

STAROSTA STARGARDZKI
ul. Skarbowa 1, 73-110 Stargard
tel. 914804802, fax 914804801

Znak: NA.681.404.1.2020.AA1/SI2

TP
27.10.2020
4



Prezydent Miasta Stargard
ul. Czarnieckiego 17, 73-110 Stargard



TP. I. 1 H. ROSZKIEWICZ - KWAPIEN
29.10.2020 + TP. I. 8 p.
B. KASICKA
Stargard, dnia 21.10.2020 r.

W związku z pismem **znak: TP-I.0003.1.2020.1** z dnia 14.10.2020 r. dotyczącym kwestii zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego m. Stargard budowy budynku usługowo-handlowego realizowanego obecnie na terenie dz. nr geod. 152/1 i 153/1 przy ul. Piłsudskiego 17 w Stargardzie, informuję co następuje.

Nieruchomość przy ul. Piłsudskiego 17 w Stargardzie zlokalizowana jest na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Marii Konopnickiej, Dworcowej oraz osiedla Tysiąclecia przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej w Stargardzie Nr XV/133/07 z dnia 27.10.2007 r., zmienioną Uchwałą Nr XXXVIII/447/2014 z dnia 29.04.2014 r. - na terenie elementarnym oznaczonym E.SM.04.

Wskazane w piśmie wątpliwości co do zgodności inwestycji z planem miejscowym dotyczą:

1. niezachowania historycznego układu urbanistycznego kwartału zabudowy,
2. niedotrzymania wysokości zabudowy od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych,
3. braku ogólnodostępnego parkingu podziemnego dla obsługi strefy śródmiejskiej.

Odnosząc się do wskazanych wątpliwości należałoby w szczególności przywołać następujące ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dla terenu E.SM.04):

- architekturę obiektów w pierzei ul. Piłsudskiego należy kształtować jako formę współczesną, inspirowaną sąsiednią zabudową historyczną (§ 46 pkt 3 lit. c),
- dopuszczalna wysokość zabudowy od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ=15,5 m (§ 46 pkt 3 lit. f),
- w zabudowie frontowej od : ul. Piłsudskiego i Mickiewicza dachy dwuspadowe o prostej formie i kącie pochylenia połaci dachowych od 25° do 45°, bez akcentów architektonicznych, dopuszcza się lekkie, przepuszczające światło, zadaszenie wewnętrznych dziedzińców (§ 46 pkt 3 lit. g),
- dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ=2,50 (§ 46 pkt 4 lit. b) - plan miejscowy nie wprowadza minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy,

- dla wszystkich inwestycji na terenach objętych planem należy zapewnić w granicach własnej działki odpowiednią, ze względu na przeznaczenie i wielkość obiektu, ilość miejsc postojowych (§ 12 ust. 1),
- dopuszcza się bilansowanie 100% wymaganych miejsc postojowych dla usług na terenie ogólnodostępnego parkingu podziemnego zlokalizowanego pod terenem zieleni parkowej E.ZP.10 (§ 46 pkt 4 lit. I),
- opiniowanie przez Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (ZWKZ) działań mających wpływ na wygląd obiektu. Zabudowa dz. nr geod. 153/1 objęta jest w planie ochroną konserwatorską, oraz znajduje się w strefie (konserwatorskiej) B układu przestrzennego (§ 27 ust. 2 pkt 2).

Zabudowa objęta ostateczną decyzją o pozwoleniu na zabudowę w/w działek (decyzja Nr 1369/2019) spełnia przywołane ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności:

- zaprojektowano zabudowę o formie dwukondygnacyjnej przekrytej dachem dwuspadowym o nachyleniu 35° i architekturze współczesnej, która uzyskała pozytywną opinię Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (w załączeniu opinia ZWKZ w Szczecinie z dnia 10.06.2019 r.),
- wskaźniki i gabaryty zabudowy są zgodne z planem miejscowym tj. wysokość zabudowy $HZ=10,8<15,5$ m; intensywność zabudowy $IZ=0,58<2,5$,
- stosownie do wymagań planu miejscowego wymaganą dla zaprojektowanej zabudowy ilość miejsc postojowych inwestor zaprojektował w granicach działek inwestycyjnych. Nie wystąpiła zatem potrzeba realizacji dodatkowo parkingu podziemnego (na terenie E.ZP.10) dla zbilansowania miejsc postojowych. Zgodnie z planem miejscowym zaprojektowano 1 miejsce parkingowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu handlowego. W obiekcie zaprojektowano 20 miejsc parkingowych dla 12 lokali handlowych o pow. od $56,32$ do $148,97\text{ m}^2$.

Biorąc pod uwagę powyższe przedstawione wątpliwości co do zgodności zamierzenia inwestora z ustaleniami planu miejscowego, należy uznać jako bezzasadne.

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

z up. Starosty
Jacek Adamczyk
Dyrektor Wydziału Urbanistyki,
Architektury i Budownictwa