

Zarządzenie Nr 125/2021
Prezydenta Miasta Stargard
z dnia 15 kwietnia 2021 roku

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Stefana Okrzei, Bolesława Limanowskiego, Wojska Polskiego


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, 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021 r. poz.11) 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: Stefana Okrzei, Bolesława Limanowskiego, Wojska Polskiego*:

- 1) uwagi zgłoszone przez właściciela działek o numerach: 446 i 549/1 (obręb 6) przy ul. Wojska Polskiego, dotyczące:
 - a) zmniejszenia wskaźnika parkingowego dla zabudowy wielorodzinnej z 1,5 na 0,75 miejsca na 1 mieszkanie – *nie uwzględnia się*,
 - b) umożliwienia lokalizacji miejsc do parkowania poza granicami działki inwestycyjnej – *uwzględnia się*,
 - c) wykreślenia zapisu o dopuszczeniu realizacji garażu podziemnego poza obrysem budynku „pod warunkiem realizacji górnego poziomu stropu nie wyżej niż poziom terenu” – *uwzględnia się*,
 - d) zmiany zapisu o obowiązku zapewnienia wymaganej liczby miejsc do parkowania w garażu podziemnym – *uwzględnia się*,
 - e) likwidacji ciągu pieszo-jezdnego 02.KPJ na terenie działki o numerze 549/1 – *nie uwzględnia się*;
- 2) uwagi zgłoszone przez WIZART Sp. z o.o. Spółkę komandytową w sprawie działek o numerach: 446 i 549/1 (obręb 6) przy ul. Wojska Polskiego, dotyczące:
 - a) zmniejszenia wskaźnika parkingowego dla zabudowy wielorodzinnej z 1,5 na 1,0 miejsca na 1 mieszkanie oraz umożliwienia lokalizacji miejsc do parkowania poza granicami działki inwestycyjnej – *uwzględnia się*,
 - b) wykreślenia zapisu o dopuszczeniu realizacji garażu podziemnego poza obrysem budynku „pod warunkiem realizacji górnego poziomu stropu nie wyżej niż poziom terenu” – *uwzględnia się*,
 - c) likwidacji ciągu pieszo-jezdnego 02.KPJ na terenie działki o numerze 549/1 – *nie uwzględnia się*.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Opinia Nr 125/2021
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym
RADCA PRAWNY

Grzegorz Polak

Prezydent Miasta

Rafał Zajac

UZASADNIENIE

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Stefana Okrzei, Bolesława Limanowskiego, Wojska Polskiego* wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 09 lutego do 10 marca 2021 roku. W terminie do 26 marca br. osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi do projektu planu.

W ustalonym terminie do Urzędu Miejskiego wpłynęły 2 pisma z uwagami.

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

- 1) właściciel działek o numerach: 446 i 549/1 (obręb 6) przy ul. Wojska Polskiego wnosi o:
 - a) zmniejszenie wskaźnika parkingowego dla zabudowy wielorodzinnej z 1,5 na 0,75 miejsca na 1 mieszkanie. Zdaniem wnoszącego uwagę w gęstej i silnie zurbanizowanej zabudowie miejskiej brak jest możliwości zrealizowania założeń projektu planu. Pozostawienie powyższych wskaźników będzie utrudniało lub uniemożliwiało uzupełnienie zabudowy pierzeiowej. W innych miastach dopuszcza się standardowo wskaźnik 1,0, a nawet 0,5.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

W planie dopuszczono już uwzględnienie w bilansowaniu miejsc postojowych na działce współczynnika nierównoczesności użytkowania miejsc postojowych w rozbiciu na funkcję mieszkalną i funkcje pozostałe – równego 0,7. Ponadto dla terenu zabudowy śródmiejskiej SM.04 nastąpi korekta zapisów planu, umożliwiającą dla działek o numerach: 446 i 549/1 (obręb 6) obniżenie wskaźnika parkingowego do 1,0 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej.

- b) umożliwienie lokalizacji miejsc do parkowania poza granicami działki inwestycyjnej.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Dla terenu zabudowy śródmiejskiej SM.04 nastąpi korekta zapisów planu, umożliwiającą dla działek o numerach: 446 i 549/1 (obręb 6) dopuszczenie lokalizacji do 20% miejsc do parkowania poza terenem inwestycji i poza terenem dróg publicznych, w ramach możliwości własnych inwestora lub na stanowiskach ogólnodostępnych.

