

ZARZĄDZENIE Nr 378/2007
Prezydenta Miasta Stargardu Szczecińskiego
z dnia 31 sierpnia 2007 roku

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Marii Konopnickiej, Dworcowej oraz osiedla Tysiąclecia.*

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, z 2006 r. Nr 45, poz.319 i Nr 225, poz.1635 oraz z 2007 r. Nr 127, poz.880) zarządza się, co następuje:

§ 1. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Marii Konopnickiej, Dworcowej oraz osiedla Tysiąclecia* zgłoszone przez:

- 1) Wspólnotę Mieszkaniową nr 260 przy ul. Adama Mickiewicza 5, 5A - uwzględnia się poprzez dopuszczenie na terenie działki o numerze 175/3 możliwości lokalizacji zespołu garaży murowanych na granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 2) użytkowników lokali handlowo-usługowych znajdujących się na osiedlu Tysiąclecia (sklep REXOMED Sp. z o.o. - os. Tysiąclecia 2e/14, lokal handlowy - os. Tysiąclecia 4e/3, sklep ANTICZEK – os. Tysiąclecia 2c, sklep sportowy – os. Tysiąclecia 2d, lokal usługowy – os. Tysiąclecia 1b/1, lokal usługowy – os. Tysiąclecia 2) uwzględnia się w części dotyczącej dopuszczenia dalszego funkcjonowania istniejących samodzielnych lokali usługowych na terenie jednostki elementarnej oznaczonej w projekcie planu H.MM.01;
- 3) mieszkankę budynku przy ul. Adama Mickiewicza 16/6 - uwzględnia się w zakresie dopuszczenia do urządzenia na terenie planowanej zieleni parkowej (jednostka elementarna oznaczona w projekcie planu E.ZP.10) terenu do rekreacji czynnej i sportu dla starszych dzieci oraz młodzieży;
- 4) mieszkanki budynku przy ul. Juliusza Słowackiego 18/3 – uwzględnia się w zakresie dopuszczenia zmiany sposobu użytkowania istniejącego garażu wbudowanego w poziomie piwnicy budynku wielorodzinnego na lokal handlowy;
- 5) właściciela sklepu WODNIK przy ul. Adama Mickiewicza 3A - nie uwzględnia się w części dotyczącej dopuszczenia zlokalizowania pomieszczenia magazynowego na terenie sąsiedniej działki o numerze 561/3;

- 6) mieszkańców budynku przy ul. Adama Mickiewicza 14/2:
 - a) uwzględnia się w części dotyczącej umożliwienia dalszego użytkowania garażu zlokalizowanego na działce miejskiej o numerze 612,
 - b) nie uwzględnia się w części dotyczącej umożliwienia sprzedaży na preferencyjnych warunkach garażu wraz z przyległym terenem i drogą dojazdową;
- 7) współwłaścicielkę działek o numerach 650, 667 i 668 przy ul. Mikołaja Reja:
 - a) nie uwzględnia się w części dotyczącej zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie miejskiej działki o numerze 672 (wydzielenie wewnętrzne oznaczone w projekcie planu 12/1 KD.W),
 - b) uwzględnia się w części dotyczącej zmniejszenia szerokości przejazdu bramowego w granicach wydzielenia wewnętrznego oznaczonego w projekcie planu D.SM.05/1 przy ul. Mikołaja Reja,
 - c) nie uwzględnia się w części dotyczącej zwiększenia z 3 do 4 liczby dopuszczalnych kondygnacji nadziemnych wewnątrz kwartału na terenie jednostki elementarnej oznaczonej w projekcie planu D.CM.03 przy ul. Mikołaja Reja;
- 8) współwłaściciela działek o numerze 555/35 i 560 przy ul. Adama Mickiewicza 3B:
 - a) uwzględnia się w części dotyczącej nieograniczania dopuszczonej funkcji mieszkaniowej w granicach wydzielenia wewnętrznego oznaczonego w projekcie planu H.SM.06/3,
 - b) uwzględnia się w części dotyczącej wykreślenia na rysunku planu części zadrzewień od strony wschodniej budynku przy ul. Adama Mickiewicza 3B,
 - c) nie uwzględnia się w części dotyczącej umożliwienia podwyższenia dopuszczonej wysokości zabudowy z 2 do 4 kondygnacji nadziemnych.

