

**Zarządzenie Nr 130/2021**  
**Prezydenta Miasta Stargard**  
**z dnia 23 kwietnia 2021 roku**

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do części projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Zakole, Jana Kochanowskiego, Stefana Okrzei**

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 ponownie wyłożonej do publicznego wglądu części projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Zakole, Jana Kochanowskiego, Stefana Okrzei*:

- 1) uwaga zgłoszona przez właścicieli działek o numerach: 213 i 214 (obręb 3) przy ul. Nadbrzeżnej, dotycząca odsunięcia terenu ciągu pieszo-jezdnego 08.KPJ na odległość 4 m od granicy budynku celem ogrodzenia posesji – *nie uwzględnia się*;
- 2) uwagi zgłoszone przez właściciela działek o numerach: 206/1, 206/2 i 206/3 (obręb 3) przy ul. Zakole, dotyczące:
  - a) rezygnacji z przebiegu przez działki nowo projektowanej ulicy wewnętrznej 05.KDW – *nie uwzględnia się*,
  - b) zapewnienia przejazdu do działek przez nowo projektowaną ulicę wewnętrzną od strony ulicy Nadbrzeżnej uciążliwego transportu do 40 t – *nie uwzględnia się*;
- 3) uwaga zgłoszona przez Astral Deweloper Lutyński Sp. Jawna, dotycząca zmiany na terenie ogólnomieszkaniowym OM/MW.07/1 nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony terenu zieleni urządzonej ZP.16 na obowiązującą linię zabudowy – *uwzględnia się*;
- 4) uwagi zgłoszone przez współużytkownika wieczystego działki o numerze 207 (obręb 3), dotyczące:
  - a) zmiany przebiegu nowo projektowanej ulicy wewnętrznej 05.KDW w celu ominięcia działki o numerze 207 – *nie uwzględnia się*,
  - b) dopuszczenia na terenie wyłącznie mieszkaniowym MM/MW.MN.03/2 zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej – *uwzględnia się*,
  - c) dopuszczenia na terenie wyłącznie mieszkaniowym MM/MW,MN.03/2 zabudowy wielorodzinnej bez ograniczenia ilości mieszkań – *nie uwzględnia się*.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Opinia Nr 132/2021  
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń  
pod względem prawnym i redakcyjnym

RADCA PRAWNY

Monika Kaszczyńska-Skiba

Sz-654

Prezydent Miasta  
Rajmunt Zajęc

## UZASADNIENIE

Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu części projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Zakole, Jana Kochanowskiego, Stefana Okrzei* wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 18 lutego do 19 marca 2021 roku. W terminie do 02 kwietnia br. osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi do projektu planu.

W ustalonym terminie do Urzędu Miejskiego wpłynęły 4 pisma z uwagami.

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

- 1) właściciele działek o numerach: 213 i 214 (obręb 3) przy ul. Nadbrzeżnej wnoszą o odsunięcie terenu ciągu pieszo-jezdnego 08.KPJ na odległość 4 m od granicy budynku celem ogrodzenia posesji. Zdaniem wnoszących uwagę posesja bez ogrodzenia pozbawia ich bezpieczeństwa i naraża na utratę życia. Obecnie budynek stoi 80 cm od granicy działki, co uniemożliwia zagrodenie i swobodne korzystanie z posesji. Obsługa, dowóz opału i wywóz szamba odbywają się od strony rzeki.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Przesunięcie granicy posesji o 4,0 m od ściany budynku uniemożliwiłoby realizację ciągu pieszo-jezdnego 08.KPJ, prowadzonego po działce drogowej, będącej własnością Gminy-Miasto Stargard. Ciąg ten jest niezbędny zarówno do obsługi komunikacyjnej terenu MM,MN.04, jak również dla umożliwienia właściwego wykorzystania i zagospodarowania terenów wzdłuż rzeki Iny (kontynuacja projektowanego bulwaru pieszego nad Iną). Proponuje się korektę polegającą na przesunięciu granicy terenu MM,MN.04 w kierunku wschodnim i usytuowaniu jej w odległości 2,5 m od ściany budynku, z miejscowym zawężeniem ciągu pieszo-jezdnego 08.KPJ. Ponadto w ustaleniach planu dla terenu 08.KPJ wprowadzony zostanie zapis o ograniczeniu ruchu pojazdów do niezbędnej obsługi terenu MM,MN.04. Ciąg pieszo-jezdny umożliwia obsługę wszystkich zlokalizowanych wzdłuż niego posesji. Projekt planu nie zabrania i nie zabrania grodzenia posesji. Odległość budynku mieszkalnego od drogi umożliwia wykonanie ogrodzenia posesji przy ul. Nadbrzeżnej 12.*

