

Zarządzenie Nr 155/2023
Prezydenta Miasta Stargard
z dnia 28 czerwca 2023 roku

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie centrum handlowego przy ulicy Szczecińskiej.

Na podstawie art.17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz.997) 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 centrum handlowego przy ulicy Szczecińskiej:

- 1) uwagi zgłoszone przez Salkon Saller Polbau Sp. z o.o. Sp. K. właściciela działek o numerach: 99/1, 101/9, 101/10, 101/13, 103/2, 105/1, 106/2, 106/3, 111/1 (obwód 8) przy ul. Szczecińskiej 81, dotyczące:
 - a) usunięcia dla terenów: 1 UC i 3 U zakazu stosowania do licowania elewacji tworzyw sztucznych oraz blach powlekanych – *nie uwzględnia się*,
 - b) zmiany dla terenu 1 UC konieczności zastosowania akcentu kompozycyjnego na dopuszczenie – *uwzględnia się*,
 - c) zmniejszenia dla terenu 1 UC wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 20% na 10% - *nie uwzględnia się*,
 - d) wskazania dla terenu 1 UC możliwości zagospodarowania zielenią również dachów i elewacji – *uwzględnia się*,
 - e) zmniejszenia dla terenu 3 U wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 20% na 10% - *nie uwzględnia się*,
 - f) dopuszczenia dla terenu 3 U możliwości budowy wolnostojącego pylonu reklamowego o wysokości do 30 m – *nie uwzględnia się*;
- 2) uwagi zgłoszone przez Agencję Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Szczecinie właściciela działki o numerze 123/3 (obwód 8) przy ul. Szczecińskiej, dotyczące:
 - a) wyznaczenie terenu obsługi komunikacyjnej publicznej i miejsc parkingowych ogólnodostępnych do obsługi obszaru pochówku jeńców wojennych II wojny światowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – *nie uwzględnia się*,
 - b) braku włączenia komunikacyjnego działki o numerze 123/3 bezpośrednio do drogi publicznej (ulicy Szczecińskiej) – *nie uwzględnia się*,

- c) zmiany komunikacji opartej wyłącznie o tereny dróg wewnętrznych – *nie uwzględnia się*,
- d) wprowadzenia obowiązku likwidacji lub skablowania linii wysokiego i średniego napięcia - *nie uwzględnia się*,
- e) wydzielenia i włączenia do pasa drogowego ulicy Szczecińskiej ścieżki rowerowej, która w części przebiega przez teren 14 ZP – *nie uwzględnia się*,
- f) wprowadzania do projektu planu zabudowy mieszkaniowej szeregowej i jednorodzinnej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych w parterach budynków – *uwzględnia się*,
- g) wprowadzenia ciągłości pasów technicznych istniejącego uzbrojenia, bez pozostawiania uzbrojenia na terenie 14 ZP – *nie uwzględnia się*,
- h) zmianę wyprowadzania komunikacji bezpośrednio na tereny wojskowe – *nie uwzględnia się*,
- i) uzupełnienia rysunku planu o teren elementarny 07 KP – *nie uwzględnia się*.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Opinia Nr 155/2022
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym

RADCA PRAWNY

Monika Kaszczyszyn-Skiba

Prezydent Miasta

Rafał Zajac



Uzasadnienie

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie centrum handlowego przy ulicy Szczecińskiej* wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 20 kwietnia do 23 maja 2023 roku.

W terminie do 07 czerwca br. 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 projektantce planu i poddano analizie, w wyniku której ustalono następujące propozycje ich rozpatrzenia:

- 1) Salkon Saller Polbau Sp. z o.o. Sp. K. właściciel działek o numerach: 99/1, 101/9, 101/10, 101/13, 103/2, 105/1, 106/2, 106/3, 111/1 (obręb 8) przy ul. Szczecińskiej 81, wnosi o:
 - a) usunięcie dla terenów: 1 UC i 3 U zakazu stosowania do licowania elewacji tworzyw sztucznych oraz blach powlekanych. Zdaniem wnoszących uwagę płyty warstwowe są podstawowym materiałem używanym do budowy obiektów handlowych i magazynowych podobnej kubatury. Sąsiedni obiekt handlowy jest wykonany w tej technologii.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Tereny te położone są w strefie CM - centralne tereny miasta i miejsca koncentracji usług, które służą przede wszystkim tworzeniu sieci ośrodków usługowych, na których dopuszcza się lokalizowanie między innymi obiektów: handlowych, gastronomicznych, kulturalnych, biurowych, hotelowych. Dążyć należy do podnoszenia estetyki nowo wznoszonych budynków, wykorzystując nowe technologie. Możliwe jest częściowe uwzględnienie uwagi poprzez wskazanie, że zakaz ten dotyczy elewacji frontowej budynku.

