

**Zarządzenie Nr 93/2020**  
**Prezydenta Miasta Stargard**  
**z dnia 17 kwietnia 2020 roku**

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Zakole, Jana Kochanowskiego, Stefana Okrzei**

Na podstawie art.17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz.293 i 471) 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: Zakole, Jana Kochanowskiego, Stefana Okrzei*:

- 1) uwagi zgłoszone przez BALTIC GROUP Spółkę jawną, dotyczące:
  - a) skorygowania linii rozgraniczającej teren o funkcji mieszanej IM.03/1 oraz teren ulicy wewnętrznej 06.KDW zgodnie z granicą działki o numerze 227 – *uwzględnia się*,
  - b) skorygowania na terenie IM.03/1 przebiegu obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy – *nie uwzględnia się*,
  - c) usunięcia na terenie IM.03/1 symbolu wejścia na teren oraz zamknięcia kompozycyjnego – *uwzględnia się*,
  - d) wykreślenia dla terenu IM.03/1 zapisu o preferowanym w planie miejscowym kolorze dachówki (czerwonym) – *nie uwzględnia się*,
  - e) doprecyzowania zapisu dla terenu zieleni urządzonej ZP.18 o terenie ogólnodostępnym, z zakazem grodzienia – *uwzględnia się*,
  - f) skorygowania zapisu o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających terenu ulicy wewnętrznej 06.KDW – *nie uwzględnia się*,
  - g) wykreślenia na terenie działki o numerze 220/1 proponowanego schematu układu zieleni wysokiej – *uwzględnia się*,
  - h) dopuszczenia wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy balkonów i okapów – *nie uwzględnia się*;
- 2) uwaga zgłoszona przez właścicieli działek o numerach: 209, 213, 214 i 215/4 (obręb 3) przy ul. Zakole – *nie uwzględnia się*;
- 3) uwaga zgłoszona przez „Wódkiewicz Sosnowski” Adwokaci i Radcowie Prawni Spółka jawna, pełnomocnika wieczystych użytkowników działki o numerze 207 (obręb 3) przy ul. Zakole – *nie uwzględnia się*;
- 4) uwaga zgłoszona przez Specjalistyczną Niepubliczną Poradnię Psychologiczno-Pedagogiczną, Centrum Wspomagania Rozwoju Dziecka i Dorosłych, Poradnię Logopedyczną przy ul. Bolesława Limanowskiego 32 – *uwzględnia się*;
- 5) uwaga zgłoszona przez współużytkownika wieczystego działek o numerach: 226/9, 226/10, 226/11 i 226/17 (obręb 3) przy ul. Bolesława Limanowskiego 32 – *uwzględnia się*;



- 6) uwagi zgłoszone przez właściciela działek o numerach: 206/1, 206/2 i 206/3 (obręb 3) przy ul. Zakole, dotyczące:
  - a) rezygnacji z przebiegu na działkach ciągów pieszych i pieszo-rowerowych – *nie uwzględnia się*,
  - b) rezygnacji z przeznaczenia części działki pod ulicę wewnętrzną 05.KDW – *nie uwzględnia się*,
  - c) rezygnacji z terenu ciągu pieszo-jezdnego 10.KPJ – *nie uwzględnia się*,
  - d) umożliwienia lokalizacji zabudowy jedno i wielorodzinnej oraz rezygnacji z zabudowy usługowej – *uwzględnia się*,
  - e) umożliwienia lokalizacji zabudowy na większej części działki – *uwzględnia się*,
  - f) zapewnienia przejazdu do działek przez nowo projektowaną ulicę wewnętrzną 05.KDW uciążliwego transportu do 40 t – *nie uwzględnia się*;
- 7) uwagi zgłoszone przez Starostę Stargardzkiego – *uwzględnia się*;
- 8) uwaga zgłoszona przez Cukiernię Nova Spółkę z o.o. Sp.k. – *uwzględnia się*;
- 9) uwagi zgłoszone przez Elektrownię Wodną „INA”, dotyczące:
  - a) rezygnacji z przebiegu przez teren wód śródlądowych WS.20b ścieżki pieszo-rowerowej - *nie uwzględnia się*,
  - b) korekty zapisu dotyczącego mocy elektrowni na 110 kW – *uwzględnia się*;
- 10) uwagi zgłoszone przez Stowarzyszenie Zwykłe „ZAKOLE” – *nie uwzględnia się*;
- 11) uwagi zgłoszone przez właścicieli działek o numerach: 230/10 i 230/11 (obręb 3) przy ul. Jana Kochanowskiego, dotyczące:
  - a) dopuszczenia lokalizowania na terenach ogólnomieszkaniowych OM wolno stojących obiektów o funkcji usługowej, mieszczących usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 1 300 m<sup>2</sup> – *uwzględnia się*,
  - b) dopuszczenia na terenie ogólnomieszkaniowym OM/MW.08 lokalizowania wolno stojących obiektów usługowych – *nie uwzględnia się*,
  - c) dopuszczenia na terenie OM/MW.08 zabudowy o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych – *nie uwzględnia się*,
  - d) dopuszczenia na terenie OM/MW.08 dachów płaskich – *nie uwzględnia się*,
  - e) dopuszczenia dla zabudowy obrzeżnej na terenie OM/MW.08 wzdłuż ul. Jana Kochanowskiego maksymalnej szerokości frontu budynku 70 m – *nie uwzględnia się*,
  - f) zmniejszenia dla terenu OM/MW.08 minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 0,2 – *nie uwzględnia się*,
  - g) zmniejszenia dla terenu OM/MW.08 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 15 % powierzchni działki – *nie uwzględnia się*;
- 12) uwagę zgłoszoną przez Wspólnotę Mieszkaniową z ul. Stefana Okrzei 13 – *uwzględnia się*;
- 13) uwagę zgłoszoną przez współwłaściciela działki o numerze 253/1 (obręb 3) przy ul. Jana Kochanowskiego - *uwzględnia się*;
- 14) uwagi zgłoszone przez AL.-Samer Spółkę z o.o., dotyczące:



