

Zarządzenie Nr 22/2020
Prezydenta Miasta Stargard
z dnia 22 stycznia 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 2018 r. poz.1945 oraz z 2019 r. poz.60, 235, 730, 1009, 1524, 1716, 1696 i 1815) 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: 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) powiększenia terenu elementarnego CM/UC.09 w stronę obszaru 01.KD.L o teren działki o numerze 722 oraz zrównania linii z obszarami OM/MN,MW.01 i OM/MN,MW.02 – *nie uwzględnia się*;
- 2) zmiany położenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w sposób umożliwiający utrzymanie posadowienia i kubatury istniejących budynków, zgodnie z propozycją przedstawioną na załączniku graficznym – *nie uwzględnia się*;
- 3) zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy z 67% do 70% - *uwzględnia się*;
- 4) zmiany minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 15% na 8% – *nie uwzględnia się*;
- 5) dopuszczenia lokalizacji małych obiektów gastronomicznych – *nie uwzględnia się*;
- 6) dopuszczenia lokalizacji wolno stojących znaków kierunkowych do 30 m – *nie uwzględnia się*;
- 7) dopuszczenia lokalizowania w obszarze pomiędzy granicą działki a nieprzekraczalną linią zabudowy budowli związanych z ochroną obiektów, obiektów tymczasowych i nietrwałych, tablic, konstrukcji reklamowych, w tym znaków kierunkowych, a także miejsc postojowych – *nie uwzględnia się*;
- 8) usunięcia wydzielenia wewnętrznego CM/UC.09/1 oraz zapisów § 26 pkt 2 lit.i oraz j – *nie uwzględnia się*;
- 9) zmniejszenia pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej do 2 m lub alternatywnie zastosowania zabudowy z ekranów akustycznych – *nie uwzględnia się*;
- 10) umożliwienia podłączenia do sieci gazowej – *nie uwzględnia się*.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Linia Nr 11/2020
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
d względem projektu i redakcyjnym
RAJCE PRAWNY
Monika Kaszczyńska-Skiba

22.01.2020

Prezydent Miasta
Rafał Zając

UZASADNIENIE

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Racławickiej, Podchorążych, Tadeusza Kościuszki* wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 14 listopada do 13 grudnia 2019 roku. W terminie do 03 stycznia 2020 roku osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić 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) powiększenie terenu elementarnego CM/UC.09 w stronę obszaru 01.KD.L o teren działki o numerze 722 oraz zrównanie linii z obszarami OM/MN,MW.01 i OM/MN,MW.02. Wskazana działka stanowi własność wnoszącego uwagę.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

W projekcie wykładanym do publicznego wglądu teren działki o numerze 722 (obręb 10) został włączony w linie rozgraniczające ulicy Tadeusza Kościuszki (01.KD.L). Ulica została poszerzona na długości granicy z centrum handlowym do szerokości 39 m (o 9 m) w celu umożliwienia poprawnego rozwiązania skrzyżowania z ulicą projektowaną wzdłuż północnej granicy cmentarza, realizacji docelowych wjazdów dla obsługi centrum wraz z ewentualnym parkingiem podziemnym oraz bezkolizyjnego przejazdu ciężkich pojazdów wojskowych na teren sąsiedni (obecnie działka o numerze 722 obciążona jest służebnością gruntową polegającą na swobodnym prawie przejazdu na rzecz działki o numerze 238/14).

Proponuje się pozostawienie poszerzenia drogi od strony zabudowy mieszkaniowej. Umożliwi to jednorodne zagospodarowanie tej działki oraz poprawne rozwiązania komunikacyjne (np. małe rondo, pasy manewrowe, wyspy dzielące). Pozostałą część działki proponuje się przyłączyć do terenu centralnego i koncentracji usług o symbolu CM/UC.09. W tej części będzie to zgodne z obecnym stanem własności oraz z obecnym sposobem zagospodarowania terenu.

