoduje spadek atrakcyjności działki.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Obwodnica w sąsiedztwie ul. Morskiej ujmowana jest w planach zagospodarowania przestrzennego od co najmniej 40 lat. We wszystkich dotychczasowych planach obwodnica miejska (tzw. północne obejście miasta), była projektowana jako droga główna tranzytowa relacji Szczecin-Bydgoszcz, o znacznie wyższych, niż zakłada obecny plan, parametrach technicznych, oraz o znacznie mniejszej dostępności komunikacyjnej. Wschodnia granica opracowywanego projektu planu miejscowego przebiega w całości wzdłuż linii rozgraniczającej tej drogi tranzytowej. Z racji tego część zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulicy Morskiej, a położona w liniach rozgraniczających obwodnicy była przeznaczona do wyburzenia. Dotyczyło to również zabudowy na działce o numerze 33. Dopuszczały one jedynie czasowe, do czasu realizacji obwodnicy, użytkowanie i zagospodarowanie terenu.

Obwodnica ujęta w projekcie opracowywanego planu zlokalizowana została (zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego) w granicach wcześniejszych rezerw terenowych pod drogę. Obniżenie w projekcie planu klasy planowanej obwodnicy do drogi zbiorczej – 02.KD.Z i 03.KD.Z zmieniło także m.in. szerokość jej linii rozgraniczających, w sposób który pozwala zachować istniejącą po obu stronach obwodnicy zabudowę.

Zgodnie z projektem planu zabudowa na działce, która obecnie znajduje się w odległości ok. 26m od jezdni ulicy Morskiej, po realizacji obwodnicy znajdzie się w odległości ok. 15m od jezdni ulicy, przy czym planowane obciążenie ruchem obwodnicy będzie znacznie niższe niż zakładane we wcześniejszych planach, z uwagi na przejęcie ruchu tranzytowego przez miasto, przez już realizowaną obwodnicę południową, w ciągu drogi krajowej nr 10. Planowany obecnie przebieg obwodnicy miejskiej oraz jej parametry techniczne i obciążenie ruchem, co prawda zmienia warunki zamieszkania, ale z pewnością w mniejszym stopniu niż wcześniej planowane. Zmiana układu komunikacyjnego zapisana w projekcie planu ma również inny, dodatni aspekt, o którym wnoszący uwagę nie wspomina – jest to mianowicie zdjęcie ruchu tranzytowego z Szosy Maszewskiej i włączenie jej do ronda przez ulicę Wiśniową, co spowoduje większe możliwości zabudowy i zagospodarowania części jego działki nr 33 znajdującej się poza granicami opracowywanego planu.

Inny przebieg planowanej drogi w sąsiedztwie rozpatrywanej działki jest obecnie niemożliwy, tym niemniej należy zwrócić uwagę iż plan nie rozstrzyga o przyjęciu konkretnego rozwiązania projektowego dla inwestycji drogowej, a jedynie rezerwuje dla niej teren i określa parametry funkcjonalne. Uściślenie docelowego rozwiązania projektowego nastąpi na dalszych etapach realizacji drogi.

Uwzględniając w części wniosek proponuje się uzupełnić zapis w § 49 pkt 2 „niezbędne elementy ochrony akustycznej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w sąsiedztwie ulicy,”.

- b) nie zgadza się na utrudnienia w obsłudze jego posesji z projektowanej obwodnicy. Zdaniem wnoszącego uwagę obsługa posesji z obwodnicy wiąże się z większą trudnością włączenia się do ruchu.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Plan nie ogranicza możliwości zagospodarowania i zabudowania działki o numerze 33 w stosunku do obecnie obowiązującego planu, zachowuje także możliwość obsługi komunikacyjnej działki na dotychczasowych warunkach, bezpośrednio z drogi publicznej.

Wprowadzone zmiany wynikające z częściowego uwzględnienia uwag nie naruszają istotnych ustaleń projektu 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.**