- a) rezygnacji z wydzielienia wewnętrznego IM.01/2, stanowiącego dojazd i przejście piesze ogólnodostępne – *uwzględnia się*,
  - b) wprowadzenia zapisu dotyczącego zmniejszenia wskaźników parkingowych dla terenu o funkcji mieszanej IM.01 – *nie uwzględnia się*,
  - c) rezygnacji z przebiegu ulicy wewnętrznej 06.KDW na części działki o numerze 242 – *uwzględnia się*,
  - d) dopuszczenia na terenie zieleni urządzonej ZP.18 wykorzystania do 25 % powierzchni terenu na realizację miejsc parkingowych o nawierzchni ekopozytywnej – *nie uwzględnia się*;
- 15) uwagi zgłoszone przez „ZAN” Spółkę z o.o., zarządcę nieruchomości przy ul. Jana Kochanowskiego 13a-g – *nie uwzględnia się*;
- 16) uwagi zgłoszone przez Horizon Center Sp. z o.o. Spółkę komandytową, dotyczące:
- a) rezygnacji z wydzielienia wewnętrznego IM.01/2, stanowiącego dojazd i przejście piesze ogólnodostępne – *uwzględnia się*,
  - b) wprowadzenia zapisu dotyczącego zmniejszenia wskaźników parkingowych dla terenu o funkcji mieszanej IM.01 – *nie uwzględnia się*,
  - c) rezygnacji z przebiegu ulicy wewnętrznej 06.KDW na części działki o numerze 242 – *uwzględnia się*,
  - d) dopuszczenia na terenie zieleni urządzonej ZP.18 wykorzystania do 25 % powierzchni terenu na realizację miejsc parkingowych o nawierzchni ekopozytywnej – *nie uwzględnia się*;
- 17) uwagi zgłoszone przez Astral Deweloper Lutyński Spółkę jawną, dotyczące:
- a) dopuszczenia dla terenu ogólnomieszkaniowego OM/MW.07/1 wysokości zabudowy do 15,5 m, do 4 kondygnacji nadziemnych – *nie uwzględnia się*,
  - b) obniżenia dla terenu OM/MW.07/1 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 25% powierzchni działki – *uwzględnia się*,
  - c) dopuszczenia na terenie zieleni urządzonej ZP.18 wykorzystania do 25 % powierzchni terenu na realizację miejsc parkingowych o nawierzchni ekopozytywnej – *nie uwzględnia się*,
  - d) zmiany przebiegu ulicy wewnętrznej 07.KDW w celu pozostawienia jej wyłącznie w granicach działki o numerze 230/9 – *nie uwzględnia się*,
  - e) rezygnacji z projektowanej wzdłuż Iny ulicy pieszej 08.KD.P – *nie uwzględnia się*.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Planowania i Rozwoju.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Opinia Nr ..... 84/2020 .....  
 Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń  
 pod względem prawnym i redakcyjnym  
 RADCA PRAWNY  
 Monika Kaszczyńska-Szłabo  
 82-654

Prezydent Miasta  
 Rafał Zając



## UZASADNIENIE

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Zakole, Jana Kochanowskiego, Stefana Okrzei* wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 11 lutego do 11 marca 2020 roku. W terminie do 27 marca br. osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi do projektu planu.

W ustalonym terminie do Urzędu Miejskiego wpłynęło 17 pism z uwagami.

Uwagi przekazano projektantce planu i poddano analizie, w wyniku której ustalono następujące propozycje ich rozpatrzenia:

### 1) BALTIC GROUP Spółka jawna wnosi o:

- a) skorygowanie linii rozgraniczającej teren o funkcji mieszanej IM.03/1 oraz teren ulicy wewnętrznej 06.KDW zgodnie z granicą działki o numerze 227. Wnoszący uwagę zamierzają w całości przeznaczyć działkę na cele budowlane. W projekcie planu ulica wewnętrzna 06.KDW wchodzi częściowo w granice działki o numerze 227.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

- b) skorygowanie na terenie IM.03/1 przebiegu obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy. Zdaniem wnoszących uwagę linie zabudowy powinny być prowadzone równoległe do granic działki geodezyjnej, w odległości 5 m. Od strony terenu zieleni urządzonej ZP.18, niebudowlanego, odległość powinna wynosić 4 m. Nie zachodzi tu niebezpieczeństwo zbliżenia się do zabudowy. W wydanych w 2011 r. warunkach zabudowy (decyzja nr 89/wz/2011) nieprzekraczalna linia zabudowy była również odsunięta od granicy działki o 4 m.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Możliwe jest poprowadzenie wszystkich linii zabudowy w odległości 5 m od granic działki geodezyjnej. Nie powinno się natomiast bardziej przybliżać zabudowy od strony terenu zieleni urządzonej ZP.18. Teren ZP.18 jest częścią Kanału Młyńskiego, o historycznym przebiegu i o zasadniczej dla miasta wartości zabytkowej oraz przestrzennej, objętego strefą ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego. Obszar ten jest fragmentem terenów rekreacji i zieleni publicznej, ukształtowanym w oparciu o rzekę Inę oraz Kanał Młyński i stanowi znaczące sąsiedztwo dla terenu inwestycji.*

- c) usunięcie na terenie IM.03/1 symbolu wejścia na teren oraz zamknięcia kompozycyjnego. Zdaniem wnoszących uwagę jest to teren prywatny, nie ma obowiązku zapewnienia wejścia na teren z projektowanych w planie ogólnodostępnych przejść z terenów IM.01/2 i MM/MW, MN.06/3. Preferowane jest wejście na teren IM.03/1 od południa. Powinien zostać także usunięty zapis o zamknięciu kompozycyjnym u zbiegu terenów ZP.18 i 06.KDW budynkiem (zespołem zabudowy) – z obowiązkiem zaakcentowania narożnika formą lub materiałem. Miejsce to jest widocznie jedynie z ulicy dojazdowej do terenu - nie jest żadną publiczną osią widokową.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

- d) wykreślenie dla terenu IM.03/1 zapisu o preferowanym w planie miejscowym kolorze dachówki (czerwonym). Zdaniem wnoszących uwagę projektowane



i wykonane obecnie w sąsiedztwie budynki mieszkalne posiadają dachy w kolorze grafitowym.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Założeniem projektu planu jest zachowanie lokalnego kolorytu dachów, charakterystycznego dla zabudowy historycznej.*