- b) zmianę dla terenu 1 UC konieczności zastosowania akcentu kompozycyjnego na dopuszczenie.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Możliwa jest zmiana zapisu w celu „dopuszczenia” akcentu kompozycyjnego.

- c) zmniejszenie dla terenu 1 UC wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 20% na 10%.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Zgodnie z ustaleniami Studium teren 1 UC położony jest w strefie oznaczonej symbolem CM - centralne tereny miasta i miejsca koncentracji usług, dla których określono minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%. Ze względu na zmiany klimatyczne nie jest wskazane zmniejszanie tego wskaźnika.

- d) wskazanie dla terenu 1 UC możliwości zagospodarowania zielenią również dachów i elewacji.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Możliwe jest uzupełnienie ustaleń projektu planu.

- e) zmniejszenie dla terenu 3 U wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 20% na 10%.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Zgodnie z ustaleniami Studium teren 3 U położony jest w strefie oznaczonej symbolem CM - centralne tereny miasta i miejsca koncentracji usług, dla których określono minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%. Ze względu na zmiany klimatyczne nie jest wskazane zmniejszanie tego wskaźnika.

- f) dopuszczenie dla terenu 3 U możliwości budowy wolnostojącego pylonu reklamowego o wysokości do 30 m.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Rada Miejska nie może w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzać przepisów związanych z sytuowaniem tablic reklamowych i innych podobnych obiektów. Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych (w tym pylonów) oraz ogrodzeń musi określać odrębna uchwała tzw. uchwała krajobrazowa. W celu zgodności projektu planu z przepisami prawa ustalenia dla terenów: 1 UC i 3 U proponuje się uzupełnić o zapis dopuszczający budowle o wysokości do 30 m.

- 2) Agencja Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Szczecinie, właściciel działki o numerze 123/3 (obręb 8) przy ul. Szczecińskiej, wnosi o:

- a) wyznaczenie terenu obsługi komunikacyjnej publicznej i miejsc parkingowych ogólnodostępnych do obsługi obszaru pochówku jeńców wojennych II wojny światowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zdaniem wnoszącego uwagę obsługa komunikacyjna terenu cmentarza i terenu zielonego wokół oparto wyłącznie o drogę wewnętrzną, która

obsługiwać ma również tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Ulica wewnętrzna 04 KDW stanowi obsługę komunikacyjną terenu planowanego cmentarza wojennego 5 ZC i terenów zieleni urządzonej 6 ZP oraz terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami: 7 MN,U i 8 MN,U. W ulicy wewnętrznej 04 KDW dopuszczono również realizację miejsc postojowych. Plan miejscowy nie rozstrzyga o własności drogi. Po wejściu w życie planu ustalenie właściciela terenów komunikacji powinno nastąpić w wyniku porozumienia pomiędzy: Wojewodą, Miastem i właścicielem gruntów.

