

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz.199, poz.443, poz.774, poz.1265, poz.1434, poz.1713, poz.1777, poz.1830 i poz.1890) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Elizy Orzeszkowej, Podleśnej*, wyłożonego w dniach od 08 października do 05 listopada 2015 roku do publicznego wglądu, wniesiono w ustalonym terminie do dnia 20 listopada 2015 roku - 5 pism z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej. Prezydent Miasta Stargard rozpatrzył powyższe uwagi. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag:

- 1) uwaga zgłoszona przez właścicieli Firmy Budowlanej „ETBUD” s.c., dotycząca:
 - a) zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce o numerze 383 (obręb 2) – uwaga uwzględniona – na rysunku planu nastąpiła korekta linii zabudowy w narożniku planowanej zabudowy,
 - b) usunięcia zapisów o ochronie obiektu przy ul. Wojska Polskiego 110 ze względu na wartości kulturowe – uwaga uwzględniona - ze względu na zły stan techniczny obiekt został rozebrany;
- 2) uwaga zgłoszona przez Szczecińską Centralę Materiałów Budowlanych S.A., dotycząca:
 - a) połączenie terenów MM/MN.05, MM/MN.06 i MM/MN.07 w jeden teren elementarny – uwaga nie uwzględniona – w planie pozostawiono drogę wewnętrzną 05.KDW, która umożliwia prawidłową obsługę komunikacyjną oraz zapewnia dogodne połączenie z siecią sąsiednich dróg publicznych tj. ul. Elizy Orzeszkowej i ul. Ignacego Łukasiewicza – połączono w jeden teren elementarny natomiast MM/MN.06 i MM/MN.07 – połączenie terenów spowodowało zmianę ich numeracji,
 - b) zmiany zapisów dla terenów MM/MN.05, MM/MN.06 i MM/MN.07 dotyczących wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – uwaga uwzględniona - dla powyższych terenów mieszkaniowych wprowadzono funkcję wielorodzinną (wolno stojącą lub łączoną w zespoły), co spowodowało zmianę symboli terenów na MM/MW oraz zmianę ich numeracji,
 - c) zmiany zapisów dla terenów MM/MN.05, MM/MN.06 i MM/MN.07 dotyczących korekty wskaźników urbanistycznych zgodnie z propozycjami przedłożonymi w piśmie – uwaga nie uwzględniona - treść ustaleń dla zabudowy wielorodzinnej została dostosowana do formy zapisu przyjętej w projekcie planu, poszczególne wskaźniki i zapisy (w tym m.in. powierzchnia i intensywność zabudowy, dachy, kolorystyka, zasady podziału) zostały dostosowane do przyjętych w projekcie dla terenów o zbliżonej funkcji zabudowy, przy uwzględnieniu lokalizacji terenu w części peryferyjnej miasta - w maksymalnym możliwym stopniu uwzględniono wnioskowane parametry w części dotyczącej kształtowania poszczególnej zabudowy - ze względu na funkcję zabudowy, jej lokalizację oraz standardy urbanistyczne ustalone w planie miejscowym przyjęto wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy $PZ=0,4$, a tym samym wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 0,2 do 1,2;