- e) doprecyzowanie zapisu dla terenu zieleni urządzonej ZP.18 o terenie ogólnodostępnym, z zakazem grodzenia. Wnoszący uwagę proszą o umożliwienie wykonania na długości granicy z terenem IM.03/1 ogrodzenia, z ewentualnymi furtkami.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Plan nie określa zakazu grodzenia dla terenu IM.03/1.*

- f) skorygowanie zapisu o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających terenu ulicy wewnętrznej 06.KDW. Zdaniem wnoszących uwagę dojazd do terenu IM.03/1 stanowi działka o numerze 220/1. Zgodnie z projektem planu działka ta jest częścią ulicy wewnętrznej. Działka 220/1 jest ona obecnie wygrodzona od terenów sąsiednich. Szerokość jej wynosi 5,85 m. Tak też pozostanie w przyszłości. Po właściwym wrysowaniu granicy terenu 06.KDW, największa część tego terenu również będzie wynosić 5,85 m.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Proponuje się rezygnację z wydzielenia ulicy wewnętrznej 06.KDW i włączenie jej do granic terenów sąsiednich. Z tego względu nie będzie już potrzebne określanie szerokości tej ulicy, tym bardziej wnioskowanej zmiany szerokości w liniach rozgraniczających. Rozwiązanie takie jest zgodne z intencją wnoszącego uwagę.*

- g) wykreślenie na terenie działki o numerze 220/1 proponowanego schematu układu zieleni wysokiej. Zdaniem wnoszących uwagę działka stanowi jedyny dostęp dla terenu IM.03/1 do drogi publicznej. Zieleń wysoka zablokuje ten dojazd. Na rysunku wjazd na działkę powinien być oznaczony odpowiednim szrafem.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

- h) dopuszczenie wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy balkonów i okapów. W projekcie planu dopuszczone jest wysunięcie wyłącznie schodów, pochylni, tarasów, ramp.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Na całym obszarze objętym opracowaniem dopuszczone jest wysunięcie przed nieprzekraczalne linie zabudowy wyłącznie związanych z budynkiem elementów zagospodarowania terenu.*

- 2) właściciele działek o numerach: 209, 213, 214 i 215/4 (obręb 3) przy ul. Zakole nie zgadzają się na przebieg ciągu pieszo-jezdnego 09.KPJ obok ich posesji. Zdaniem wnoszących uwagę wcześniej przez 30 lat dzierżawili pas nadbrzeżny przy ich działce, który jest własnością miasta. Obecnie nie mogą się ogrodzić, gdyż granica ich własności biegnie po murze budynku, w którym mieszkają. Projekt planu narusza ich prawo własności. Plan zakazał możliwość dostępu w całości do obsługi tej



nieruchomości. Z tego względu domagają się stwierdzenia nieważności uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tej części, która dotyczy ich działek.

Uwagę proponuje się nie uwzględnąć.

*Uzasadnienie:*

*W projekcie planu ciąg pieszo-jezdny 09.KPJ poprowadzony jest po działce o numerze 205 (obręb 3). Jest to działka drogowa, będąca własnością Gminy-Miasto Stargard. Projekt planu nie narusza w tym zakresie prawa własności. Ciąg ten jest niezbędny do obsługi komunikacyjnej terenu. Plan dopuszcza obsługę terenu wyłącznie mieszkaniowego MM/MN.09 z ciągu pieszo-jezdnego 09.KPJ. Ciąg ten jest również niezbędny dla umożliwienia właściwego wykorzystania i zagospodarowania terenów wzdłuż rzeki Iny. Projekt planu nie zabrania groduzenia posesji. Odległość budynku mieszkalnego od drogi umożliwia wykonanie ogrodzenia posesji przy ul. Nadbrzeżnej 12.*

- 3) „Wódkiewicz Sosnowski” Adwokaci i Radcowie Prawni Spółka jawna, pełnomocnik wieczystych użytkowników działki o numerze 207 (obręb 3) przy ul. Zakole wnosi o przeznaczenie ich nieruchomości na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Zabudowa jednorodzinna dwukondygnacyjna, z dopuszczalnym dachem płaskim, wolno stojąca, bliźniacza i szeregowa. Zabudowa wielorodzinna czterokondygnacyjna, z dopuszczalnym dachem płaskim. Zdaniem wnoszącego uwagę treść planu pozostaje w sprzeczności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”. W Studium działka przeznaczona jest na cele zabudowy mieszkaniowej (tereny miejskich zespołów mieszkaniowych). Projekt planu przeznacza natomiast działkę na tereny zieleni urządzonej. Jest to istotne odstępstwo od dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości. Plan ogranicza korzystanie z nieruchomości, poprzez wprowadzenie zasadniczych zmian w zakresie możliwości inwestycyjnych na nieruchomości. W planie sąsiednie działki zachowały przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową – w znacznej części są już zabudowane. Świadczy to o nierównym traktowaniu właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości położonych na jednym obszarze. Nieruchomość w rzeczywistości nie jest terenem zalewowym i nie jest narażona na ryzyko powodzi. Zmiana przeznaczenia nieruchomości spowoduje bardzo istotny spadek jej wartości wynikający z uniemożliwienia korzystania z nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem.

Uwagę proponuje się nie uwzględnąć.

*Uzasadnienie:*

*Okolo połowy działki o numerze 207 znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania terenu, wyznaczonej w pasie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego. Zgodnie z art.176 ust.1 pkt 5 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2020 r. poz.310) zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpłynąć na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym wykonywania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału. Zgodnie z interpretacją Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, co do zasady nowa zabudowa nie powinna być w planie przewidywana – można jedynie dopuszczać zabudowę uzupełniającą na terenie już zabudowanym (jak w przypadku sąsiedniego terenu MM/MN.09). Przy południowej granicy działki o numerze 207 znajduje się powyrobiskowy zbiornik wodny, przeznaczony w projekcie planu do utrzymania i rekultywacji, jako ostoja bioróżnorodności z otaczającym go zbiornikiem szuwarowym, z uwagi na jego rolę biocenotyczną i krajobrazową. Do zabudowy*



*pozostaje więc pas terenu o maksymalnej szerokości ok. 40 m. Proponuje się przeanalizowane możliwości zabudowy tego terenu. Zabudowa formą oraz parametrami musi jednak nawiązywać do zabudowy na działkach sąsiednich. Do zabudowy niezbędne będzie doprowadzenie drogi, która stanowi również obiekt budowlany.*

