

ZARZĄDZENIE Nr 329/2007
Prezydenta Miasta Stargardu Szczecińskiego
z dnia 04 lipca 2007 roku

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie ulic: Wiejskiej, Jagiellońskiej, Generała Władysława Sikorskiego.*

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, z 2005 r. Nr 113, poz.954 i Nr 130, poz.1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz.319 i Nr 225, poz.1635) zarządza się, co następuje:

§ 1. Uwagi do ponownie wyłożonej do publicznego wglądu części projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie ulic: Wiejskiej, Jagiellońskiej, Generała Władysława Sikorskiego* zgłoszone przez:

- 1) mieszkanek budynku przy ulicy Wiejskiej 56a - uwzględnia się w zakresie powiększenia działki o numerze 458/1 o część przyległej do działki zieleni urządzonej, będącej elementem zagospodarowania ulicy wewnętrznej 12 KDw;
- 2) współwłaścicieli działki o numerze 575 przy ulicy Wiejskiej:
 - a) nie uwzględnia się w części dotyczącej przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) uwzględnia się w części dotyczącej zgodności z ustaleniami studium poprzez przesunięcie linii rozgraniczającej tereny B5 MN i 1 ZO o około 18 m w celu powiększenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) uwzględnia się w części dotyczącej dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej na granicy działki,
 - d) uwzględnia się w części dotyczącej określenia wskaźników zabudowy – projekt planu dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN określa wskaźniki zabudowy;
- 3) współwłaścicieli działki przy ulicy Jagiellońskiej 24 uwzględnia się w części dotyczącej powiększenia działki o numerze 445 – projekt planu uwzględnia powiększenie tej działki o działkę o numerze 444 oraz dopuszcza możliwość korekty granic sąsiednich działek budowlanych w terenie zabudowy;
- 4) właściciela działki przy ulicy Jagiellońskiej 28 (działka o numerze 417/21 i współwłasność działki o numerze 417/22):
 - a) uwzględnia się w części dotyczącej wyznaczonej przy wjeździe do posesji zieleni urządzonej będącej elementem zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej B8 MN poprzez jej zwężenie na rysunku projektu planu o szerokość 6 m,

- b) nie uwzględnia się w części dotyczącej umożliwienia trwałego grodzenia działki wzdłuż ulicy Jagiellońskiej i wykonania bramy wjazdowej;
- 5) właścicieli działki przy ulicy Jagiellońskiej 28 (działka o numerze 417/26 i współwłasność działki o numerze 417/22) uwzględnia się w części dotyczącej wyznaczonej przy wjeździe do posesji zieleni urządzonej będącej elementem zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej B8 MN poprzez jej zwężenie na rysunku projektu planu o szerokość 6 m;
- 6) właściciela działki przy ulicy Jagiellońskiej 28 (działka o numerze 417/25 i współwłasność działki o numerze 417/22):
- a) uwzględnia się w części dotyczącej wyznaczonej przy wjeździe do posesji zieleni urządzonej będącej elementem zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej B8 MN poprzez jej zwężenie na rysunku projektu planu o szerokość 6 m,
 - b) uwzględnia się w części dotyczącej dopuszczenia działalności usługowej – projekt planu dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN dopuszcza prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej;

§ 2. Uwagę wniesioną do części projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego* dotyczącego terenu w rejonie ulic: *Wiejskiej, Jagiellońskiej, Generała Władysława Sikorskiego*, nie objętej procedurą ponownego wyłożenia, zgłoszoną przez właściciela działek o numerach 360/2 i 361/1 przy ulicy Królowej Bony uwzględnia się w zakresie likwidacji projektowanego przejścia pieszego 4 KP.

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

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Uzasadnienie

Autorem projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie ulic: Wiejskiej, Jagiellońskiej, Generała Władysława Sikorskiego* jest z Pracownia Autorska Architektoniczna Jerzy Modlinger z Wrocławia.

Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 16 sierpnia do 13 września 2005 r. W ustalonym terminie (do 27 września 2005 r.) do Urzędu Miejskiego wpłynęły 23 pisma z uwagami mieszkańców oraz 1 pismo uzupełniające wcześniejsze uwagi. Prezydent Miasta Stargardu Szczecińskiego zarządzeniem Nr 429/2005 z dnia 18 października 2005 r. rozpatrzył uwagi wniesione do projektu.

Uwzględnienie części uwag spowodowało konieczność naniesienia zmian w projekcie planu oraz ponowienia w niezbędnym zakresie procedury uzgodnienia i zaopiniowania zmian projektu planu oraz ponownego wyłożenia części projektu planu do publicznego wglądu.

Ponowne wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 07 maja do 04 czerwca 2007 roku. W terminie do 18 czerwca 2007 roku osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi do projektu planu.

W ustalonym terminie do Urzędu Miejskiego wpłynęło 7 pism z uwagami, w tym 1 uwaga nie dotycząca przedmiotu ponownego wyłożenia części projektu planu do publicznego wglądu, które obejmuje wyłącznie zmiany wprowadzone do projektu planu po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu.

Zgodnie z art.17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta powinien rozpatrzyć wniesione uwagi w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania, czyli do 09 lipca br.

Propozycje rozpatrzenia wniesionych uwag:

- 1) mieszkanka budynku przy ulicy Wiejskiej 56a (pismo z dnia 23 maja 2007 r.) wnosi o powiększenie działki o numerze 458/1 położonej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej B7 MN o przyległą do działki zieleni urządzoną będącą elementem zagospodarowania ulicy wewnętrznej 12 KDw.

Uwagę proponuje się uwzględnić poprzez korektę na rysunku projektu planu linii rozgraniczającej terenu B7 MN i przyłączenie części przyległego terenu zieleni;

- 2) współwłaściciele działki o numerze 575 przy ulicy Wiejskiej (pismo z dnia 18 czerwca 2007 r.) wnioskują o:

- a) przesunięcie, tak jak przy pierwszym wyłożeniu planu, nieprzekraczalnej linii zabudowy o co najmniej 30 m w kierunku granicy ujęcia wody, w celu posadowienia budynku mieszkalnego poza zasięgiem zrujnowanych budynków sąsiadów.

Uwagę proponuje się nie uwzględniać.

W celu zapewnienia ładu urbanistycznego nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona została równoległe do ulicy Wiejskiej, uwzględniając jednocześnie maksymalny zasięg istniejącej zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych. Ponadto obowiązujące przepisy przeciwpożarowe – Rozporządzenie MSWiA z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz

dróg pożarowych (Dz.U. Nr 121, poz.1139) w § 10 ust.4 pkt 3 określa odległości hydrantów projektowanych wzdłuż ulic oraz odległość maksymalną - 75 m hydrantu od obiektu chronionego (zabudowa jednorodzinna);

- b) doprowadzenie do zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego” poprzez przesunięcie linii rozgraniczającej tereny B5 Mn i 1 ZO. Zdaniem wnoszących uwagę w § 124 studium wskazano na orientacyjny charakter pasów zieleni (których szerokości zostaną ustalone w planach miejscowych w zależności od lokalnych warunków) oraz na brak dokładnego pokrycia granicy zieleni na rysunku studium i rysunku projektu planu.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Należy jednak wskazać, że § 124 studium dotyczy „pasów zieleni” wyodrębnionych jako osobne zagadnienia planistyczne (na rysunku studium oznaczone zostały symbolem linii „kółeczkowej”). Pasy zieleni są zagadnieniem inżynierskim związanym z nasadzeniami zieleni izolacyjnej. Na rysunku studium zostały one wyznaczone wzdłuż głównych dróg oraz rzek i nie występują na terenie objętym planem miejscowym. Powołany więc § 124 nie ma więc w przedmiotowej sprawie zastosowania. W studium wyznaczono natomiast „tereny zieleni” w znaczeniu powierzchniowym, obszarowym (oznaczone na rysunku studium kolorem jasnogroszkowym). W celu zapewnienia pełnej zgodności rysunku planu miejscowego z rysunkiem studium zasadne jest przesunięcie granicy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej B5 MN w kierunku komunalnego ujęcia wody podziemnej o około 18 m – tj. wzdłuż linii projektowanej dotychczas ścieżki na terenie 1 ZO - na całej jej długości w linii prostej.