- 2) zmiana położenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w sposób umożliwiający utrzymanie posadowienia i kubatury istniejących budynków, zgodnie z propozycją przedstawioną na załączniku graficznym. Zdaniem wnoszącego uwagę przedstawiona w projekcie planu miejscowego linia zabudowy przecina istniejącą zabudowę. Rozbiórka budynków do linii zabudowy, ze względu na układ konstrukcyjny obiektu, wiąże się z rozbiórką całego budynku.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Kompleks handlowo-usługowy został zlokalizowany na zapleczu posesji mieszkalnych przy ul. Podchorążych, niekorzystnie dla sąsiadującej zabudowy mieszkalnej ze względu na uciążliwość obiektu, a zwłaszcza parkingu. W skutek zbiegu dwóch procedur (decyzji

o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zmiany planu ogólnego dla tego terenu) niemożliwa stała się realizacja bardziej prawidłowego rozwiązania przyjętego w obowiązującej zmianie planu, gdzie wzdłuż posesji przy ul. Podchorążych wyznaczono pas zabudowy zamykającej teren osiedla, z oddzieleniem od potencjalnych terenów usługowych projektowaną ulicą dojazdową. Pod względem krajobrazowym teren zabudowy mieszkaniowej jest to część osiedla o uporządkowanej strukturze oraz o wartości kulturowej (objętego strefami ochrony konserwatorskiej). Obecność zieleni przydomowej na działkach dodatnio wpływa na walory krajobrazowe. W otoczeniu centrum handlowego znajdują się ponadto wartościowe zespoły zieleni wysokiej (cmentarz i Park Stefana Batorego).

Wartość architektoniczno-krajobrazowa zespołu handlowo-usługowego natomiast jest niewielka, a sposób zagospodarowania (powierzchnia terenu niemal w całości utwardzona i zajęta pod dojazdy oraz parkingi) dodatkowo ją obniża.

Ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie CM/UC.09 wynika z realizacji art.1 ust.2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury) i ma na celu rozgraniczenie obszarów o całkowicie różnej fizjonomii (zabudowa jednorodzinna i obiekt handlowo-usługowy) oraz umożliwienie realizacji nowego kompleksu handlowo-usługowego w postaci wielofunkcyjnego centrum.

Proponuje się przyjęcie rozwiązania kompromisowego – korektę nieprzekraczalnej linii zabudowy:

- od strony zachodniej zgodnie z propozycją wnoszącego uwagę,
- od strony południowej i wschodniej po obrysie istniejącej zabudowy i jej przedłużeniu,
- od strony północnej – przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m w kierunku granicy z terenem zabudowy mieszkaniowej na długości ściany szczytowej obiektu Castoramy, pod warunkiem ograniczenia wysokości zabudowy.

W celu uniknięcia możliwości różnych interpretacji ustaleń planu proponuje się także uzupełnienie w tekście planu zapisu dotyczącego nieprzekraczalnej linii zabudowy i poszerzenie katalogu elementów, których wysunięcie przed tą linią jest dopuszczalne, o rampy.

- 3) zmiana maksymalnej powierzchni zabudowy z 67% do 70%.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

- 4) zmiana minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 15% na 8%. Zdaniem wnoszącego uwagę obecna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 8%. Uchwalenie planu miejscowego o projektowanej treści przyniesie potrzebę zmiany zagospodarowania terenu.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

W stanie istniejącym powierzchnia biologicznie czynna stanowi znikomy procent powierzchni terenu, co w sposób rażąco kontrastuje z otoczeniem.

Proponuje się przyjęcie rozwiązania kompromisowego – zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 10% powierzchni działki, z warunkiem uwzględnienia nasadzeń zieleni o zróżnicowanej wysokości i charakterze. Powierzchnia terenu zajętego pod ustaloną w planie zieleni izolacyjną w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wyniesie około 5% powierzchni terenu CM/UC.09. Do zagospodarowania zielenią urządzoną pozostaje więc jedynie pozostałe 5%.

- 5) dopuszczenie lokalizacji małych obiektów gastronomicznych. Zdaniem wnoszącego uwagę w chwili obecnej obiekty takie istnieją. Ewentualna konieczność ich likwidacji spowoduje znaczące komplikacje prawne i finansowe w postaci potrzeby rozwiązania umów dzierżawy i najmu pod te punkty oraz rozliczenia nakładów na przedmiot umowy.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

W projekcie planu dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, m.in. o funkcji gastronomicznej, umieszczanych czasowo. Dopuszcza się również utrzymanie istniejących obiektów tymczasowych do czasu docelowego zagospodarowania, tzn. spełniającego wszystkie ustalenia planu. Zakaz realizacji nowej zabudowy tymczasowej ma na celu stworzenie warunków dla nowego, trwałego zainwestowania, realizowanego z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego.