- 4) Specjalistyczna Niepubliczna Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna, Centrum Wspomagania Rozwoju Dziecka i Dorosłych, Poradnia Logopedyczna przy ul. Bolesława Limanowskiego 32 wnosi o rezygnację z przeznaczenia działki o numerze 241/1 pod ulicę wewnętrzną 06.KDW. Planowana ulica znalazłaby się tuż przy działkach, na których zlokalizowany jest budynek z powyższymi placówkami (teren o funkcji mieszanej IM.03). Zdaniem wnoszących uwagę lokalizacja ulicy uniemożliwi stworzenie przylegającego do budynku parkingu, który pozwoli na bezpieczny i wygodny dostęp do placówki. Lokalizacja ulicy będzie niezwykle uciążliwa dla podopiecznych, pacjentów i kadry przedszkola, żłobka i poradni, z uwagi na hałas i zanieczyszczenie spalinami. Lokalizacja ulicy uniemożliwi funkcjonowanie i planowany rozwój.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Proponuje się rezygnację z wyznaczania ulicy wewnętrznej 06.KDW i włączenie działek do granic terenów sąsiednich.*

- 5) współużytkownik wieczysty działek o numerach: 226/9, 226/10, 226/11 i 226/17 (obręb 3) przy ul. Bolesława Limanowskiego 32 wnosi o rezygnację z wyznaczania ulicy wewnętrznej 06.KDW tuż przy działkach o numerach: 226/9 i 226/11. Na powyższych działkach funkcjonują: Centrum Wspomagania Rozwoju Dziecka i Dorosłych, Specjalistyczna Niepubliczna Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna, Poradnia Logopedyczna, żłobek i przedszkole. Zdaniem wnoszącego uwagę bołączką tych placówek jest brak dogodnie zlokalizowanych miejsc parkingowych, umożliwiających wygodny i bezpieczny dostęp ich podopiecznym i pacjentom. Ulica spowoduje dużą uciążliwość dla podopiecznych, pacjentów i kadry przedszkola, żłobka i poradni, z uwagi na hałas i zanieczyszczenie spalinami. Zaawansowana jest procedura nabycia od Skarbu państwa działki o numerze 241/1.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Proponuje się rezygnację z wyznaczania ulicy wewnętrznej 06.KDW i włączenie działek do granic terenów sąsiednich.*

- 6) właściciel działek o numerach: 206/1, 206/2 i 206/3 (obręb 3) przy ul. Zakole wnosi o:
- a) rezygnację z przebiegu na działkach ciągów pieszych i pieszo-rowerowych. Zdaniem wnoszącego uwagę powinny być one zlokalizowane wzdłuż Kanału Młyńskiego.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Przekształcenie terenów na tereny budowlane winno umożliwiać właściwe ich zagospodarowanie, łącznie z terenami przeznaczonymi do rekreacji dla mieszkańców.*

- b) rezygnację z przeznaczenia części działki pod ulicę wewnętrzną 05.KDW. Zdaniem wnoszącego uwagę ulica będzie przebiegać w bardzo małej odległości od domu.



Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*W związku z planowanym znacznym zwiększeniem intensywności zabudowy oraz liczby mieszkańców na terenie objętym planem (w tym również na działkach wnoszącego uwagę), niezbędne jest zaprojektowanie nowego układu komunikacyjnego, dowiązanego do istniejącego układu ulic: ul. Nadbrzeżnej i ul. Bolesława Limanowskiego. Droga jest niezbędna również jako droga ewakuacyjna z terenu zagrożonego powodzią.*

- c) rezygnację z terenu ciągu pieszo-jezdnego 10.KPJ. Zdaniem wnoszącego uwagę droga ta łączy się z ulicą prywatną i ogranicza w przyszłości rozbudowę na działce.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Dopuszczenie możliwości zabudowy terenu wymaga określenia lokalizacji zabudowy oraz zasad obsługi komunikacyjnej terenu. Możliwa jest analiza zakresu i rodzaju dopuszczonej zabudowy oraz związana z tym ewentualna zmiana przebiegu tej ulicy.*

- d) umożliwienie lokalizacji zabudowy jedno i wielorodzinnej oraz rezygnację z zabudowy usługowej. Zdaniem wnoszącego uwagę zabudowa powinna być taka jak na działkach sąsiednich.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Możliwe jest dopuszczenie na tym terenie zabudowy jednorodzinnej oraz wielorodzinnej – małe domy mieszkalne do 4 mieszkań, jak na terenie sąsiednim.*

- e) umożliwienie lokalizacji zabudowy na większej części działki. Działki zlokalizowane są w znacznej części na terenach szczególnego zagrożenia powodzią. Zdaniem wnoszącego uwagę działki zostały zwolnione w 2013 roku z zakazu zabudowy przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Możliwe jest przeanalizowanie zwiększenia zabudowy na tym terenie. Należy jednak wskazać, że ze względu na zmianę przepisów dotyczących Prawa Wodnego, uzyskane w 2013 roku od Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie zwolnienia z zakazu zabudowy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią są już nieaktualne. Należy zaznaczyć również, że działki nie mogą w całości zostać przeznaczane pod zabudowę. Większa część działki o numerze 206/1 znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania terenu, wyznaczonej w pasie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego. Zgodnie z art.176 ust.1 pkt 5 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2020 r. poz.310) zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpłynąć na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym wykonywania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału. Zgodnie z interpretacją Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, co do zasady nowa zabudowa nie powinna być w planie przewidywana – można jedynie dopuszczać zabudowę uzupełniającą na terenie już zabudowanym (jak w przypadku sąsiedniego terenu MM/MN.09). Na działce o numerze 206/3 znajduje się powyrobiskowy zbiornik wodny, przeznaczony w projekcie planu do utrzymania i rekultywacji, jako ostoja bioróżnorodności z otaczającym go zbiorowiskiem szuwarowym, z uwagi na jego rolę biocenotyczną*



*i krajobrazową. Proponuje się ponowne przeanalizowane możliwości zabudowy tego terenu. Do zabudowy niezbędne będzie doprowadzenie drogi.*