- c) uzupełnienie tekstu projektu planu o zapisy umożliwiające zabudowę mieszkaniową na granicy z działkami sąsiednimi. Zdaniem wnoszących uwagę istniejąca w okolicy zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa budowana jest na granicy z sąsiednimi działkami. Istniejące działki są bardzo wąskie. Dla zabudowy gospodarczej możliwości takie są jasno określone.

Uwagę proponuje się uwzględnić poprzez wprowadzenie zapisów umożliwiających także zabudowę mieszkaniową na granicy działki sąsiedniej, jednak pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych (m.in. przepisów p.poż.).

- d) określenie dla terenów strefy B wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy.

Uwaga została już uwzględniona.

W tekście projektu planu w § 36 ust.6 podane zostały przedmiotowe wskaźniki dla wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, w tym dla terenu B5 MN;

- 3) współwłaściciele działki przy ulicy Jagiellońskiej 24 (pismo z dnia 18 czerwca 2007 r.) wnoszą o możliwość poszerzenia swojej działki o numerze 445 o część gruntu z działek o numerach: 446/3 i 446/4 lub działki o numerze 444.

Uwaga została już uwzględniona.

W projekcie planu działka o numerze 444 została dołączona do działki o numerze 445, tworząc wspólnie teren o pełnych parametrach działki budowlanej. Jednocześnie § 6, ust.2 projektu planu dopuszcza korekty granic sąsiednich działek budowlanych, co umożliwi w przyszłości ewentualne dalsze powiększenie tej działki budowlanej;

- 4) właściciel działki przy ulicy Jagiellońskiej 28 (działka o numerze 417/21 i współwłasność działki o numerze 417/22) (pismo z dnia 13 czerwca 2007 r.) wnioskuje o:

- a) rezygnację z wyznaczonej przy wjeździe do posesji zieleni urządzonej będącej elementem zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wnoszący uwagę nie zgadza się na powstanie na jego działce ogólnodostępnego terenu zielonego bez możliwości grodzienia. Zdaniem wnoszącego uwagę takie rozwiązanie urbanisty naruszy jego własność.

Uwagę proponuje się uwzględnić poprzez zwężenie zieleni urządzonej na rysunku projektu planu o 6 m.

Zieleń urządzona stanowi element zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie jest to więc teren publiczny, ale stanowi dalej własność osób prywatnych. Stanowi on kontynuację przedogródków, które występują wzdłuż ulicy Jagiellońskiej i Wiejskiej.

Również dla zachowania bezpieczeństwa ruchu przy wjeździe na posesję przy ulicy Jagiellońskiej 28 konieczne jest wytworzenie terenu przed bramą wjazdową od strony ulicy, ze względu na konieczność zatrzymania samochodu wjeżdżającego na posesję w miejscu poza ulicą i chodnikiem, w celu otwarcia i zamknięcia bramy wjazdowej. Powyższe rozwiązanie poprawi także bezpieczeństwo ruchu pojazdów w miejscu skrzyżowania kilku ulic.

- b) umożliwienie grodzienia działki wzdłuż ulicy Jagiellońskiej i wykonania bramy wjazdowej. Zdaniem wnoszącego uwagę poniósł on koszty związane z projektem na adaptację budynku gospodarczego na budynek mieszkalny wraz z ogrodzeniem i bramą wjazdową.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Dla zachowania bezpieczeństwa ruchu przy wjeździe na posesję przy ulicy Jagiellońskiej 28 konieczne jest wytworzenie terenu przed bramą wjazdową od strony ulicy, ze względu na konieczność zatrzymania samochodu wjeżdżającego na posesję w miejscu poza ulicą i chodnikiem, w celu otwarcia i zamknięcia bramy wjazdowej. Powyższe rozwiązanie poprawi także bezpieczeństwo ruchu pojazdów w miejscu skrzyżowania kilku ulic.