§ 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: Wojska Polskiego, Marii Konopnickiej, Dworcowej oraz osiedla Tysiąclecia* jest Stowarzyszenie Pracowni Autorskich „AFIX” Sp. z o.o. ze Szczecina.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 9 do 29 lipca 2007 roku. W terminie do 13 sierpnia 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 13 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, czyli do 3 września br.

Propozycje rozpatrzenia poszczególnych uwag:

- 1) Wspólnota Mieszkaniowa nr 260 przy ul. Adama Mickiewicza 5, 5A (pismo z dnia 10 lipca 2007 r.) wnioskuje o dopuszczenie lokalizacji zespołu 14 garaży murowanych na działce o numerze 175/3 (symbol jednostki elementarnej w projekcie planu H.OM.05/1), zgodnie z załączonym szkicem sytuacyjnym, w odległości 3 m od istniejącego na sąsiedniej działce budowlanej zespołu garaży.

Uwagę proponuje uwzględnić poprzez dopuszczenie możliwości lokalizacji zespołu garaży murowanych na granicy sąsiedniej działki budowlanej.

W jednostce elementarnej H.OM.05/1, na działce o numerze 555/2, zlokalizowanych jest obecnie 10 garaży z dostępem od strony ulicy wewnętrznej 19.KD.W. Istniejące garaże nie należą jednak do członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Wybudowanie dalszych 14 garaży na granicy sąsiedniej działki budowlanej (wzdłuż tylnej ściany istniejących garaży) nie spowoduje nadmiernego ograniczenia powierzchni terenów zielonych, umożliwi większe oddalenie koniecznej do wybudowania drogi dojazdowej od okien budynku mieszkalnego oraz zapewni większy ład przestrzenny.

- 2) użytkownicy lokali handlowo-usługowych znajdujących się na osiedlu Tysiąclecia:

- sklep REXOMED Sp. z o.o. – os. Tysiąclecia 2e/14 (pismo z dnia 26 lipca 2007 r.),
- lokal handlowy – os. Tysiąclecia 4e/3 (pismo z dnia 31 lipca 2007 r.),
- sklep ANTICZEK – os. Tysiąclecia 2c (pismo z dnia 29 lipca 2007 r.),
- sklep sportowy – os. Tysiąclecia 2d (pismo z dnia 31 lipca 2007 r.),
- lokal usługowy – os. Tysiąclecia 1b/1 (pismo z dnia 03 sierpnia 2007 r.),
- lokal usługowy – os. Tysiąclecia 2 (pismo z dnia 07 sierpnia 2007 r.)

wnioskują o uchylenie w projekcie planu zapisu dotyczącego wymogu likwidacji samodzielnych lokali użytkowych na os. Tysiąclecia (symbol jednostki elementarnej w projekcie planu H.MM.01), ewentualnie wprowadzenie ograniczeń dla lokalizacji nowych lokali użytkowych. Lokale użytkowe powstały zgodnie z obowiązującym prawem i posiadają wszelkie niezbędne zezwolenia. Stanowią one często jedyne źródło utrzymania.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Dla terenu H.MM.01 nastąpi w § 70 pkt.1 lit.b zmiana zapisu „ustala się wymóg likwidacji samodzielnych lokali usługowych” na zapis „dopuszcza się funkcjonowanie istniejących samodzielnych lokali użytkowych, pod warunkiem niepowodowania uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej”.

Ponadto nastąpi uzupełnienie definicji terenów wyłącznie mieszkaniowych MM poprzez doprecyzowanie rodzaju dopuszczonych pomieszczeń w budynkach mieszkalnych dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy („związanego z wykonywaniem wolnego zawodu lub świadczeniem drobnych, nieuciążliwych usług dla mieszkańców”) oraz wprowadzenie zakazu „lokalizowania usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej, w tym szczególnie usług motoryzacyjnych”.