- f) zapewnienie przejazdu do działek przez nowo projektowaną ulicę wewnętrzną 05.KDW uciążliwego transportu do 40 t. Zdaniem wnoszącego uwagę zamknięcie dla ruchu samochodowego drogi wzdłuż rzeki Iny i poprowadzenie dojazdu przez nowo budowane osiedle będzie przeszkadzać mieszkańcom. Do obecnie prowadzonego gospodarstwa drogą dowożone są: opał, nawóz, obornik oraz ciągnik rolniczy z opryskiwaczem.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Parametry techniczne drogi nie są przedmiotem ustaleń planu. Zgodnie z projektem planu docelowo na tym terenie nie przewiduje się gospodarstwa ogrodniczego, tylko zabudowę mieszkaniową. Gospodarstwo ogrodnicze może funkcjonować do czasu realizacji zabudowy mieszkaniowej.*

7) Starosta Stargardzki wnosi o:

- a) przeznaczenie działki o numerze 241/1 na parking służący do obsługi sąsiedniego terenu IM.03. Zdaniem wnoszącego uwagę w trakcie podziału działka została przeznaczona na polepszenie warunków zagospodarowania działek sąsiednich, na których znajdują się placówki pełniące funkcje społeczne m.in. Centrum Wspomagania Rozwoju Dziecka i Dorosłych, Niepubliczna Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna, Poradnia Logopedyczna, a także żłobek i przedszkole.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Proponuje się rezygnację z wyznaczania ulicy wewnętrznej 06.KDW i włączenie działek do granic terenów sąsiednich.*

- b) przeznaczenie działki o numerze 241/2 na polepszenie warunków zagospodarowania sąsiedniej działki o numerze 240 (teren o funkcji mieszanej IM.01).

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Proponuje się rezygnację z wyznaczania ulicy wewnętrznej 06.KDW i włączenie działek do granic terenów sąsiednich.*

- 8) Cukiernia Nova Spółka z o.o. Sp.k. wnosi o dopuszczenie na terenie o funkcji mieszanej IM.03 lokalizacji obiektów i lokali usługowych związanych z produkcją żywności, biurowych i administracji.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Proponuje się uzupełnienie zakresu usług dopuszczonych na terenach o funkcji mieszanej IM.*



## 9) Elektrownia Wodna „INA” wnosi o:

- a) rezygnację z przebiegu przez teren wód śródlądowych WS.20b ścieżki pieszo-rowerowej. Zdaniem wnoszącego uwagę na terenie tym zlokalizowana jest czynna elektrownia wodna oraz droga techniczna służąca jako dojazd do budynku elektrowni, miejsce rozładunku i postoju dla samochodów osobowych i dostawczych. Z uwagi na bezpieczeństwo teren elektrowni jest zabezpieczony i ogrodzony bez dostępu osób z zewnątrz.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Teren wód śródlądowych Ws.20b jest częścią Kanału Młyńskiego, o historycznym przebiegu i o zasadniczej dla miasta wartości zabytkowej oraz przestrzennej, objętego strefą ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego. Obszar ten jest fragmentem terenów rekreacji i zieleni publicznej kształtowanym w oparciu o rzekę Inę oraz Kanał Młyński i stanowi znaczące sąsiedztwo dla terenu inwestycji. Ze względu na atrakcyjność układów wodnych w strukturze miasta niezbędne jest zagwarantowanie w większym stopniu ich dostępności dla celów rekreacyjnych i spacerowych.*

- b) korektę zapisu dotyczącego mocy elektrowni na 110 kW.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

## 10) Stowarzyszenie Zwyczaj „ZAKOLE” wnosi o:

- a) umożliwienie rozbudowy istniejącego mostu nad Kanałem Młyńskim z możliwością rozwidlenia drogi w dwie strony. Zdaniem wnoszących uwagę jedno rozwidlenie powinno obsługiwać mieszkańców istniejącego osiedla (teren wyłącznie mieszkaniowy MM/MN,MW.05), a drugie przyszłych mieszkańców planowanej sąsiedniej zabudowy (teren wyłącznie mieszkaniowy MM/MN.04). Rozwiązanie takie pozwoli na zachowanie istniejącego terenu prywatnego posesji ul. Bolesława Limanowskiego 46-56E. Wykluczy także planowane zaraz za mostem skrzyżowanie drogi wewnętrznej 05.KDW z ciągiem pieszo-jezdnym 10.KPJ, w bezpośredniej styczności z wyjściem z domów i wjazdami garaży budynku mieszkalnego.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*W związku z planowanym znacznym zwiększeniem intensywności zabudowy oraz liczby mieszkańców na terenie objętym planem, niezbędne jest zaprojektowanie nowego układu komunikacyjnego, dowiązanego do istniejącego układu ulic: ul. Nadbrzeżnej i ul. Bolesława Limanowskiego. Droga jest niezbędna również jako droga ewakuacyjna z terenu zagrożonego powodzią. Istniejące ukształtowanie i zagospodarowanie terenu utrudnia poprowadzenie innego przebiegu tej drogi.*

- b) przeprowadzenie drogi dojazdowej do planowanej zabudowy na terenie wyłącznie mieszkaniowym MM/MN.04 bezpośrednio z mostu poprzez ciąg pieszo-jezdnym 10.KPJ. Zdaniem wnoszących uwagę techniczne możliwości istniejącej drogi wykluczają jej większe obciążenie w ruchu kołowym. Pod jej nawierzchnią przeprowadzone są kluczowe węzły mediów dla zasilenia mieszkańców istniejącego osiedla.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.