- b) włączenie komunikacyjne działki o numerze 123/3 bezpośrednio do drogi publicznej (ulicy Szczecińskiej). Zdaniem wnoszącego uwagę wskazana w projekcie planu obsługa komunikacyjna z istniejącego Ronda 15 Południk poprzez drogę 01 KDG zaprojektowana została po nieruchomości stanowiącej własność prywatną. Z drugiej strony droga 01 KDG wyprowadzona jest na tereny zamknięte. Powoduje to brak możliwości skomunikowania terenu w obu stron. Nieruchomość nie ma dostępu do drogi publicznej.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Ulica Szczecińska (droga powiatowa) stanowi jedną z głównych dróg wjazdowych do miasta, o bardzo dużym natężeniu ruchu. Z tego względu wskazane jest ograniczanie w maksymalnym stopniu wszelkich skrzyżowań i punktów kolizyjnych. Dla tej drogi sporządzono dokumentację techniczną jej przebudowy, wskazując lokalizację skrzyżowań z ulicami przyległymi. Na odcinku od Ronda 15 Południk do ul. Fryderyka Chopina nie zaprojektowano nowego skrzyżowania. Brak możliwości bezpośredniego zjazdu na teren działki o numerze 123/3 był również wskazany w obowiązującym planie miejscowym. Zgodnie z ustaleniami projektu planu dostęp do ul. Szczecińskiej odbywać się będzie poprzez projektowaną ulicę publiczną, główną 01 KDG. Jest to droga zapewniająca wskazany w uwadze dostęp do drogi publicznej i Ronda 15 Południk. Stanowi ona fragment planowanego obejścia drogowego miasta. Dalsze rozprowadzenie komunikacyjne do terenów budowlanych odbywać się będzie poprzez drogi wewnętrzne mające połączenie z drogą publiczną.

- c) zmianę komunikacji opartej wyłącznie o tereny dróg wewnętrznych. Zdaniem wnoszącego uwagę na właścicieli drogi nałożono obowiązek dostosowania ich do parametrów ruchu ciężkiego dla potrzeb transportu wojskowego, w tym również zachowania wojskowej drogi alarmowej na

terenie ciągu pieszego. Jest to sprzeczne z założeniami komunikacji wewnętrznej, jako drogi niepublicznej.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala układ komunikacyjny, obsługę komunikacyjną terenów objętych planem. W planie, zgodnie z ustaleniami Studium, wyznaczono teren ulicy głównej – drogi publicznej. Obsługa komunikacyjna działki nie jest więc oparta wyłącznie o tereny dróg wewnętrznych. Z drogą tą połączone są drogi wewnętrzne, służące do obsługi przyległych terenów budowlanych. Jest to zgodne z zasadami przyjętymi na terenie miasta w zakresie obsługi terenów poszczególnych inwestycji. Właścicielem drogi wewnętrznej oprócz podmiotu publicznoprawnego może być również osoba prywatna. Biorąc pod uwagę bezpośrednie sąsiedztwo terenów wojskowych oraz w wyniku dokonania uzgodnień projektu planu z organami wojskowymi, ustalono możliwość wykorzystania dróg (publicznej 01 KDG i wewnętrznej 02 KDW) dla potrzeb transportu wojskowego, z dostosowaniem ich parametrów do obsługi ruchu ciężkiego oraz pozostawiono możliwość dalszego korzystania z drogi alarmowej, która posiada istniejący zjazd z ul. Szczecińskiej.

- d) wprowadzenie obowiązku likwidacji lub skablowania linii wysokiego i średniego napięcia. Zdaniem wnoszącego uwagę wyznaczenie pasa technologicznego nie wyłącza szkodliwości oddziaływania pól elektroenergetycznych na przyległe tereny mieszkaniowe.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Plan zawiera ustalenia dotyczące możliwości przebudowy, rozbudowy i likwidacji istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, do których zalicza się sieci niskiego, średniego i wysokiego napięcia. Na terenach budowlanych wzdłuż linii napowietrznych wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy, umożliwiające jeszcze większe odsunięcie budynków. Projekt planu dopuszcza skablowanie linii, jednak obowiązek skablowania jest trudny do wyegzekwowania i nie określa horyzontu czasowego.

- e) wydzielenie i włączenie do pasa drogowego ulicy Szczecińskiej ścieżki rowerowej, która w części przebiega przez teren 14 ZP. Zdaniem wnoszącego uwagę ścieżka rowerowa stanowi własność Gminy i w części przebiega przez teren 14 ZP.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Istniejąca ścieżka rowerowa, przebiegająca wzdłuż ul. Szczecińskiej, zrealizowana jest w całości w pasie drogowym drogi powiatowej, położonej poza granicami obszaru planu miejscowego.