- 2) właściciel działek o numerach: 206/1, 206/2 i 206/3 (obręb 3) przy ul. Zakole wnosi o:
  - a) rezygnację z przebiegu przez działki nowo projektowanej ulicy wewnętrznej 05.KDW. Zdaniem wnoszącego uwagę drogę można poprowadzić po działce Kanału Młyńskiego oraz przy wale przeciwpowodziowym. Aktualnie prowadzi on gospodarstwo ogrodnicze i przez następne 15 lat nie planuje żadnej innej inwestycji. W tym czasie zrobienie drogi jest niemożliwe, gdyż w pobliżu granicy stoi szklarnia i namiot foliowy.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Umożliwienie zabudowy mieszkaniowej na terenie MM/MW,MN.03 wymaga zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej. Takie warunki spełnia*

*projektowana ulica wewnętrzna 05.KDW, z wydzielonym jednostronnie — od strony rzeki Iny i Kanału Młyńskiego — spacerowym ciągiem pieszym oraz pasem zieleni niskiej i krzewiastej o minimalnej szerokości 1,5 m, oddzielającym ciąg pieszy od drogi pełniącej funkcję dojazdu do posesji oraz trasy rowerowej. Ciąg pieszy ma zapewnić dostępność brzegów rzeki Iny i Kanału Młyńskiego do celów rekreacyjnych i spacerowych. Dojazd do planowanej zabudowy, oprócz funkcji komunikacyjnej i ewakuacyjnej (z terenów zagrożonych powodzią), pełni również rolę kompozycyjną, zapewniając właściwy układ zabudowy, z usytuowaniem frontów budynków przy ogólnodostępnych terenach wzdłuż rzeki Iny i Kanału Młyńskiego. Pas terenu wzdłuż Kanału Młyńskiego nie ma wystarczającej szerokości na poprowadzenie ciągu pieszo-rowerowego, a tym bardziej dojazdu do planowanej zabudowy. Ulica na odcinku od mostu nad Kanalem Młyńskim do planowanej kładki pieszo-rowerowej nad Iną stanowi element docelowego układu komunikacyjnego. Zgodnie z § 12 pkt 1 tekstu planu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu, czyli pozostawienie istniejącego gospodarstwa ogrodniczego. Oznacza to, że do czasu realizacji zabudowy mieszkaniowej na działkach wnoszącego uwagę obsługująca ją droga nie powstanie. Proponuje się korektę polegającą na zmniejszeniu szerokości ulicy 05.KDW na wspomnianym odcinku do szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających, pozwalających na jej realizację zgodnie z ustaleniami planu.*

- b) *zapewnienie przejazdu do działek przez nowo projektowaną ulicę wewnętrzną od strony ulicy Nadbrzeżnej uciążliwego transportu do 40 t. Zdaniem wnoszącego uwagę jest to jedyny dojazd do istniejącego gospodarstwa ogrodniczego. Nie zgadza się on na przejazd przez planowane osiedle. Do gospodarstwa przywożone są dostawy transportem do 40 ton, co może przeszkadzać mieszkańcom osiedla. Wnoszący uwagę oczekuje pisemnego zapewnienia możliwości przejazdu uciążliwego transportu do 40 ton.*

Uwagę proponuje się nie uwzględniać.

*Uzasadnienie:*

*Układ komunikacyjny w tym rejonie został przesądzony w uchwale Rady Miejskiej w Stargardzie w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Nadbrzeżnej. Ustalenia planu muszą uwzględniać rozwiązania projektowe przedmiotowej inwestycji, których elementem jest nowo projektowana ulica wewnętrzna 05.KDW. W związku z przekształceniem odcinka ul. Nadbrzeżnej na bulwar pieszy konieczne było zaprojektowanie nowej drogi 05.KDW, obsługującej osiedle mieszkaniowe. Projektowana ulica 05.KDW ma zasadnicze znaczenie dla obsługi komunikacyjnej obszaru oraz jako droga ewakuacyjna z terenu zagrożonego powodzią. Parametry techniczne drogi nie są przedmiotem ustaleń planu. Zamknięcie dla ruchu samochodowego części ulicy Nadbrzeżnej będzie mogło nastąpić dopiero po wybudowaniu drogi przez osiedle, która umożliwi przeniesienie całego dotychczasowego ruchu komunikacyjnego i obsługę terenów położonych u zbiegu rzeki Iny i Kanału Młyńskiego. Zgodnie z projektem planu docelowo na terenie MM/MW,MN.03 nie przewiduje się gospodarstwa ogrodniczego, tylko zabudowę mieszkaniową. Gospodarstwo ogrodnicze może funkcjonować do czasu realizacji tej zabudowy.*