*Uzasadnienie:*

*Wprowadzenie możliwości zabudowy mieszkaniowej na terenach sąsiednich wymusza skomunikowanie ich z istniejącą siecią dróg. W trakcie ewentualnej korekty możliwości zabudowy tych terenów rozważona zostanie również możliwość innego połączenia ulic.*

- 11) właściciele działek o numerach: 230/10 i 230/11 (obręb 3) przy ul. Jana Kochanowskiego wnoszą o:

- a) dopuszczenie lokalizowania na terenach ogólnomieszkaniowych OM wolno stojących obiektów o funkcji usługowej, mieszczących usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 1 300 m<sup>2</sup>.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

- b) dopuszczenie na terenie ogólnomieszkaniowym OM/MW.08 lokalizowania wolno stojących obiektów usługowych.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Wzdłuż ul. Jana Kochanowskiego przewidziana jest zabudowa obrzeżna wolno stojąca, nawiązująca gabarytami do sąsiadującej historycznej zabudowy willowej. Możliwe jest rozważenie lokalizacji w głębi terenu zabudowy usługowej powiązanej z zabudową obrzeżną.*

- c) dopuszczenie na terenie OM/MW.08 zabudowy o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Intencją projektu planu jest stworzenie wzdłuż ul. Jana Kochanowskiego zabudowy nawiązującej gabarytami do sąsiadującej historycznej zabudowy willowej – czyli o wysokości 3 kondygnacji nadziemnych. Możliwe jest natomiast dopuszczenie zabudowy parterowej w pewnej odległości od obowiązującej linii zabudowy (np. 9-10 m).*

- d) dopuszczenie na terenie OM/MW.08 dachów płaskich.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Plan powinien utrzymywać pokrycie budynków lokalizowanych wzdłuż ul. Jana Kochanowskiego dachami wysokimi dwuspadowymi lub mansardowymi. Możliwe jest natomiast ustalenie pokrycia części parterowych budynków dachami płaskimi.*

- e) dopuszczenie dla zabudowy obrzeżnej na terenie OM/MW.08 wzdłuż ul. Jana Kochanowskiego maksymalnej szerokości frontu budynku 70 m.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Intencją projektu planu jest stworzenie wzdłuż ul. Jana Kochanowskiego zabudowy nawiązującej gabarytami do sąsiadującej historycznej zabudowy willowej – czyli o szerokości elewacji frontowej każdego segmentu w przedziale 12-15 m. Powyższy parametr nie dotyczy parterowych części w głębi terenu.*

- f) zmniejszenie dla terenu OM/MW.08 minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 0,2.



Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Obecnie dla terenu ogólnomieszkaniowego OM/MW.08 przewidziano minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,4. Ze względu na dopuszczenie w głębi terenu zabudowy parterowej możliwe jest zmniejszenie wskaźnika – jego wartość zostanie obliczona po analizie proponowanych warunków zabudowy terenu.*

- g) zmniejszenie dla terenu OM/MW.08 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 15 % powierzchni działki.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Obecnie dla terenu ogólnomieszkaniowego OM/MW.08 przewidziano minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 35%. Ze względu na dopuszczenie zabudowy usługowej wraz z parkingami możliwe jest zmniejszenie wskaźnika – jego wartość zostanie obliczona po analizie proponowanych warunków zabudowy terenu.. Utrzymanie muszą pozostać koniecznie przedogródki i tereny zielone od strony ul. Jana Kochanowskiego.*

- 12) Wspólnota Mieszkaniowa z ul. Stefana Okrzei 13 wnosi o:

- a) rezygnację z wydzielania wewnętrznego IM.01/2 na działce o numerze 281, stanowiącego dojazd i przejście piesze ogólnodostępne. Zdaniem wnoszących uwagę udostępnienie przejazdu spowoduje naruszenie konstrukcji budynku oraz narazi mieszkańców na hałas i kurz. Ponadto na tym odcinku terenu usytuowana jest osłona śmietnikowa i pojemniki do odpadów wtórnych, których nie można przenieść w inne miejsce. Problemem jest też parkowanie samochodów na działce Wspólnoty oraz brak na miejsca na plac zabaw dla dzieci. Planowane wydzielanie wewnętrzne służy wyłącznie dla sąsiedniego terenu IM.03/1, który ma zapewniony dojazd z innych stron.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Po rezygnacji z wydzielania na zapleczu ulicy wewnętrznej 06.KDW zbędny jest dojazd i przejście piesze do tej ulicy.*

- b) rezygnację ze zmiany przebiegu granicy działki o numerze 281, w celu poszerzenia ulicy wewnętrznej 06.KDW.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Zrezygnowano z wydzielania na zapleczu ulicy wewnętrznej 06.KDW. Wskazać należy jednak, że w wersji wykładanej do publicznego wglądu ulica ta nie obejmowała części działki o numerze 281.*

- 13) współwłaściciel działki o numerze 253/1 (obręb 3) przy ul. Jana Kochanowskiego wnosi o możliwość bilansowania dla terenu ogólnomieszkaniowego OM/MW.15 miejsc parkingowych poza terenem inwestycji. Zdaniem wnoszącego uwagę na działce zlokalizowany jest budynek usługowy w stanie surowym zamkniętym. W przyszłości zgodnie z planem właściciel chce przeznaczyć obiekt na budynek mieszkalny wielorodzinny. Przy współczynniku powierzchni zabudowy 0,4 nie ma możliwości zbilansowania na terenie inwestycji potrzebnej ilości miejsc postojowych.



Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*W przypadku zabudowy istniejącej dopuszcza się zapis w planie o zapewnieniu miejsc do parkowania poza terenem inwestycji i poza terenem dróg publicznych, w ramach tzw. możliwości własnych inwestora. Parametry zabudowy powinny jednak uwzględniać nie tylko maksymalne wartości wskazane w planie, ale także możliwości lokalizacji niezbędnej liczby miejsc do parkowania.*

14) AL-Samer Spółka z o.o. wnosi o:

- a) rezygnację z wydzielenia wewnętrznego IM.01/2, stanowiącego dojazd i przejście piesze ogólnodostępne. Zdaniem wnoszącego uwagę wydzielenie drogi kosztem części działki o numerze 242 uniemożliwia realizację na tej działce miejsc parkingowych w ilości wynikającej z zapisów planu. Ponadto planowana droga poprawia dojazd wyłącznie do terenu IM.03/1, który ma w tej chwili zapewniony dojazd z dwóch stron.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Po rezygnacji z wydzielania na zapleczu ulicy wewnętrznej 06.KDW zbędny jest dojazd i przejście piesze do tej ulicy.*