- 3) uwaga zgłoszona przez właścicieli działki o numerze 373/2 przy ulicy Elizy Orzeszkowej, dotycząca:
- a) połączenie terenów MM/MN.05, MM/MN.06 i MM/MN.07 w jeden teren elementarny – uwaga nie uwzględniona – w planie pozostawiono drogę wewnętrzną 05.KDW, która umożliwia prawidłową obsługę komunikacyjną oraz zapewnia dogodne połączenie z siecią sąsiednich dróg publicznych tj. ul. Elizy Orzeszkowej i ul. Ignacego Łukasiewicza – połączono w jeden teren elementarny natomiast MM/MN.06 i MM/MN.07 – połączenie terenów spowodowało zmianę ich numeracji,
 - b) zmiany zapisów dla terenów MM/MN.05, MM/MN.06 i MM/MN.07 dotyczących wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – uwaga uwzględniona - dla powyższych terenów mieszkaniowych wprowadzono funkcję wielorodzinną (wolno stojącą lub łączoną w zespoły), co spowodowało zmianę symboli terenów na MM/MW oraz zmianę ich numeracji,
 - c) zmiany zapisów dla terenów MM/MN.05, MM/MN.06 i MM/MN.07 dotyczących korekty wskaźników urbanistycznych zgodnie z propozycjami przedłożonymi w piśmie – uwaga nie uwzględniona - treść ustaleń dla zabudowy wielorodzinnej została dostosowana do formy zapisu przyjętej w projekcie planu, poszczególne wskaźniki i zapisy (w tym m.in. powierzchnia i intensywność zabudowy, dachy, kolorystyka, zasady podziału) zostały dostosowane do przyjętych w projekcie dla terenów o zbliżonej funkcji zabudowy, przy uwzględnieniu lokalizacji terenu w części peryferyjnej miasta - w maksymalnym możliwym stopniu uwzględniono wnioskowane parametry w części dotyczącej kształtowania poszczególnej zabudowy - ze względu na funkcję zabudowy, jej lokalizację oraz standardy urbanistyczne ustalone w planie miejscowym przyjęto wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy $PZ=0,4$, a tym samym wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 0,2 do 1,2;
- 4) uwaga zgłoszona przez nabywcę działek o numerach: 368, 369, 370, 371, 373/1, 375, 377/3, 380 i 416 (obręb 2) przy ulicy Ignacego Łukasiewicza i Wojska Polskiego, dotycząca:
- a) dopuszczenia dla terenu IM.12 minimalnej powierzchni działki budowlanej 400 m² – uwaga nie uwzględniona - ustalone w planie miejscowym minimalne wielkości działek budowlanych dotyczą działek nowo wydzielanych lub podziałów dokonywanych w celu zmiany wielkości działek istniejących - wielkość działki budowlanej musi być dostosowana do kategorii przeznaczenia terenu, kategoria IM pozwala na łączenie funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej, czyli mieszanie funkcji, których sąsiedztwo może powodować uciążliwość - przyjęta minimalna powierzchnia działki nowo wydzielanej 800 m² zapewnia właściwą realizację i obsługę planowanej zabudowy,
 - b) dla terenu MM/MN/MW.11:
 - zwiększenia dopuszczalnej liczby mieszkań w budynku wielorodzinnym do 8 – uwaga nie uwzględniona - lokalizacja zabudowy, jej peryferyjne położenie oraz sąsiedztwo przesądzają o realizacji ekstensywnej funkcji mieszkaniowej - ze względu na dopuszczoną wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych zwiększono dopuszczoną liczbę mieszkań w jednym budynku wielorodzinnym z 4 do 6,
 - dopuszczenia minimalnej powierzchni działki budowlanej 400 m² – uwaga nie uwzględniona - lokalizacja zabudowy, jej peryferyjne położenie oraz sąsiedztwo przesądzają o realizacji ekstensywnej funkcji mieszkaniowej - ze względu na planowane łączenie zabudowy jedno i wielorodzinnej zmniejszono minimalną powierzchnię działki budowlanej z 1200m² do 800m²,
 - dopuszczenia minimalnej szerokości frontu działki 20 m – uwaga uwzględniona;
- 5) uwaga zgłoszona przez właścicieli firm: Centrum Budowlane „Dachy” Spółka Jawna, Centrum Budownictwa „Stolarka”, Calineczka, Procyon Sp. z o.o., dotycząca zmiany zapisów dla terenów produkcyjno-składowych dotyczących dopuszczenia lokalizacji obiektów handlowych związanych wyłącznie z prowadzoną na tych terenach działalnością produkcyjną – uwaga

uwzględniona - ze względu na sąsiedztwo terenów przemysłowych wykluczono jednak handel towarami spożywczymi.

§ 2. Uwzględnienie części uwag spowodowało konieczność naniesienia zmian w projekcie planu oraz ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. Zmieniony projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ponownie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 01 do 30 marca 2016 roku. W wyznaczonym do dnia 15 kwietnia 2016 roku terminie wniesiono 3 pisma z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej. Prezydent Miasta Stargard rozpatrzył powyższe uwagi. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag:

