

**Zarządzenie Nr 97/2020**  
**Prezydenta Miasta Stargard**  
**z dnia 29 kwietnia 2020 roku**

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Raclawickiej, Podchorążych, Tadeusza Kościuszki.**

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 ponownie wyłożonej do publicznego wglądu części projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Raclawickiej, Podchorążych, Tadeusza Kościuszki*, zgłoszonych przez firmę NewCO IMMO PL 2 GmbH Sp. z o.o., właściciela działek o numerach 425/14, 722, 400/1, 400/2 (obręb 10) przy ul. Tadeusza Kościuszki 73, reprezentowaną przez adwokata Mateusza Szabelskiego, dotyczących:

- 1) zwężenia pasa zieleni wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej do szerokości 5 m oraz dodania nakazu stosowania nasadzeń wysokich – ponad 3 m – *nie uwzględnia się*;
- 2) zwężenia ciągu pieszego i rowerowego do łącznej szerokości wynoszącej 3 m – *nie uwzględnia się*;
- 3) zawarcia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zapisu, że w granicach działki dopuszczalne jest zachowanie dotychczasowej zabudowy oraz w przypadku przebudowy obiektów i związanej z nią zmiany zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowej zabudowy – *uwzględnia się*.


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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Opinia Nr 88/2020  
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń  
pod względem prawnym i redakcyjnym

**RADA PRAWNY**  
  
Monika Kaszczyszyn-Skiba  
Sz. 654

  
Prezydent Miasta  
Ryszard Zając

 2806/20

## UZASADNIENIE

Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu części projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Raclawickiej, Podchorążych, Tadeusza Kościuszki* wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 25 lutego do 25 marca 2020 roku. W terminie do 8 kwietnia 2020 roku osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi do projektu planu.

W ustalonym terminie do Urzędu Miejskiego wpłynęło 1 pismo z uwagami, które wniosła firma NewCO IMMO PL 2 GmbH Sp. z o.o., właściciel działek o numerach 425/14, 722, 400/1, 400/2 (obręb 10) przy ul. Tadeusza Kościuszki 73, reprezentowana przez adwokata Mateusza Szabelskiego.

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

- 1) zwężenie pasa zieleni wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej do szerokości 5 m oraz dodanie nakazu stosowania nasadzeń wysokich – ponad 3 m. Zdaniem wnoszącego uwagę zgodnie z § 53 ust.1 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.z 2016 r. poz.124 oraz z 2019 r. poz.1643), minimalna szerokość pasa zieleni wynosi 3 m. Nie sposób doszukać się uzasadnienia dla wymagania, aby pas zieleni przekraczał szerokość 5 m. Argumentów za przyjęciem zakładanej szerokości pasa zieleni nie dostarcza w szczególności Studium. Dla zapewnienia funkcji izolacyjnej wystarczy dokonanie w obrębie pasa zieleni nasadzeń drzew o wysokości minimalnej przekraczającej 3 m.

Uwagę proponuje się nie uwzględnąć.

*Uzasadnienie:*

*Przywołana w uwadze minimalna szerokość pasa zieleni 3,0 m (zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie) odnosi się do pasa zieleni jako elementu pasa drogowego. W projekcie planu zaś pas zieleni pełni niezależną funkcję izolacyjną – odizolowania mieszkańców sąsiadującej bezpośrednio zabudowy jednorodzinnej od terenu centrum wielkopowierzchniowego oraz złagodzenia uciążliwości jego oddziaływania, w tym wynikających z emisji hałasu oraz spalin z parkingu na ok. 500 miejsc postojowych, usytuowanego przy granicy posesji mieszkalnych. Zalecana szerokość pasa zieleni w tym przypadku (tak, aby mogła spełniać funkcję izolacyjną) powinna wynosić minimum 10,0 m - w projekcie planu szerokość ta została zmniejszona (od 2,0 m do 7,0 m) ze względu na istniejące uwarunkowania (stan zainwestowania terenu). Pas zieleni izolacyjnej stanowi również realizację art.1 ust.2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pełniąc również rolę estetyczną oraz element zagospodarowania terenu.*

*Wysokość nasadzeń w ww. pasie regulują ustalenia §26 pkt 2 lit.m tiret drugie projektu planu: pas zieleni izolacyjnej o zróżnicowanej wysokości średniowysokiej i niskiej, z uwzględnieniem zieleni zimozielonej. Nasadzenia wysokie wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej są niepożądane, gdyż mogłyby zakłócić widok na wieżę kościoła pw. św. Jana Chrzciciela oraz zacieniać ogrody przydomowe na sąsiadujących posesjach zabudowy jednorodzinnej;*

