

**Zarządzenie Nr 143/2023**  
**Prezydenta Miasta Stargard**  
**z dnia 07 czerwca 2023 roku**

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Jana Śniadeckiego, Krzemowej, Tytanowej**


Na podstawie art.17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz.977) 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: Jana Śniadeckiego, Krzemowej, Tytanowej*:

- 1) uwagi zgłoszone przez Firmę Budowlaną „NIWROKA” przy ul. Krzemowej, dotyczące:
  - a) zniesienia zapisu o dopuszczeniu handlu hurtowego na powierzchni do 1 000 m<sup>2</sup> lub zwiększenia tej powierzchni do 5 000 m<sup>2</sup> – uwzględnia się,
  - b) zmniejszenia dla terenu 6 P,B,S minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 20% na 10% – nie uwzględnia się;
- 2) uwagi zgłoszone przez Pomorską Specjalną Strefę Ekonomiczną Sp. z o.o. z Gdańska, dotyczące:
  - a) zmiany klasy drogi wewnętrznej 04 KDW na drogę publiczną klasy dojazdowej 04 KDD – nie uwzględnia się,
  - b) zmiany klasy drogi wewnętrznej 07 KDW na drogę publiczną klasy dojazdowej 07 KDD – nie uwzględnia się,
  - c) zmniejszenie szerokości pasa drogowego drogi wewnętrznej 04 KDW z 22 m do maksymalnie 15 m – nie uwzględnia się,
  - d) pozostawienie linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 07 KDW po granicy geodezyjnej działki o numerze 178/3 – nie uwzględnia się,
  - e) ustalenie dla terenu 4a P,B,S nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg: 04 KDW i 07 KDW w odległości 6 m – nie uwzględnia się,
  - f) ustalenie dla terenu 4b P,B,S nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg: 03 KDL i 04 KDW w odległości 6 m – nie uwzględnia się,
  - g) zwiększenia maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla terenów: 4a P,B,S i 4b P,B,S do 2,4 – uwzględnia się,
  - h) zmniejszenie minimalnej powierzchni wydzielanych działek dla terenów: 4a P,B,S i 4b P,B,S do 10 000 m<sup>2</sup> – uwzględnia się,
  - i) zwiększenie wysokości zabudowy dla terenów: 4a P,B,S i 4b P,B,S do 20 m – uwzględnia się.

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

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

Opinia Nr 144/2023  
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń  
pod względem prawnym i redakcyjnym  
RADCA PRAWNY  
  
Monika Kaszczyszyn-Skiba

Prezydent Miasta  
  
Rafał Zając

## Uzasadnienie

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Jana Śniadeckiego, Krzemowej, Tytanowej*, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nastąpiło w dniach od 11 kwietnia do 12 maja 2023 roku. W terminie do 26 maja 2023 roku osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi do projektu planu.

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

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

1) Firma Budowlana „NIWROKA” przy ul. Krzemowej wnosi o:

- a) zniesienie zapisu o dopuszczeniu handlu hurtowego na powierzchni do 1 000 m<sup>2</sup> lub zwiększenie tej powierzchni do 5 000 m<sup>2</sup>. Zdaniem wnoszącego uwagę jest to obszar strefy ekonomicznej. Zawężanie powierzchni hurtowej ogranicza znacznie działalność inwestorów. W związku z sytuacją na rynku gospodarczym działające firmy czasami są zmuszone do zmiany profilu działalności lub jej rozszerzenia. Powyższy zapis może im to uniemożliwiać.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*W ustaleniach planu miejscowego nastąpi korekta zapisu dla terenów produkcyjno-bazowo-składowych w celu zniesienia ograniczenia realizacji obiektów handlu hurtowego o powierzchni do 1 000 m<sup>2</sup>.*

- b) zmniejszenie dla terenu 6 P,B,S minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 20% na 10%.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard na terenach przemysłowych obowiązuje zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 20%. Po analizie zagospodarowania i zainwestowania wnioskowanej działki nie występuje potrzeba zmniejszania tej powierzchni w planie miejscowym.*

2) Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o. z Gdańska, współwłaściciel działki o numerze 178/3 (obręb 23) przy ul. Żwirki i Wigury, wnosi o:

- a) zmianę klasy drogi wewnętrznej 04 KDW na drogę publiczną klasy dojazdowej 04 KDD. Zdaniem wnoszącego uwagę obecną dobrą praktyką w planowaniu przestrzennym jest odejście od wydzielania obszarów dróg wewnętrznych w planie oraz ustalenie kategorii drogi.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*System komunikacji w planie był szczegółowo analizowany i jest zgodny z polityką miasta dotyczącą budowy sieci drogowej. Kategorii dróg nie ustala się w planie miejscowym.*

- b) zmianę klasy drogi wewnętrznej 07 KDW na drogę publiczną klasy dojazdowej 07 KDD. Zdaniem wnoszącego uwagę obecną dobrą praktyką w planowaniu przestrzennym jest odejście od wydzielania obszarów dróg wewnętrznych w planie oraz ustalenie kategorii drogi.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*System komunikacji w planie był szczegółowo analizowany i jest zgodny z polityką miasta dotyczącą budowy sieci drogowej. Kategorii dróg nie ustala się w planie miejscowym.*

- c) zmniejszenie szerokości pasa drogowego drogi wewnętrznej 04 KDW z 22 m do maksymalnie 15 m. Zdaniem wnoszącego uwagę szerokość pasa drogowego i jego planowane zagospodarowanie jest nieadekwatne do projektowanej klasy drogi.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Ulica Tytanowa aktualnie posiada szerokość 22 m. W planie pozostawiono przedłużenie tej drogi (04 KDW) jak w stanie istniejącym (22 m). Szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających nie zależy od klasy drogi, tylko od tego o jakiej funkcji tereny ta droga obsługuje. Transport ciężarowy z naczepami dla stref produkcyjno-bazowo-składowych wymaga większej szerokości. Mniejsze szerokości stosuje się na terenach zainwestowanych, gdzie brak jest innych możliwości zagospodarowania.*

- d) pozostawienie linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 07 KDW po granicy geodezyjnej działki o numerze 178/3. Zdaniem wnoszącego uwagę przyjęta w planie miejscowym szerokość pasa drogowego nie ma uzasadnienia w kontekście jego planowanego zagospodarowania infrastrukturą techniczną, jak i parametrów geometrycznych samej drogi.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Szerokość drogi 07 KDW została dostosowana do przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, które powinny znajdować się w całości w liniach rozgraniczających ulic.*

- e) ustalenie dla terenu 4a P,B,S nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg: 04 KDW i 07 KDW w odległości 6 m. Zdaniem wnoszącego uwagę w projekcie planu miejscowego odległość ta wynosi odpowiednio 20 m i 18 m. Plan nie wyznacza żadnych wymogów dotyczących zagospodarowania terenów (czy to infrastrukturą techniczną, czy też zielenią urządzoną), które uzasadniałyby tak szerokie strefy wyłączone z możliwości zabudowy.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Zaprojektowane odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od ulic (20 i 18 metrów) umożliwiają zagospodarowanie frontu działki m.in. na cele*

*parkingowe. Intencją jest niewielkie odsunięcie zabudowy w celu wydzielenia większej przestrzeni od strony ulicy, możliwej do zagospodarowania na cele powierzchni biologicznie czynnej oraz zapewnienia niezbędnej liczby miejsc do parkowania. Dopuszczona w planie maksymalna powierzchnia zabudowy możliwa jest do zlokalizowania z dużym zapasem w przyjętych nieprzekraczalnych liniach zabudowy. Takie rozwiązania funkcjonują obecnie w Parku Przemysłowym Nowoczesnych Technologii. W celu ujednolicenia proponowanych rozwiązań przestrzennych proponuje się w miarę możliwości ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 15 m od przyległych dróg.*

- f) ustalenie dla terenu 4b P,B,S nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg: 03 KDL i 04 KDW w odległości 6 m. Zdaniem wnoszącego uwagę w projekcie planu miejscowego odległość ta wynosi odpowiednio 15 m i 18 m. Plan nie wyznacza żadnych wymogów dotyczących zagospodarowania terenów (czy to infrastrukturą techniczną, czy też zielenią urządzoną), które uzasadniałyby tak szerokie strefy wyłączone z możliwości zabudowy.