Jednocześnie należy wskazać, że zgodnie z art.35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717, z późniejszymi zmianami) tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem. Do czasu docelowego zagospodarowania istniejące ogrodzenie i brama wjazdowa mogą być więc nadal użytkowane;

- 5) współwłaściciele działki przy ulicy Jagiellońskiej 28 (działka o numerze 417/26 i współwłasność działki o numerze 417/22) (pismo z dnia 15 czerwca 2007 r.) wnoszą o zmianę rozwiązań przestrzennych w obrębie wjazdu na działki od ulicy Jagiellońskiej oraz o pozostawienie dotychczasowych ustaleń podziałowych dla działki o numerze 417/20, z której wyodrębniono nowe działki, zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta z dnia 24 czerwca 2005 r.

Uwagę proponuje się uwzględnić poprzez zwężenie zieleni urządzonej na rysunku projektu planu o 6 m.

Zieleń urządzona stanowi element zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie jest to więc teren publiczny, ale stanowi dalej własność osób prywatnych. Stanowi on kontynuację przedogródków, które występują wzdłuż ulicy Jagiellońskiej i Wiejskiej.

Również dla zachowania bezpieczeństwa ruchu przy wjeździe na posesję przy ulicy Jagiellońskiej 28 konieczne jest wytworzenie terenu przed bramą wjazdową od strony ulicy, ze względu na konieczność zatrzymania samochodu wjeżdżającego na posesję

w miejscu poza ulicą i chodnikiem, w celu otwarcia i zamknięcia bramy wjazdowej. Powyższe rozwiązanie poprawi także bezpieczeństwo ruchu pojazdów w miejscu skrzyżowania kilku ulic.

Przyjęty sposób zagospodarowania uwzględnia i nie narusza podziału geodezyjnego ustalonego decyzją Prezydenta Miasta z dnia 24 czerwca 2005 r. Ustalenia planu doprecyzowują jedynie sposób zagospodarowania prywatnych działek;

- 6) właściciel działki przy ulicy Jagiellońskiej 28 (działka o numerze 417/25 i współwłasność działki o numerze 417/22) (pismo z dnia 18 czerwca 2007 r.) wnioskuje o:

- a) rezygnację z wyznaczonego przy wjeździe do posesji zieleni urządzonej będącej elementem zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wnoszący uwagę nie zgadza się, aby na jego terenie powstał ogólnodostępny teren zielony. Właściciel nie będzie miał korzyści z takiego terenu, który będzie musiał sprzątać i utrzymywać. Zdaniem wnoszącego uwagę powstanie takiego skrawka zieleni jest bezzasadne. Wokół ulicy Jagiellońskiej jest wystarczająco dużo zieleni. Uwagę proponuje się uwzględnić poprzez zwężenie zieleni urządzonej na rysunku projektu planu o 6 m.

Zieleń urządzona stanowi element zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie jest to więc teren publiczny, ale stanowi dalej własność osób prywatnych. Stanowi on kontynuację przedogródków, które występują wzdłuż ulicy Jagiellońskiej i Wiejskiej.

Również dla zachowania bezpieczeństwa ruchu przy wjeździe na posesję przy ulicy Jagiellońskiej 28 konieczne jest wytworzenie terenu przed bramą wjazdową od strony ulicy, ze względu na konieczność zatrzymania samochodu wjeżdżającego na posesję w miejscu poza ulicą i chodnikiem, w celu otwarcia i zamknięcia bramy wjazdowej. Powyższe rozwiązanie poprawi także bezpieczeństwo ruchu pojazdów w miejscu skrzyżowania kilku ulic.

- b) dopuszczenie na terenie działki działalności usługowej. Na działce od szeregu lat istnieje warsztat samochodowy o charakterze nieuciążliwym. Dla wnoszącego uwagę prowadzona działalność jest jedynym źródłem utrzymania i nie przewiduje przeznaczenia obiektu na cele mieszkaniowe.

