

**Zarządzenie Nr 140/2016**  
**Prezydenta Miasta Stargard**  
**z dnia 04 maja 2016 roku**

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Elizy Orzeszkowej, Podleśnej.**

Na podstawie art.17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz.199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830 i poz. 1890) zarządza się, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Elizy Orzeszkowej, Podleśnej*:

- 1) uwagi zgłoszone przez Szczecińską Centralę Materiałów Budowlanych S.A. dotyczące:
  - a) nieuwidaczniania na rysunku planu dopuszczalnego podziału terenów elementarnych MM/MW.05 i MM/MW.06 na działki – uwzględnia się,
  - b) zniesienia zapisów dotyczących kolorystyki pokryć dachowych lub zmianę z koloru ceglasto-czerwonego na grafitowy – uwzględnia się;
- 2) uwagi zgłoszone przez właściciela działek o numerach: 368, 369, 370, 371, 373/1, 375, 377/3, 380 i 416 (obręb 2) przy ulicy Ignacego Łukasiewicza i Wojska Polskiego dotyczące:
  - a) dopuszczenia dla terenu IM.12 zabudowy krytej dachówką w kolorze ceglasto-czerwonym lub grafitowym – uwzględnia się,
  - b) usunięcia ograniczenia w ilości mieszkań w zabudowie wielorodzinnej dla terenu MM/MN/MW.11 – uwzględnia się;
- 3) uwagi zgłoszone przez Bio-Kasz Sp. z o.o. dotyczące:
  - a) rozszerzenia linii zabudowy do powierzchni całkowitej działki z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe - nie uwzględnia się,
  - b) dostosowania zapisów planu do przedstawionej koncepcji urbanistycznej – nie uwzględnia się.

**§ 2.** Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Przestrzennej.

**§ 3.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.



Opinia Nr ..... 148/2016  
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń  
pod względem prawnym i redakcyjnym  
**RADCA PRAWNY**  
  
Monika Kaszczyńska-Słaba  
Sz-654

**PREZYDENT MIASTA**  
  
Stanisław Pajor

## UZASADNIENIE

Drugie wyłożenie do publicznego wglądu projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Elizy Orzeszkowej, Podlesnej* wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 01 do 30 marca 2016 roku. W terminie do 15 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 3 pisma z uwagami.

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

- 1) Szczecińska Centrala Materiałów Budowlanych S.A. wnosi o:
  - a) nieuwidacznianie na rysunku planu dopuszczalnego podziału terenów elementarnych MM/MW.05 i MM/MW.06 na działki.  
Uwagę proponuje się uwzględnić. Zapisy planu zawierają szczegółowe i wystarczające ustalenia sposobu podziału terenu na działki budowlane.
  - b) zniesienie zapisów dotyczących kolorystyki pokryć dachowych lub zmianę z koloru ceglasto-czerwonego na grafitowy.  
Uwagę proponuje się uwzględnić. Możliwe jest dopuszczenie pokryć dachowych w kolorze ceglasto-czerwonym lub grafitowym.
- 2) właściciel działek o numerach: 368, 369, 370, 371, 373/1, 375, 377/3, 380 i 416 (obrub 2) przy ulicy Ignacego Łukasiewicza i Wojska Polskiego wnosi o:
  - a) dopuszczenie dla terenu IM.12 zabudowy krytej dachówką w kolorze ceglasto-czerwonym lub grafitowym.  
Uwagę proponuje się uwzględnić. Możliwe jest dopuszczenie pokryć dachowych w kolorze ceglasto-czerwonym lub grafitowym.
  - b) usunięcie ograniczenia w ilości mieszkań w zabudowie wielorodzinnej dla terenu MM/MN/MW.11.  
Uwagę proponuje się uwzględnić. Uwzględnienie uwagi nie wpłynie negatywnie na przyjęty standard zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 3) Bio-Kasz Sp. z o.o. wnosi o:
  - a) rozszerzenie linii zabudowy do powierzchni całkowitej działki z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe.  
Uwagę proponuje się nie uwzględnić.
  - b) dostosowanie zapisów planu do przedstawionej koncepcji urbanistycznej.  
Uwagę proponuje się nie uwzględnić.  
Projekt planu przewiduje podział działki na teren o funkcji mieszanej IM.03 (na którym dopuszcza się adaptację istniejących 2 budynków spichrzów na cele mieszkaniowe) oraz na teren produkcyjno-składowy PS.02 w północnej części działki.  
W koncepcji przedłożonej przez wnioskodawcę założono przekształcenie całej działki wyłącznie na cele mieszkaniowe, poprzez lokalizację intensywnej zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie funkcjonujących zakładów produkcyjnych. Zaproponowano zlokalizowanie zabudowy mieszkaniowej 3 kondygnacyjnej na zapleczu istniejących budynków spichrzów od strony terenów produkcyjnych oraz zespół budynków mieszkaniowych 3 i 6 kondygnacyjnych w północnej części działki. Nie uwzględniono sąsiedztwa terenów produkcyjno-