- c) wykreślenie zapisu o dopuszczeniu realizacji garażu podziemnego poza obrysem budynku „pod warunkiem realizacji górnego poziomu stropu nie wyżej niż poziom terenu”. Zdaniem wnoszącego uwagę na działkach występuje bardzo duża deniwelacja terenu, sięgającą nawet 5 m. Obecne zagospodarowanie działki: schody, mury oporowe i duża różnica na cokole wskazują, iż zachowanie tych parametrów będzie niemożliwe.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Dla terenu zabudowy śródmiejskiej SM.04 zostanie usunięty zapis o konieczności realizacji górnego poziomu stropu garażu nie wyżej niż poziom terenu. Wprowadzony natomiast zostanie zapis, że ustala się poziom posadzki parteru w trakcie od ul. Wojska Polskiego – od 0,0 m do 0,5 m nad poziomem chodnika.

- d) zmianę zapisu o obowiązku zapewnienia wymaganej liczby miejsc do parkowania w garażu podziemnym. Zdaniem wnoszącego uwagę wystarczający powinien być zapis dopuszczający bilansowanie miejsca na terenie inwestycji lub poza granicami działki inwestycyjnej.

Uwagę proponuje się uwzględnić.*Uzasadnienie:*

Dla terenu zabudowy śródmiejskiej SM.04 zostanie usunięty zapis o obowiązku zapewnienia wymaganej liczby miejsc do parkowania w garażu podziemnym. Dla działek o numerach: 446 i 549/1 (obręb 6) dopuszczona zostanie lokalizacja do 20% miejsc do parkowania poza terenem inwestycji i poza terenem dróg publicznych, w ramach możliwości własnych inwestora lub na stanowiskach ogólnodostępnych.

- e) likwidację ciągu pieszo-jezdnego 02.KPJ na terenie działki o numerze 549/1. Zdaniem wnoszącego uwagę zaproponowana komunikacja ogólnodostępna wydzielona z działki przekreśla jego wieloletnie plany inwestycyjne. Szczególnie w zwartej zabudowie miejskiej, gdzie wartość terenu jest bardzo duża, nie powinno się lokalizować jezdnii, która nie wpisuje się w istniejącą i planowaną zabudowę. Spełnienie założeń planu jest mało realne i bardzo kosztowne ze względu na konieczność poniesienia dużych nakładów na wykupy działek, kolizję z ciepłociągami, znaczne różnice terenu i brak możliwości skomunikowania sąsiednich terenów. Lokalizacja ciągu pieszo-jezdnego nie spotka się też z pozytywną opinią właścicieli przyległych nieruchomości ze względu na wprowadzenie ruchu kołowego w gęstą zabudowę wielorodzinną. Wątpliwe jest założenie, że otworzy to kolejne obszary inwestycyjne na działkach wspólnot mieszkaniowych. Możliwe jest również wyłączenie z ciągu pieszo-jezdnego działki o numerze 549/1 i wykonanie placu manewrowego o wymiarach 12,5 m x 12,5 m na sąsiedniej działce 549/2.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.*Uzasadnienie:*

Jednym z ustawowych – i podstawowych – obowiązków planu jest regulacja zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Planowany ciąg pieszo-jezdnny 02.KPJ, ukształtowany jako droga z poszerzeniem w postaci dwóch prostokątnych placów, o drobnoelementowej nawierzchni, z towarzyszącą zielenią, oprócz funkcji komunikacyjnej ma istotne znaczenie – jako element organizacji przestrzeni wewnątrz kwartału zabudowy śródmiejskiej oraz estetyczne. Realizacja tego ciągu umożliwi efektywne wykorzystanie terenu, otwierając nowe możliwości zainwestowania wnętrza kwartału – poprzez ukształtowanie ciągów zabudowy wzdłuż terenu szpitala oraz obsługę terenu szpitala z uwzględnieniem jego przyszłej rozbudowy. Obecne zainwestowanie terenu, wynikające z dotychczasowego zagospodarowania, ma ulec przekształceniom zgodnie z założeniem lokalizacji na tym obszarze funkcji usługowych właściwych dla śródmiejskiej strefy miasta (co już ma miejsce – lokalizacja obiektu sądu rejonowego przy ul. Stefana Okrzei) oraz rewaloryzacji licznie występujących obiektów zabytkowych wraz z ich otoczeniem. W te założenia wpisuje się planowany ciąg 02.KPJ. Ponadto plan miejscowy sporządza się jako narzędzie regulacji zasad zabudowy i zagospodarowania terenu

oraz kształtowania przestrzeni w okresie perspektywicznym, a nie dla doraźnego działania. Dlatego nawet jeśli obecnie nie przewiduje się przebudowy fragmentu istniejącej magistrali ciepłej na podziemną, ustalenia planu powinny zapewnić rezerwację terenu dla przyszłych działań.