Uwaga została już uwzględniona.

Ustalenia projektu planu dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (§ 36 ust.3) dopuszczają prowadzenie działalności gospodarczej na wydzielonej posesji, nieuciążliwej dla zabudowy mieszkaniowej oraz nie powodującej uciążliwości komunikacyjnych związanych z wielkością pojazdów i intensywnością dojazdów.

Jednocześnie należy wskazać, że zgodnie z art.35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717, z późniejszymi zmianami) tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem;

- 7) właściciel działek o numerach 360/2 i 361/1 położonych przy ulicy Królowej Bony (pismo z dnia 21 maja 2007r.) nie zgadza się na lokalizację projektowanego przejścia o symbolu w planie 4 KP, przebiegającego przez działki o numerach: 360/2, 360/3, 361/1, 361/2, 369. Zdaniem wnoszącego uwagę projektowana ścieżka nie wniesie żadnej wartości, stworzy tylko dodatkową uciążliwość i przyczyni się do zmniejszenia poczucia bezpieczeństwa i komfortu zamieszkiwania dla wszystkich mieszkańców pobliskich nieruchomości.

Pomimo przesłanek urbanistycznych przemawiających za utrzymaniem projektowanego przejścia 4 KP, które miało służyć wszystkim mieszkańcom tej części zespołu zabudowy jednorodzinnej, jako skrócenie dojścia do głównej ulicy, w związku z obawami wnoszącego uwagę o bezpieczeństwo mieszkańców i utrzymanie przejścia w należyтым porządku, uwzględniono uwagę w zakresie likwidacji projektowanego przejścia pieszego 4 KP.

Uwaga została wniesiona do części projektu nie objętej procedurą ponownego wyłożenia, w związku z powyższym istnieje konieczność kolejnego wyłożenia do publicznego wglądu tej części projektu planu.

Ocena zakresu czynności proceduralnych,

które należy ponowić w związku z dokonanymi zmianami w projekcie planu w wyniku uwzględnienia uwagi wniesionej przez właściciela działek o numerach 360/2 i 361/1 położonych przy ulicy Królowej Bony (pismo z dnia 21 maja 2007r.), żądającego likwidacji projektowanego przejścia o symbolu w planie 4 KP.

1. Ocena zakresu czynności, które należy ponowić należy do organu sporządzającego projekt, tj. Prezydenta Miasta. Natomiast weryfikacja prawidłowości jego działań należy w ostateczności do rady uchwalającej plan.
2. Zgodnie z art. 19 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym istnieje możliwość poddania ponownej procedurze tylko części projektu planu objętego zmianą.
3. Zmiana spowodowana uwzględnieniem uwagi jednego z właścicieli o likwidacji projektowanego na części jego nieruchomości publicznego przejścia pieszego wymaga powtórzenia procedury wyłożenia do publicznego wglądu części projektu planu objętego zmianą oraz poddania ocenie czy wprowadzona zmiana dotyczy spraw będących przedmiotem wcześniej uzyskanych opinii i uzgodnień właściwych organów i instytucji.
4. Ponowienie procedury w niezbędnym zakresie spowoduje konieczność wprowadzenia zmian do umowy z projektantem planu, w zakresie między innymi dodatkowego wynagrodzenia projektanta oraz przesunięcia terminu skierowania do uchwalenia planu Radzie Miejskiej o min. 4 miesiące.
Aneks do umowy pomimo przekroczenia kwoty 6000 EURO nie spowoduje konieczności przeprowadzenia przetargu z uwagi na przyczyny ponowienia procedury nieznane i nie możliwe do przewidzenia przez zamawiającego w dniu podpisania pierwszej umowy.

Sporządzono na podstawie komentarza do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pod redakcją prof. Z. Niewiadomskiego, przeprowadzonej rozmowy z Panią Sylwią Zientarską z Wydziału Infrastruktury Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego oraz Radcą prawnym Panem Ludkiewiczem w zakresie spełnienia wymogów ustawy o zamówieniach publicznych w przypadku kolejnego aneksu do umowy z projektantem planu.