- b) wprowadzenie zapisu dotyczącego zmniejszenia wskaźników parkingowych dla terenu o funkcji mieszanej IM.01. Zdaniem wnoszącego uwagę przyjęta w planie ilość miejsc parkingowych uniemożliwia adaptację budynków w całości na jakąkolwiek nową funkcję. Zaproponowane wskaźniki są bardziej rygorystyczne od przyjętych dla budowanego budynku Sądu przy ul. Stefana Okrzei.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Po rezygnacji z wydzielania na zapleczu ulicy wewnętrznej 06.KDW, w sąsiedztwie inwestycji będzie wystarczająco dużo miejsca dla lokalizacji niezbędnej liczby miejsc do parkowania.*

- c) rezygnację z przebiegu ulicy wewnętrznej 06.KDW na części działki o numerze 242. Zdaniem wnoszącego uwagę poszerzenie ulicy wewnętrznej 06.KDW kosztem powyższej działki uniemożliwia realizację miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń planu.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*W planie zrezygnowano z wydzielania ulicy wewnętrznej 06.KDW.*

- d) dopuszczenie na terenie zieleni urządzonej ZP.18 wykorzystania do 25 % powierzchni terenu na realizację miejsc parkingowych o nawierzchni ekopozytywnej.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Teren ZP.18 jest częścią Kanału Młyńskiego, o historycznym przebiegu i o zasadniczej dla miasta wartości zabytkowej oraz przestrzennej, objętego strefą ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego. Obszar ten jest fragmentem terenów rekreacji i zieleni publicznej kształtowanym w oparciu o rzekę Inę oraz Kanał Młyński i stanowi znaczące sąsiedztwo dla terenu*



*inwestycji. Kanał Młyński na odcinku od ul. Jana Kochanowskiego do malej elektrowni wodnej został skanalizowany. Ze względu na istniejące zainwestowanie i uzbrojenie, w planie przewidziano zagospodarowanie tego terenu w formie zieleni urządzonej. Docelowo powinien zostać przywrócony na tym odcinku odkryty kanał.*

- 15) „ZAN” Spółka z o.o., zarządca nieruchomości przy ul. Jana Kochanowskiego 13a-g wnosi o:

- a) zmianę przebiegu ulicy wewnętrznej 07.KDW w celu pozostawienia jej wyłącznie w granicach działki o numerze 230/9. Zdaniem wnoszącego uwagę droga wewnętrzna na powyższej działce stanowi dojazd do powstającego Osiedla Królewskiego. Przedłożenie tej ulicy w stronę terenów MM/MN.11, OM/MW.12 i OM/MW.13 spowoduje tłok na drodze. Przyszła spora ilość nowych mieszkańców poruszających się po tej drodze doprowadzi do sytuacji kolizji lub blokowania przejazdu. Sąsiednie tereny mieszkaniowe mają dostęp do ulicy Nadbrzeżnej.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Ulica wewnętrzna 07.KDW przeznaczona jest do obsługi zabudowy mieszkaniowej nie tylko na terenie OM/MW.07, ale m.in. również na terenach MM/MW, MN.06 i OM/MW.08. Rozwój funkcji mieszkaniowej na terenach przemysłowych stwarza konieczność zapewnienia czytelnego układu komunikacyjnego, spełniającego oprócz funkcji obsługi terenów mieszkaniowych funkcję ewakuacyjną (część terenów znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią). Parametry projektowanej ulicy 07.KDW są wystarczające dla sprawnej obsługi przyległych terenów.*

- b) rezygnację z projektowanej wzdłuż Iny ulicy pieszej 08.KD.P. Zdaniem wnoszącego uwagę rozwiązanie to spowoduje brak dojazdu do sąsiednich terenów: MM/MN.11, OM.MW.12 i OM/MW.13. Ulica Nadbrzeżna na tym odcinku straci swoją funkcję dojazdową i spowoduje przełożenie całego ruchu drogowego na ulicę wewnętrzną 07.KDW.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Część działki o numerze 219 (ul. Nadbrzeżna) przeznaczona jest na bulwar z komunikacją pieszo-rowerową. Dojazd do zabudowy na terenach: MM/MN.11, OM.MW.12 i OM/MW.13 stanowić będzie ulica wewnętrzna 05.KDW oraz część 07.KDW. Obie te ulice połączone są z ul. Nadbrzeżną. Na powyższych terenach występuje lokalizacja inwestycji mieszkaniowej, realizowanej na podstawie przepisów odrębnych – ustalenia planu uwzględniają rozwiązania projektowe przedmiotowej inwestycji.*

- 16) Horizon Center Sp. z o.o. Spółka komandytowa wnosi o:

- a) rezygnację z wydzielenia wewnętrznego IM.01/2, stanowiącego dojazd i przejście piesze ogólnodostępne. Zdaniem wnoszącego uwagę wydzielenie drogi kosztem części działki o numerze 242 uniemożliwia realizację na tej działce miejsc parkingowych w ilości wynikającej z zapisów planu. Ponadto planowana droga poprawia dojazd wyłącznie do terenu IM.03/1, który ma w tej chwili zapewniony dojazd z dwóch stron.

Uwagę proponuje się uwzględnić.



*Uzasadnienie:*

*Po rezygnacji z wydzielania na zapleczu ulicy wewnętrznej 06.KDW zbędny jest dojazd i przejście piesze do tej ulicy.*

- b) wprowadzenie zapisu dotyczącego zmniejszenia wskaźników parkingowych dla terenu o funkcji mieszanej IM.01. Zdaniem wnoszącego uwagę przyjęta w planie ilość miejsc parkingowych uniemożliwia adaptację budynków w całości na jakąkolwiek nową funkcję. Zaproponowane wskaźniki są bardziej rygorystyczne od przyjętych dla budowanego budynku Sądu przy ul. Stefana Okrzei.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Po rezygnacji z wydzielania na zapleczu ulicy wewnętrznej 06.KDW, w sąsiedztwie inwestycji będzie wystarczająco dużo miejsca dla lokalizacji niezbędnej liczby miejsc do parkowania.*

- c) rezygnację z przebiegu ulicy wewnętrznej 06.KDW na części działki o numerze 242. Zdaniem wnoszącego uwagę poszerzenie ulicy wewnętrznej 06.KDW kosztem powyższej działki uniemożliwia realizację miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń planu.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*W planie zrezygnowano z wydzielania ulicy wewnętrznej 06.KDW.*