Projekt planu umożliwia zabudowę całej pierzei wzdłuż ul. Wojska Polskiego – z dopuszczeniem zabudowy nad ciągiem pieszo-jezdnym. Ustalona w planie maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 70% powierzchni działki, co łącznie z zabudową nad ciągiem pieszo-jezdnym stanowi równowartość wnioskowanej wielkości (60% powierzchni działki). Rezerwa terenu pod ciąg pieszo-jezdną zapewnia łatwiejszy dostęp do usług lokalizowanych w dolnych kondygnacjach i może przyczynić się do wzbogacenia i uatrakcyjnienia programu inwestycji. Nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy nie pomniejszają powierzchni obecnych budynków i uwzględniają historyczne zagospodarowanie. Do czasu zagospodarowania całego ciągu pieszo-jezdnego możliwe jest wykorzystywanie jego części przebiegającej przez działkę 549/1 dla obsługi terenu zabudowy śródmiejskiej SM.04.

- 2) WIZART Sp. z o.o. Spółka komandytowa w sprawie działek o numerach: 446 i 549/1 (obręb 6) przy ul. Wojska Polskiego wnosi o:
- a) zmniejszenie wskaźnika parkingowego dla zabudowy wielorodzinnej z 1,5 na 1,0 miejsca na 1 mieszkanie oraz umożliwienie lokalizacji miejsc do parkowania poza granicami działki inwestycyjnej. Zdaniem wnoszącego uwagę w zwartej zabudowie śródmiejskiej, na niewielkiej działce, przy obecnie obowiązujących przepisach dotyczących odległości miejsc postojowych, nie ma możliwości zapewnienia planowanego wskaźnika ilości miejsc postojowych.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Dla terenu zabudowy śródmiejskiej SM.04 nastąpi korekta zapisów planu, umożliwiająca dla działek o numerach: 446 i 549/1 (obręb 6) obniżenie wskaźnika parkingowego do 1,0 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej oraz dopuszczenie lokalizacji do 20% miejsc do parkowania poza terenem inwestycji i poza terenem dróg publicznych, w ramach możliwości własnych inwestora lub na stanowiskach ogólnodostępnych.

- b) wykreślenie zapisu o dopuszczeniu realizacji garażu podziemnego poza obrysem budynku „pod warunkiem realizacji górnego poziomu stropu nie wyżej niż poziom terenu”. Zdaniem wnoszącego uwagę na terenie objętym projektem planu znajdują się działki, których różnica terenu wynosi nawet 5,5 m, przy wielkości działki nie przekraczającej 0,25 ha. Zapis taki może doprowadzić do zablokowania realizacji inwestycji w przypadku niekorzystnej interpretacji jednostki administracyjnej wydającej pozwolenie na budowę. Obowiązujące przepisy wystarczająco podają wykładnię jakie warunki muszą spełniać kondygnacje podziemne.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Dla terenu zabudowy śródmiejskiej SM.04 zostanie usunięty zapis o konieczności realizacji górnego poziomu stropu garażu nie wyżej niż poziom terenu. Wprowadzony natomiast zostanie zapis, że ustala się poziom posadzki parteru w trakcie od ul. Wojska Polskiego – od 0,0 m do 0,5 m nad poziomem chodnika.