- f) wprowadzanie do projektu planu zabudowy mieszkaniowej szeregowej i jednorodzinnej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych w parterach budynków. Zdaniem wnoszącego uwagę realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zamkniętych może skutkować koniecznością posadowienia wysokiego, stałego ogrodzenia od strony terenów wojskowych.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Po analizie istniejącego zagospodarowania terenów sąsiednich obszaru planu wskazano, że po północnej stronie ul. Szczecińskiej przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, natomiast po jej południowej stronie przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Dodatkowo lokalizacja centrum handlowego i przebieg planowanej drogi głównej oraz wielkość terenu zieleni urządzonej wokół planowanego cmentarza również mają wpływ na wskazanie przeznaczenia terenów mieszkaniowych pod zabudowę wielorodzinną, która jest ekonomiczniejszym wykorzystaniem terenów mieszkaniowych. Plan uzyskał uzgodnienie organów wojskowych, które nie wniosły uwag do zastosowanych wysokości budynków mieszkalnych. Możliwe jest jednak dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej na terenach dotychczas oznaczonych symbolami: 7 MW/U i 8 MW/U. Zmiana rodzaju zabudowy wymaga jednak przeanalizowania podstawowych parametrów zabudowy (wysokość, powierzchnia zabudowy, intensywność itp.) dla danych terenów. W celu oddalenia planowanej zabudowy od granic terenów wojskowych, możliwe jest również wprowadzenie wzdłuż styku terenów: 7 MW/U i 9 U z terenami wojskowymi terenu ciągu pieszego.

- g) wprowadzenie ciągłości pasów technicznych istniejącego uzbrojenia, bez pozostawiania uzbrojenia na terenie 14 ZP. Zdaniem wnoszącego uwagę rozwiązanie powinno być analogiczne do obszarów: 05 KDG,IT i 06 KDG,IT.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

W związku z istniejącym zadrzewieniem w północnej części działki o numerze 123/3 wyznaczono pas zieleni urządzonej (na części której znajduje się zespół zieleni komponowanej i form krajobrazu kulturowego, obejmujący zespół zieleni wysokiej o wartościach historycznych ujęty w kształcie owalu, stanowiący kontynuację kompozycji zieleni przy „15 Południku”) i jednocześnie o funkcji izolacyjnej terenów mieszkaniowych (12 MW,U i 13 MW,U) od drogi powiatowej – ul. Szczecińskiej (położonej poza granicami planu). Funkcja izolacyjna jest tutaj funkcją podstawową i najważniejszą. W terenie tym jedynie dopuszczono realizację inżynierskich urządzeń sieciowych oraz sieci infrastruktury technicznej.

Infrastruktura techniczna może przebiegać w terenach zielonych, nie ma potrzeby wydzielania odrębnego terenu.

- h) zmianę wyprowadzania komunikacji bezpośrednio na tereny wojskowe. Zdaniem wnoszącego uwagę komunikacja obszaru całej działki o numerze 123/3, poprzez drogi 01 KDG i 02 KDW, wyprowadzona jest bezpośrednio na tereny wojskowe. Uniemożliwia to skomunikowanie z terenami dalej położonymi, w tym z infrastrukturą społeczną Osiedla Zachód. Duże natężenie ruchu drogowego wyprowadzane jest na obszar Ronda 15 Południk.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Ulica 02 KDW została wyznaczona jako kontynuacja przebiegu ulicy w obowiązujących: na terenie działki o numerze 123/3 oraz terenach sąsiednich planach zagospodarowania przestrzennego. W przyszłości, w przypadku np. likwidacji terenów wojskowych lub zmiany ich granic, możliwe będzie połączenie obu ulic w jednym przebiegu. Natomiast przebieg planowanej ulicy głównej 01 KDG został ustalony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard, które było poddane opiniowaniu przez organy wojskowe. Było to podstawą do wprowadzenia tej ulicy do planu, wymagającego zgodności z ustaleniami tego Studium. Docelowa realizacja ulicy głównej na odcinku Rondo 15 Południk – Spokojna pozwoli na szybką komunikację w kierunku południowo-wschodnim miasta. Komunikacja piesza w kierunku wschodnim możliwa jest bez przeszkód za pośrednictwem sieci ciągów pieszych.

- i) uzupełnienie rysunku planu o teren elementarny 07 KP.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Teren ciągu pieszego oznaczony symbolem 07 KP znajduje się pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonymi symbolami: 12 MW,U i 13 MW,U. Teren jest już oznaczony na rysunku i opisany w tekście projektu planu.

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

Z-ca Dyrektora Wydziału

 Krzysztof Kempisty