- 3) Astral Deweloper Lutyński Sp. Jawna wnosi o zmianę na terenie ogólnomieszkaniowym OM/MW.07/1 nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony terenu zieleni urządzonej ZP.16 na obowiązującą linię zabudowy. Zdaniem wnoszącego uwagę obecnie planowana jest na działce 230/5 adaptacja dwóch budynków i włączenie ich do inwestycji Osiedle Królewskie. Nieprzekraczalna linia zabudowy uniemożliwia realizację balkonów od strony południowo-zachodniej, czyli najbardziej korzystnej pod względem nasłonecznienia. Wprowadzenie w tym miejscu obowiązującej linii zabudowy pozwoli na korzystną adaptację budynków, a tym samym na przekształcenie terenu ul. Jana Kochanowskiego w obszar zabudowy mieszkalnej i teren rekreacyjny. Będzie to z pewnością dużym atutem dla mieszkańców ww. obszaru, a także wizytówką miasta.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*W projekcie planu nastąpi zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy na obowiązującą.*

- 4) współużytkownik wieczysty działki o numerze 207 (obręb 3) przy ul. Zakole, wnosi o:
- a) zmianę przebiegu nowo projektowanej ulicy wewnętrznej 05.KDW w celu ominięcia działki o numerze 207. Zdaniem wnoszącego uwagę brak jest informacji czym umotywowany został taki kształt ulicy. W terenie brak podobnej formy.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Przebieg i kształt planowanej ulicy 05.KDW jest uwarunkowany:*

- koniecznością stworzenia układu komunikacyjnego, dla którego podstawową zasadą jest zachowanie ciągłości – drogi projektowane muszą mieć połączenie z istniejącymi (w tym przypadku z ul. Nadbrzeżną i ul. Bolesława Limanowskiego),
- istniejącym ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu od strony północnej i zachodniej (zakole rzeki Iny i Kanału Młyńskiego),
- koniecznością zapewnienia odpowiedniej odległości ulicy od stopy wału przeciwpowodziowego.

*Część terenu działki 207 znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania, wyznaczonej w pasie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego. Zgodnie z art.176 ust.1 pkt 5 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz.U. z 2021 r. poz.624) zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpłynąć na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym wykonywania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału. Ulicę 05.KDW, stanowiącą obiekt budowlany, poprowadzono na terenie działki 207 w odległości 10 – 30 m od stopy wału. Taki przebieg drogi w obszarze ograniczonego użytkowania był możliwy dzięki uzyskaniu uzgodnienia z PGW Wody Polskie i nie może ulec dalszemu zbliżeniu do stopy wału, gdyż jego budowa nie uzyska stosownej decyzji zwalniającej od zakazów. Ponadto umożliwienie zabudowy mieszkaniowej na terenie MM/MW,MN.03 wymaga zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej. Takie warunki spełnia projektowana ulica wewnętrzna 05.KDW. Około połowy działki 207 znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania, gdzie zgodnie z przywołanymi przepisami Prawa Wodnego, istnieje również zakaz zabudowy. Zabudowa na tym terenie również będzie możliwa wyłącznie dzięki uzyskaniu uzgodnienia projektu planu w obecnym kształcie z PGW Wody Polskie.*

- b) dopuszczenie na terenie wyłącznie mieszkaniowym MM/MW.MN.03/2 oprócz zabudowy wielorodzinnej również jednorodzinnej.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie.*

*W tekście planu nastąpi korekta zapisu polegająca na dopuszczeniu w granicach wydzielenia wewnętrznego MM/MW,MN.03/2 lokalizacji zabudowy jednorodzinnej.*

- c) dopuszczenie na terenie wyłącznie mieszkaniowym MN/MW,MN.03/2 zabudowy wielorodzinnej bez ograniczenia ilości mieszkań.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Ze względu na istniejące sąsiedztwo, uwarunkowania krajobrazowe i warunki ekspozycji układu zakola rzeki, na terenie MM/MW,MN.03 nie dopuszcza się zabudowy wielorodzinnej bez ograniczeń. Zabudowa formą oraz parametrami musi nawiązywać do zabudowy na działkach sąsiednich.*

DYREKTOR WYDZIAŁU

*Arleta Majewska*