- c) likwidację ciągu pieszo-jezdnego 02.KPJ na terenie działki o numerze 549/1. Zdaniem wnoszącego uwagę projektowany ciąg wymaga kosztownej likwidacji

kolizji z napowietrzną instalacją ciepłowniczą. Ciąg jest zlokalizowany średnio o 2 m wyżej od terenu planowanej zabudowy, co podwyższa koszty realizacji ciągu i nowej zabudowy. Intensywność istniejącej zabudowy oraz powierzchnie działek uniemożliwiają zapewnienie wymaganej liczby miejsc postojowych dla nowej i istniejącej zabudowy. Struktura własności działek wzdłuż ul. Bolesława Limanowskiego (odrębne wspólnoty mieszkaniowe) będzie utrudniać podjęcie jednomyślnych decyzji o budowie wąskich oficyn, wątpliwych ekonomicznie. Przed zagospodarowaniem terenu niezbędne jest poniesienie przez Gminę Miasto Stargard olbrzymich nakładów finansowych związanych z usunięciem sieci ciepłowniczej oraz wykonaniem samego ciągu pieszo-jezdnego. Nastąpić to może za kilkanaście lub kilkadziesiąt lat. Tworzenie na siłę dodatkowej pierzei z dostępem od strony ciągu pieszo-jezdnego wydaje się mało realne, wręcz niemożliwe do zrealizowania. Taki stan rzeczy spowoduje brak możliwości realizacji inwestycji na terenie po byłym kinie INA, która mogłaby powstać w przeciągu najbliższych 2-3 lat, zabudowując zdegradowaną od wielu lat przestrzeń w samym centrum miasta. Utworzenie ciągu spowoduje obniżenie wartości działki po byłym kinie INA (działki 448 i 549/1) oraz utrudni możliwości jej zabudowy. Ciąg będzie stanowił rezerwę dla rozwiązań, które nigdy nie powstaną. Ewentualnie można rozważyć wariant prowadzenia ciągu pieszo-jezdnego z pominięciem działki 549/1 – włączenie komunikacji ciągu 02.KPJ poprzez działkę 549/2 do działki szpitala.

Uwagę proponuje się nie uwzględniać.

Uzasadnienie:

Jednym z ustawowych – i podstawowych – obowiązków planu jest regulacja zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Planowany ciąg pieszo-jezdnym 02.KPJ, ukształtowany jako droga z poszerzeniem w postaci dwóch prostokątnych placów, o drobnoelementowej nawierzchni, z towarzyszącą zielenią, oprócz funkcji komunikacyjnej ma istotne znaczenie – jako element organizacji przestrzeni wewnątrz kwartału zabudowy śródmiejskiej oraz estetyczne. Realizacja tego ciągu umożliwi efektywne wykorzystanie terenu, otwierając nowe możliwości zainwestowania wnętrza kwartału – poprzez ukształtowanie ciągów zabudowy wzdłuż terenu szpitala oraz obsługę terenu szpitala z uwzględnieniem jego przyszłej rozbudowy. Obecne zainwestowanie terenu, wynikające z dotychczasowego zagospodarowania, ma ulec przekształceniom zgodnie z założeniem lokalizacji na tym obszarze funkcji usługowych właściwych dla śródmiejskiej strefy miasta (co już ma miejsce – lokalizacja obiektu sądu rejonowego przy ul. Stefana Okrzei) oraz rewaloryzacji licznie występujących obiektów zabytkowych wraz z ich otoczeniem. W te założenia wpisuje się planowany ciąg 02.KPJ. Ponadto plan miejscowy sporządza się jako narzędzie regulacji zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania przestrzeni w okresie perspektywicznym, a nie dla doraźnego działania. Dlatego nawet jeśli obecnie nie przewiduje się przebudowy fragmentu istniejącej magistrali ciepłej na podziemną, ustalenia planu powinny zapewnić rezerwację terenu dla przyszłych działań.

Projekt planu umożliwia zabudowę całej pierzei wzdłuż ul. Wojska Polskiego – z dopuszczeniem zabudowy nad ciągiem pieszo-jezdnym. Ustalona w planie maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 70% powierzchni działki, co łącznie z zabudową nad ciągiem pieszo-jezdnym stanowi równowartość wnioskowanej wielkości (60% powierzchni działki). Rezerwa terenu pod ciąg pieszo-jezdnym zapewnia łatwiejszy dostęp do usług zlokalizowanych w dolnych kondygnacjach i może przyczynić się do wzbogacenia i uatrakcyjnienia programu inwestycji. Nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy nie pomniejszają powierzchni

obecnych budynków i uwzględniają historyczne zagospodarowanie. Do czasu zagospodarowania całego ciągu pieszo-jezdnego możliwe jest wykorzystywanie jego części przebiegającej przez działkę 549/1 dla obsługi terenu zabudowy śródmiejskiej SM.04.

Z-ca Dyrektora Wydziału

Krzysztof Kempisty

Krzysztof Kempisty

[Handwritten signature]