składowych, bezpośredniego położenia przy zakładach produkcyjnych zlokalizowanych na terenie byłego KPRB, ani peryferyjnego położenia działki w stosunku do zabudowy miejskiej. Wnioskowana forma i intensywność zabudowy nie uwzględnia warunków miejsca.

W projekcie planu miejscowego na terenie o funkcji mieszanej IM.03 dopuszczono adaptację zabytkowych budynków spichrzów na mieszkania tzw. lofty, uwzględniając wniosek ówczesnego właściciela i mając na uwadze celowość ochrony obiektów. Ustalono jednocześnie, że funkcja mieszkaniowa nie jest na tym terenie chroniona, a obowiązek minimalizacji uciążliwości sąsiedztwa terenów produkcyjnych ciąży na inwestorze realizującym zabudowę mieszkaniową. Zaproponowany przez wnoszącego uwagę sposób zabudowy i zagospodarowania terenu we wskazanej lokalizacji nie jest możliwy do uwzględnienia ze względów merytorycznych i formalnych.

W powstałej sytuacji, mając na uwadze postulat zachowania historycznej zabudowy i interes ich obecnego właściciela, proponuje się dopuszczenie na terenie jednostki IM.03 nowej zabudowy mieszkaniowej, o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych, zlokalizowanej od strony ulicy Elizy Orzeszkowej, czyli nie z tyłu, ale przed budynkami istniejących spichrzów. Zabudowa taka nawiązywałaby do zabudowy zlokalizowanej po drugiej stronie ulicy.

Północna część działki wnoszącego uwagę położona jest zgodnie z projektem planu miejscowego na terenie produkcyjno-składowym PS.02. Ta część działki ma mniejszą szerokość i położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie zakładów produkcyjnych, w tym firmy Procyon Sp. z o.o. Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej w tak bliskiej odległości od terenów przemysłowych wywołałaby szereg konfliktów. W tej sytuacji proponuje się w tej części działki pozostawienie terenów o funkcji produkcyjno-składowej, zgodnej z obecnie obowiązującym planem miejscowym, dopuszczając jedynie w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Elizy Orzeszkowej lokalizację mieszkania dla pracownika dozoru lub właściciela zakładu, towarzyszących prowadzonej działalności produkcyjnej. Proponuje się także przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy w stronę ulicy Elizy Orzeszkowej, co zwiększy możliwości inwestycyjne na tym terenie.

Należy podkreślić, że zgodnie z obowiązującym dotychczas *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącym terenu w rejonie ulic: Podmiejskiej, Podleśnej, Elizy Orzeszkowej, Ignacego Łukasiewicza*, przyjętym uchwałą Nr XXXV/386/2005 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 80, poz.1680) cała działka położona jest na terenie obiektów składów i magazynów, oznaczonym w planie symbolem 15-S.

Wprowadzone zmiany wynikające z uwzględnienia uwag nie naruszają istotnych ustaleń projektu planu miejscowego, gdyż mają charakter formalny, a nie merytoryczny i nie mają wpływu na zagospodarowanie terenów sąsiednich. Wobec powyższego generalnie nie zachodzi potrzeba ponowienia w niezbędnym zakresie procedury wynikającej z art.17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

NACZELNIK WYDZIAŁU  
mgr inż. Stanisław Kazimierski

*mk*  
*Wojcik*