- 1) uwaga zgłoszona przez Szczecińską Centralę Materiałów Budowlanych S.A., dotycząca:
 - a) nieuwidaczniania na rysunku planu dopuszczalnego podziału terenów elementarnych MM/MW.05 i MM/MW.06 na działki – uwaga uwzględniona - zapisy planu zawierają szczegółowe i wystarczające ustalenia sposobu podziału terenu na działki budowlane,
 - b) zniesienia zapisów dotyczących kolorystyki pokryć dachowych lub zmianę z koloru ceglasto-czerwonego na grafitowy – uwaga uwzględniona – dopuszczono pokrycia dachowe w kolorze ceglasto-czerwonym lub grafitowym;
- 2) uwaga zgłoszona przez właściciela działek o numerach: 368, 369, 370, 371, 373/1, 375, 377/3, 380 i 416 (obręb 2) przy ulicy Ignacego Łukasiewicza i Wojska Polskiego, dotycząca:
 - a) dopuszczenia dla terenu IM.12 zabudowy krytej dachówką w kolorze ceglasto-czerwonym lub grafitowym – uwaga uwzględniona – dopuszczono pokrycia dachowe w kolorze ceglasto-czerwonym lub grafitowym,
 - b) usunięcia ograniczenia w ilości mieszkań w zabudowie wielorodzinnej dla terenu MM/MN/MW.11 – uwaga uwzględniona;
- 3) uwaga zgłoszona przez Bio-Kasz Sp. z o.o., dotycząca:
 - a) rozszerzenia linii zabudowy do powierzchni całkowitej działki z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe – uwaga nie uwzględniona,
 - b) dostosowania zapisów planu do przedstawionej koncepcji urbanistycznej – uwaga nie uwzględniona - projekt planu przewiduje podział działki na teren o funkcji mieszanej IM.03 (na którym dopuszcza się adaptację istniejących 2 budynków spichrzów na cele mieszkaniowe) oraz na teren produkcyjno-składowy PS.02 w północnej części działki – w koncepcji przedłożonej przez wnioskodawcę założono przekształcenie całej działki wyłącznie na cele mieszkaniowe, poprzez lokalizację intensywnej zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie funkcjonujących zakładów produkcyjnych, zaproponowano zlokalizowanie zabudowy mieszkaniowej 3 kondygnacyjnej na zapleczu istniejących budynków spichrzów od strony terenów produkcyjnych oraz zespół budynków mieszkaniowych 3 i 6 kondygnacyjnych w północnej części działki - nie uwzględniono sąsiedztwa terenów produkcyjno-składowych, bezpośredniego położenia przy zakładach produkcyjnych zlokalizowanych na terenie byłego KPRB, ani peryferyjnego położenia działki w stosunku do zabudowy miejskiej - wnioskowana forma i intensywność zabudowy nie uwzględniała warunków miejsca - w projekcie planu miejscowego na terenie o funkcji mieszanej IM.03 dopuszczono adaptację zabytkowych budynków spichrzów na mieszkania tzw. lofty, uwzględniając wniosek ówczesnego właściciela i mając na uwadze celowość ochrony obiektów - ustalono jednocześnie, że funkcja mieszkaniowa nie jest na tym terenie chroniona, a obowiązek minimalizacji uciążliwości sąsiedztwa terenów produkcyjnych ciąży na inwestorze realizującym zabudowę mieszkaniową - zaproponowany przez wnoszącego uwagę sposób zabudowy i zagospodarowania terenu we wskazanej lokalizacji nie był możliwy do uwzględnienia ze względów merytorycznych i formalnych – w powstałej sytuacji, mając na uwadze postulat zachowania historycznej zabudowy i interes ich obecnego właściciela, dopuszczono na terenie jednostki IM.03 nową zabudowę

mieszkaniową, o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych, zlokalizowaną od strony ulicy Elizy Orzeszkowej, czyli nie z tyłu, ale przed budynkami istniejących spichrzów - zabudowa taka nawiązuje do zabudowy zlokalizowanej po drugiej stronie ulicy - północna część działki wnoszącej uwagę położona jest zgodnie z projektem planu miejscowego na terenie produkcyjno-składowym PS.02, ta część działki ma mniejszą szerokość i położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie zakładów produkcyjnych, w tym firmy Procyon Sp. z o.o. - lokalizacja zabudowy mieszkaniowej w tak bliskiej odległości od terenów przemysłowych wywołałaby szereg konfliktów - w tej sytuacji w tej części działki pozostawiono tereny o funkcji produkcyjno-składowej, zgodnej z obecnie obowiązującym planem miejscowym, dopuszczając jedynie w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Elizy Orzeszkowej lokalizację mieszkania dla pracownika dozoru lub właściciela zakładu, towarzyszących prowadzonej działalności produkcyjnej – przesunięto także nieprzekraczalną linię zabudowy w stronę ulicy Elizy Orzeszkowej, co zwiększy możliwości inwestycyjne na tym terenie - należy podkreślić, że zgodnie z obowiązującym dotychczas *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącym terenu w rejonie ulic: Podmiejskiej, Podleśnej, Elizy Orzeszkowej, Ignacego Łukasiewicza*, przyjętym uchwałą Nr XXXV/386/2005 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 80, poz.1680) cała działka położona jest na terenie obiektów składów i magazynów, oznaczonym w planie symbolem 15-S.