Uwagę proponuje się nie uwzględnąć.

*Uzasadnienie:*

*Zaprojektowane odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od ulic (15 i 18 metrów) umożliwiają zagospodarowanie frontu działki m.in. na cele parkingowe. Intencją jest niewielkie odsunięcie zabudowy w celu wydzielenia większej przestrzeni od strony ulicy, możliwej do zagospodarowania na cele powierzchni biologicznie czynnej oraz zapewnienia niezbędnej liczby miejsc do parkowania. Dopuszczona w planie maksymalna powierzchnia zabudowy możliwa jest do zlokalizowania z dużym zapasem w przyjętych nieprzekraczalnych liniach zabudowy. Takie rozwiązania funkcjonują obecnie w Parku Przemysłowym Nowoczesnych Technologii. W celu ujednolicenia proponowanych rozwiązań przestrzennych proponuje się w miarę możliwości ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 15 m od przyległych dróg.*

- g) zwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla terenów: 4a P,B,S i 4b P,B,S do 2,4. Zdaniem wnoszącego uwagę w planie określono wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie  $0,05 \div 1,8$ . Powinien być on analogiczny do wskaźnika przyjętego dla kilku sąsiednich terenów: 1 P,B,S, 3 P,B,S, 5 P,B,S, 5a P,B,S i 6 P,B,S.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Wskaźnik intensywności zabudowy jest pochodną dopuszczonej powierzchni zabudowy oraz wysokości (liczby kondygnacji). Dla terenów produkcji i składów zakładano większą wysokość poszczególnych kondygnacji. Możliwe jest jednak założenie mniejszej wysokości kondygnacji i w związku z tym dopuszczenie wyższego wskaźnika intensywności zabudowy.*

- h) zmniejszenie minimalnej powierzchni wydzielanych działek dla terenów: 4a P,B,S i 4b P,B,S do 10 000 m<sup>2</sup>. Zdaniem wnoszącego uwagę powierzchnia działki o numerze 178/3 znajdująca się w obszarze 4a P,B,S wynosi 24 500 m<sup>2</sup>. W planie określono minimalną powierzchnię wydzielanych działek 14 000 m<sup>2</sup>. Niemożliwy byłby więc jej podział

w przyszłości. Minimalna powierzchnia powinna być tożsama z obszarem 1 P,B,S.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*W projekcie planu starano się przyjąć w miarę racjonalne parametry podziału terenu na działki budowlane. Możliwe jest jednak dopuszczenie innego podziału, przy uwzględnieniu mniejszej minimalnej powierzchni działki.*

- i) zwiększenie wysokości zabudowy dla terenów: 4a P,B,S i 4b P,B,S do 20 m. Zdaniem wnoszącego uwagę nie powinna ona wynosić 15 m, ale być tożsama z wysokością przyjętą dla kilku sąsiednich terenów: 1 P,B,S, 2a P,B,S, 3 P,B,S, 5 P,B,S, 5a P,B,S i 6 P,B,S.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Teren jest przeznaczony głównie na lokalizację drobnego i średniego biznesu. Przyjęta maksymalna wysokość zabudowy 15 m powinna być wystarczająca dla tego rodzaju działalności. Możliwe jest jednak dopuszczenie wysokości zabudowy do 20 m.*

Wprowadzone zmiany wynikające z rozpatrzenia części uwag nie naruszają istotnych ustaleń projektu planu miejscowego. Wobec powyższego nie zachodzi potrzeba ponowienia w niezbędnym zakresie procedury wynikającej z art.17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

DYREKTOR WYDZIAŁU  
  
Arleta Majewska