- 6) dopuszczenie lokalizacji wolno stojących znaków kierunkowych do 30 m.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Umieszczenie powyższych zapisów stanowiłoby naruszenie art.15 ust.2 i 3, w związku z art.37a, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu wprowadziła zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którymi zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń nie mogą stanowić elementu planu miejscowego. Zagadnienia te mogą być określone wyłącznie w odrębnej uchwale tzw. krajobrazowej/reklamowej.

Proponuje się uzupełnienie tekstu planu o zapis dopuszczający lokalizację na terenie CM/UC.09 akcentu wysokościowego o maksymalnej wysokości do 22 m. Lokalizacja wyższych akcentów jest niewskazana ze względu na zagospodarowanie terenu centrum handlowego oraz terenów przyległych.

- 7) dopuszczenie lokalizowania w obszarze pomiędzy granicą działki a nieprzekraczalną linią zabudowy budowli związanych z ochroną obiektów, obiektów tymczasowych i nietrwałych, tablic, konstrukcji reklamowych, w tym znaków kierunkowych, a także miejsc postojowych.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Umieszczenie ustaleń dotyczących tablic, konstrukcji reklamowych i znaków postojowych stanowiłoby naruszenie art.15 ust.2 i 3, w związku z art.37a, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu wprowadziła zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którymi zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń nie mogą stanowić elementu planu miejscowego. Zagadnienia te mogą być określone wyłącznie w odrębnej uchwale tzw. krajobrazowej/reklamowej.

Nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy lokalizacji zabudowy, tzn. budynków i innych obiektów budowlanych (budowli). Linia ta nie dotyczy lokalizacji terenowych miejsc postojowych.

W projekcie planu dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, m.in. o funkcji gastronomicznej, umieszczanych sezonowo. Dopuszcza się również utrzymanie istniejących obiektów tymczasowych do czasu docelowego zagospodarowania, spełniającego wszystkie ustalenia planu. Zakaz realizacji nowej zabudowy tymczasowej ma na celu stworzenie warunków dla nowego, trwałego zainwestowania, realizowanego z poszanowaniem zasad ład przestrzennego.

- 8) usunięcie wydzielenia wewnętrznego CM/UC.09/1 oraz zapisów § 26 pkt 2 lit.i oraz j. Wnoszący uwagę proponuje wprowadzenie zapisu zobowiązującego do zapewnienia przejścia przez teren CM/UC.09 z terenu 01.KD.L do terenu 06b.KD.D.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Ustalenie zasad zagospodarowania terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego symbolem CM/UC.09/1 jako ciągu pieszo-rowerowego z osią widokową na wieżę kościoła, stanowiącego teren przestrzeni publicznej (§ 8) i będącego cezurą pomiędzy obszarami o różnej fizjonomii (zabudowa jednorodzinna i obiekt handlowo-usługowy), stanowi realizację art.1 ust.2 pkt 1 oraz ust.4 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wprowadzenie zasad zagospodarowania tego terenu (ścieżka pieszo-rowerowa, pas zieleni izolacyjnej o szerokości od 2,0 m do 7,0 m, zakaz składowania i rozładunku towarów) ma na celu ograniczenie negatywnego wpływu centrum handlowo-usługowego na sąsiednią zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

- 9) zmniejszenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej do 2 m lub alternatywnie zastosowanie zabudowy z ekranów akustycznych.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Ustalenie pasa zieleni izolacyjnej wynika z konieczności ograniczenia uciążliwości obiektu handlowo-usługowego oraz negatywnego oddziaływania na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową jednorodziną (emisja hałasu oraz spalin). Pas zieleni izolacyjnej stanowi także realizację art.1 ust.2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zieleń izolacyjna pełni również rolę estetyczną oraz jest przewidziana jako element zagospodarowania terenu ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego).

- 10) umożliwienie podłączenia do sieci gazowej.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Uwaga jest bezpodstawna. W § 26 pkt 7 lit.a. projektu planu zawarto ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu centrum m.in. w gaz, w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie 01.KD.L (ulica Tadeusza Kościuszki).

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