- d) dopuszczenie na terenie zieleni urządzonej ZP.18 wykorzystania do 25 % powierzchni terenu na realizację miejsc parkingowych o nawierzchni ekopozytywnej.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Teren ZP.18 jest częścią Kanału Młyńskiego, o historycznym przebiegu i o zasadniczej dla miasta wartości zabytkowej oraz przestrzennej, objętego strefą ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego. Obszar ten jest fragmentem terenów rekreacji i zieleni publicznej kształtowanym w oparciu o rzekę Inę oraz Kanał Młyński i stanowi znaczące sąsiedztwo dla terenu inwestycji. Kanał Młyński na odcinku od ul. Jana Kochanowskiego do małej elektrowni wodnej został skanalizowany. Ze względu na istniejące zainwestowanie i uzbrojenie, w planie przewidziano zagospodarowanie tego terenu w formie zieleni urządzonej. Docelowo powinien zostać przywrócony na tym odcinku odkryty kanał.*

17) Astral Deweloper Lutyński Spółka jawna wnosi o:

- a) dopuszczenie dla terenu ogólnomieszkaniowego OM/MW.07/1 wysokości zabudowy do 15,5 m, do 4 kondygnacji nadziemnych. Zdaniem wnoszącego uwagę na terenach sąsiednich przy ul. Jana Kochanowskiego występuje nowa zabudowa o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych, do 15,5 m. Zabudowa historyczna przy ul. Jana Kochanowskiego ma do 3 kondygnacji. Ze względu na szpiśzaste dachy wysokie zabudowa posiada 15 m, co odpowiada współczesnym 4 kondygnacjom.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.



*Uzasadnienie:*

*Liczba kondygnacji została określona w nawiązaniu do historycznej zabudowy wzdłuż ul. Jana Kochanowskiego. Niewielka powierzchnia działki nie stwarza warunków dla podwyższenia zabudowy i związanej z tym lokalizacji jeszcze większej liczby miejsc do parkowania.*

- b) obniżenie dla terenu OM/MW.07/1 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 25% powierzchni działki. Zdaniem wnoszącego uwagę zaproponowany w planie wskaźnik 35% uniemożliwia realizację miejsc parkingowych w ilości wynikającej z zapisów planu, przy założeniu zachowania istniejącej zabudowy.

Uwagę proponuje się uwzględnić.*Uzasadnienie:*

*Możliwa jest zmiana minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 35% na 25% powierzchni działki.*

- c) dopuszczenie na terenie zieleni urządzonej ZP.18 wykorzystania do 25 % powierzchni terenu na realizację miejsc parkingowych o nawierzchni ekopozytywnej. Zdaniem wnoszącego uwagę realizacja przez Miasto terenu zieleni urządzonej jest mało prawdopodobna, z racji braku środków finansowych.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.*Uzasadnienie:*

*Teren ZP.18 jest częścią Kanału Młyńskiego, o historycznym przebiegu i o zasadniczej dla miasta wartości zabytkowej oraz przestrzennej, objętego strefą ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego. Obszar ten jest fragmentem terenów rekreacji i zieleni publicznej kształtowanym w oparciu o rzekę Inę oraz Kanał Młyński i stanowi znaczące sąsiedztwo dla terenu inwestycji. Kanał Młyński na odcinku od ul. Jana Kochanowskiego do małej elektrowni wodnej został skanalizowany. Ze względu na istniejące zainwestowanie i uzbrojenie, w planie przewidziano zagospodarowanie tego terenu w formie zieleni urządzonej. Docelowo powinien zostać przywrócony na tym odcinku odkryty kanał.*

- d) zmianę przebiegu ulicy wewnętrznej 07.KDW w celu pozostawienia jej wyłącznie w granicach działki o numerze 230/9. Zdaniem wnoszącego uwagę droga wewnętrzna na powyższej działce stanowi dojazd do powstającego Osiedla Królewskiego. Przedłużenie tej ulicy w stronę terenów MM/MN.11, OM/MW.12 i OM/MW.13 spowoduje tłok na drodze. Przyszła spora ilość nowych mieszkańców poruszających się po tej drodze doprowadzi do sytuacji kolizji lub blokowania przejazdu. Sąsiednie tereny mieszkaniowe mają dostęp do ulicy Nadbrzeżnej.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.*Uzasadnienie:*

*Ulica wewnętrzna 07.KDW przeznaczona jest do obsługi zabudowy mieszkaniowej nie tylko na terenie OM/MW.07, ale m.in. również na terenach MM/MW, MN.06 i OM/MW.08. Rozwój funkcji mieszkaniowej na terenach przemysłowych stwarza konieczność zapewnienia czytelnego układu komunikacyjnego, spełniającego oprócz funkcji obsługi terenów mieszkaniowych funkcję ewakuacyjną (część terenów znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią). Parametry projektowanej ulicy 07.KDW są wystarczające dla sprawnej obsługi przyległych terenów.*

- e) rezygnację z projektowanej wzdłuż Iny ulicy pieszej 08.KD.P. Zdaniem wnoszącego uwagę rozwiązanie to spowoduje brak dojazdu do sąsiednich terenów: MM/MN.11, OM/MW.12 i OM/MW.13. Ulica Nadbrzeżna na tym odcinku straci



swoją funkcję dojazdową i spowoduje przełożenie całego ruchu drogowego na ulicę wewnętrzną 07.KDW.

Uwagę proponuje się nie uwzględnąć.

*Uzasadnienie:*

*Część działki o numerze 219 (ul. Nadbrzeżna) przeznaczona jest na bulwar z komunikacją pieszo-rowerową. Dojazd do zabudowy na terenach: MM/MN.11, OM.MW.12 i OM/MW.13 stanowić będzie ulica wewnętrzna 05.KDW oraz część 07.KDW. Obie te ulice połączone są z ul. Nadbrzeżną. Na powyższych terenach występuje lokalizacja inwestycji mieszkaniowej, realizowanej na podstawie przepisów odrębnych – ustalenia planu uwzględniają rozwiązania projektowe przedmiotowej inwestycji.*

Wprowadzone zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag w części naruszają istotne ustalenia projektu planu miejscowego. Wobec powyższego zachodzi potrzeba ponowienia w niezbędnym zakresie procedury wynikającej z art.17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



DYREKTOR WYDZIAŁU  
*Majewska*  
Arieta Majewska