- 3) mieszkanka budynku przy ul. Adama Mickiewicza 16/6 (pismo z dnia 02 sierpnia 2007 r.) wnioskuję o urządzenie terenu do rekreacji czynnej i sportu dla starszych dzieci oraz młodzieży (boisko do koszykówki, stoły tenisowe, stoły do gry w szachy, warcaby, utwardzona powierzchnia do jazdy na rowerze, hulajnodze, wrotkach, urządzenie lodowiska w okresie zimowym) na terenie planowanej zieleni parkowej (symbol jednostki elementarnej w projekcie planu E.ZP.10). Zdaniem wnoszącej uwagę w odległości 300-400 m od tego terenu znajdują się aż 3 place zabaw dla małych dzieci, z piaskownicami. W tej sytuacji na terenie E.ZP.10 nie powinno urządzać się kolejnego placu zabaw dla dzieci, lecz tereny rekreacyjne.

Uwagę proponuje się uwzględnić, z zastrzeżeniem, że teren zieleni parkowej musi pozostać ogólnodostępnym miejscem rekreacji, a planowane urządzenie terenu nie może utrudniać dostępu do niego osób pieszych.

- 4) mieszkanki budynku przy ul. Juliusza Słowackiego 18/3 (pismo z dnia 02 sierpnia 2007 r.) wnioskują o dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania istniejącego garażu wbudowanego w poziomie piwnicy budynku wielorodzinnego na lokal handlowy. W sąsiedztwie takie lokale już istnieją. Lokal handlowy byłby jedynym źródłem utrzymania.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Ustalenia planu dopuszczają dla terenów kategorii SM (śródmiejskie tereny mieszkaniowe) oprócz mieszkań, lokalizację funkcji usługowych w istniejących budynkach mieszkalnych). W budynku przy ul. Juliusza Słowackiego 18, z uwagi na funkcjonowanie istniejących lokali użytkowych, w tym również posiadających wejścia na poziom zaadoptowanych piwnic bezpośrednio z poziomu terenu, zasadne jest dopuszczenie adaptacji w analogiczny sposób kolejnych pomieszczeń, gdyż układ terenu umożliwia techniczną realizację takich wejść.

- 5) właściciel sklepu WODNIK przy ul. Adama Mickiewicza 3A (pismo z dnia 31 lipca 2007 r.) wnioskuję o możliwość zlokalizowania pomieszczenia magazynowego na sąsiedniej działce o numerze 561/3 (symbol jednostki elementarnej w projekcie planu H.SM.06), dla obsługi prowadzonej działalności gospodarczej w budynku przy ul. Adama Mickiewicza 3A, zgodnie z załączonym szkicem.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Zaproponowana zabudowa spowodowałaby nadmierne zbliżenie do budynku istniejącego na sąsiedniej działce o numerze 560. Nieprawidłowa byłaby obsługa komunikacyjna – dostęp do magazynu od strony wnętrza kwartału, a nie z drogi publicznej. Magazyn powodowałby uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej i ograniczenia w dopuszczonym, zgodnym z planem użytkowaniem terenu.

Na części terenu można dopuścić jednak możliwość budowy garażu dla obsługi funkcji mieszkaniowej.

