

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

RADCA PRAWNY

[Podpis]
Monika Kaszczyszyn-Skiba
Sz. 654

[Podpis]
Prezydent Miasta
Ryszard Zając

[Podpis]
28.06.20

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) zwięźenie 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 uwzględnić.

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 pieszo-rowerowej, 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 pieszo-rowerowej). 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