- 2) zwężenie ciągu pieszego i rowerowego do łącznej szerokości wynoszącej 3 m. Zdaniem wnoszącego uwagę zgodnie z § 47 ust.3 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.z 2016 r. poz.124 oraz z 2019 r. poz.1643), szerokość ścieżki pieszorowerowej, do której nie wlicza się szerokości krawężnika i obrzeża, powinna być dostosowana do natężenia ruchu pieszych i rowerów oraz wynosić nie mniej niż 3,0 m – na terenie zabudowy. Za pozostawieniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego tej wartości minimalnej przemawia spadek wskaźników zamieszkania w Stargardzie oraz przyjęty cel nadrzędny zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w obszarze mieszkaniowym i koncentracji usług.

Uwagę proponuje się nie uwzględniać.

*Uzasadnienie:*

*Dla części terenu objętego planem obowiązuje zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotycząca terenów oznaczonych symbolami: MM.A1, MM.A8, MM.B6, MM.B17, MM.C13, MM.C16, MM.C20, MM.D9 – przyjęta uchwałą Nr VI/57/99 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 16 lutego 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 9, poz.100). W tej zmianie planu na zapleczu posesji mieszkalnych przy ul. Podchorążych wyznaczono dodatkowy pas zabudowy jednorodzinnej zamykającej teren osiedla, z oddzieleniem od potencjalnych terenów usługowych projektowaną ulicą dojazdową.*

*To rozwiązanie stało się niemożliwe do realizacji wskutek zbiegu dwóch procedur – ustalania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji centrum handlowo-usługowego oraz procedury zmiany planu ogólnego dla części tego terenu. Kompleks handlowo-usługowy został zlokalizowany na zapleczu posesji mieszkalnych przy ul. Podchorążych, niekorzystnie dla istniejącej, sąsiadującej zabudowy mieszkalnej ze względu na uciążliwość obiektu, a zwłaszcza parkingu.*

*Zadaniem rozwiązań projektowych niniejszego planu jest zarówno stworzenie możliwości rozwojowych dla centrum handlowo-usługowego, jak i uzyskanie poprawy warunków funkcjonowania właścicieli posesji mieszkalnych.*

*Ustalona w obecnym projekcie planu szerokość pasa wydzielenia wewnętrznego CM/UC.09/1 – 15,0 m – stanowi niezbędną szerokość umożliwiającą ochronę mieszkańców sąsiadujących terenów przed uciążliwością centrum, a także zabezpieczenie niezakłóconego widoku na wieżę kościoła. W żadnym miejscu projektu planu nie została określona szerokość ciągu pieszego i ścieżki rowerowej (lub ścieżki pieszorowerowej). Ścieżka ta jest tylko jednym z elementów zagospodarowania przestrzennego, który powinien się znaleźć w granicach wydzielenia wewnętrznego. Ze względu na istniejące rozbieżności interpretacyjne doprecyzowane zostaną zapisy dotyczące dopuszczalnego zakresu zagospodarowania terenu wydzielenia wewnętrznego CM/UC.09/1;*

- 3) zawarcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zapisu, że w granicach działki dopuszczalne jest zachowanie dotychczasowej zabudowy oraz w przypadku przebudowy obiektów i związanej z nią zmiany zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowej zabudowy. Zdaniem wnoszącego uwagę zgodnie z art.35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem. Uchwalenie planu sprzecznego z dotychczasowym wykorzystaniem terenu skutkuje zatem

powstaniem obowiązku po stronie właściciela, aby swoją nieruchomość zagospodarować zgodnie z obowiązującym planem. Dotychczasowe korzystanie z nieruchomości zyskuje zatem wymiar tymczasowy, a każda przyszła inwestycja na nieruchomości skutkować powinna dostosowaniem stanu faktycznego do planu miejscowego.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*W tekście planu w § 6-10 zawarto ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania przestrzennego, inwestowania i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązujące na całym obszarze objętym planem – również na terenie CM/UC.09.*

*Zgodnie z ustaleniem § 10 pkt 1 do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu. W § 7 pkt 6 dopuszczono zachowanie istniejącej zabudowy oraz jej remonty i przebudowę (w myśl definicji tych terminów zawartych w odrębnych przepisach). Zgodnie z § 7 pkt 7 dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczone są wskaźniki zagospodarowania terenu (powierzchnia oraz intensywność zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna), dopuszcza się ich zachowanie. Powyższe istniejące zapisy regulują wnioskowane zagadnienia.*

DYREKTOR WYDZIAŁU  
*Majewska*  
Arleta Majewska