- 6) mieszkańcy budynku przy ul. Adama Mickiewicza 14 (pismo z dnia 08 sierpnia 2007 r.) wnioskuje o:
- a) zachowanie zlokalizowanego na działce miejskiej o numerze 612 garażu. Wnoszący uwagę od 1974 r. są najemcami i użytkownikami tego garażu. Uwagę uznaje się za uwzględnioną. Zgodnie z zapisami projektu planu (§ 10 ust.1) do czasu docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania. Plan dopuszcza więc pozostawienie i funkcjonowanie istniejącego budynku garażowego.
 - b) umożliwienie sprzedaży na preferencyjnych warunkach garażu wraz z przyległym gruntem i drogą dojazdową. We wniosku nie wskazano granic terenu, o wykup którego wnoszą. Uwagę proponuje się nie uwzględnić. Plany zagospodarowania przestrzennego nie określają przyszłego stanu władania terenami. Dla potrzeb dalszego użytkowania istniejącego garażu nie ma potrzeby wydzielenia odrębnego dojazdu, gdyż może on być zapewniony na zasadzie odpowiedniej służebności gruntowej.
- 7) współwłaścicielka działek o numerach: 650, 667 i 668 położonych przy ul. Mikołaja Reja (pismo z dnia 13 sierpnia 2007 r.) wnioskuje o:
- a) zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie miejskiej działki o numerze 672 (symbol jednostki elementarnej w projekcie planu 12/1.KD.W), zgodnie z załączonym szkicem. Włączenie tego terenu na zapleczu byłego sklepu DUET umożliwiłoby powiększenie przyległego terenu budowlanego. Uwagę proponuje się nie uwzględnić. Powiększenie terenów budowlanych spowodowałoby wzrost powierzchni zabudowy, ograniczyłoby nie tylko teren drogi wewnętrznej i liczbę zlokalizowanych tutaj ogólnodostępnych miejsc postojowych, ale także spowodowałoby dalszy wzrost potrzebnych miejsc parkingowych.
 - b) zmniejszenie szerokości przejazdu bramowego w granicach wydzielenia wewnętrznego oznaczonego w projekcie planu D.SM.05/1 przy ul. Mikołaja Reja. Pozostawienie dotychczasowej szerokości przejazdu umożliwi zwiększenie powierzchni zabudowy na miejskich działkach o numerach: 648, 649 i 669. Uwagę proponuje się uwzględnić. Zmniejszenie szerokości przejazdu bramowego nie powinno utrudnić właściwej obsługi terenu.
 - c) podwyższenie dopuszczalnej liczby kondygnacji wewnątrz kwartału na terenie jednostki elementarnej oznaczonej w projekcie planu D.CM.03 z 3 do 4 kondygnacji nadziemnych. Uwagę proponuje się nie uwzględnić. Podwyższenie dopuszczalnej wysokości zabudowy we wnętrzu kwartału spowodowałoby nadmierny wzrost powierzchni handlowej (ponad dopuszczoną uzyskanym pozwoleniem na budowę) oraz wzrost intensywności zabudowy, który spowodowałby obniżenie standardu zagospodarowania terenu oraz wzrost ruchu komunikacyjnego we wnętrzu kwartału.
- 8) współwłaściciel działek o numerach: 555/35 i 560 położonych przy ul. Adama Mickiewicza 3B (pismo z dnia 10 sierpnia 2007 r.) wnioskuje o:
- a) nieograniczanie dopuszczanej funkcji mieszkaniowej. W projekcie planu znajduje się zapis „w granicach wydzielenia wewnętrznego H.SM.06/3 dopuszcza się lokalizację istniejącego dwukondygnacyjnego pawilonu handlowo-usługowego

z możliwością zmiany użytkowania na mieszkanie dla osoby niepełnosprawnej”. Zapis ten znacznie ogranicza możliwości korzystania z nieruchomości.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

W projekcie planu nastąpi wykreślenie stosownej części zapisu „dla osoby niepełnosprawnej”.

- b) wykreślenie na rysunku planu części zadrzewień od strony wschodniej budynku przy ul. Adama Mickiewicza 3B. Teren ten jest aktualnie utwardzony kamieniem).

Uwagę proponuje się uwzględnić.

- c) umożliwienie podwyższenia dopuszczonej wysokości zabudowy z 2 do 4 kondygnacji nadziemnych.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Wzrost wysokości zabudowy wewnątrz kwartału (wydzielenie wewnętrzne H.SM.06/3) powodowałby uciążliwość dla położonego w bliskiej odległości budynku przy ul. Adama Mickiewicza 3A. Budynek przy ul. Adama Mickiewicza 3B wybudowany został w znacznej części na granicy działek. Powierzchni działek budowlanych o numerach: 555/35 i 560 nie pozwala na zapewnienie odpowiedniego standardu i właściwej obsługi dla budynku o wyższej wysokości.

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.