

ZARZĄDZENIE Nr 177/2023
Prezydenta Miasta Stargard
z dnia 19 lipca 2023 roku

w sprawie rozpatrzenia wniosków złożonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Różanej, Spokojnej

Na podstawie art.17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz.977) zarządza się, co następuje:

§ 1. W opracowywanym projekcie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Różanej, Spokojnej*:

- 1) uwzględnia się wnioski wniesione przez:
 - a) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska,
 - b) Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego – Geologa Wojewódzkiego,
 - c) Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - d) ENEA Operator Sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Szczecin, za wyjątkiem części dotyczącej wprowadzenia do projektu planu definicji sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej,
 - e) PKP Energetykę S.A., Północny Rejon Dystrybucji - Ekspozytura,
 - f) Polską Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Szczecinie,
 - g) Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.,
 - h) Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o.,
 - i) PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.,
 - j) właścicieli działki o numerze 42 (obręb 15),
 - k) właściciela działek o numerach: 43/1÷43/5 i 43/7÷43/16 (obręb 15),
 - l) właścicieli działki o numerze 44 (obręb 15),
 - m) właścicielkę działki o numerze 46 (obręb 15),
 - n) właściciela działki o numerze 47 (obręb 15);
- 2) nie uwzględnia się wniosków wniesionych przez:
 - a) ENEA Operator Sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Szczecin, w części dotyczącej wprowadzenia do projektu planu definicji sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej,
 - b) właścicieli działki o numerze 39/3 (obręb 15),
 - c) właścicieli działki o numerze 40 (obręb 15).

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Opinia Nr 180/2023
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym

RADCA PRAWNY

Monika Kuszczyszyn-Skiba

Prezydent Miasta

Rafał Bączek

UZASADNIENIE

Zgodnie z art.17 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977), w dniu 31 lipca 2019 roku zawiadomiono pisemnie oraz ogłoszono w miejscowej prasie, poprzez obwieszczenia, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o przystąpieniu do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Różanej, Spokojnej.*

Zgodnie z art.17 pkt 4 Prezydent Miasta sporządza projekt planu miejscowego rozpatrując złożone wnioski.

Po zawiadomieniach i ogłoszeniach, w określonym terminie, do Urzędu Miejskiego w Stargardzie wpłynęło 20 pism, w tym 17 z wnioskami, które są rozpatrywane:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska

ul. Teofila Firlika 20, 71-637 Szczecin

Pismo WOPN-OS.610.171.2019.AM z dnia 16.08.2019 r. - treść:

- *przeprowadzenie badań terenowych pod kątem występowania siedlisk przyrodniczych oraz chronionych gatunków roślin, grzybów i zwierząt,*
- *uwzględnienie wymogów wynikających z ustawy o ochronie przyrody w zakresie ochrony gatunkowej.*

Wnioski proponuje się uwzględnić.

2. Marszałek Województwa Zachodniopomorskiego – Geolog Wojewódzki

ul. Korsarzy 34, 70-540 Szczecin

Pismo WOŚ.III.7634.152.2019.MU z dnia 05.08.2019 r. - treść:

- *określenie terenów górniczych i obszarów osuwania się mas ziemnych,*
- *wskazanie miejsc udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych.*

Wnioski proponuje się uwzględnić.

3. Wojewoda Zachodniopomorski

ul. Wały Chrobrego 4, 70-502 Szczecin

Pismo AP-3.743.1.98.2019.DP z dnia 09.08.2019 r. - treść:

- *nie składa wniosków - w granicy opracowania planu nie określono zadań rządowych.*

4. Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego

ul. Korsarzy 34, 70-540 Szczecin

Uchwała Nr 1435/19 z dnia 13.08.2019 r. - treść:

- *nie składa wniosków w zakresie zadań samorządu województwa oraz wyników audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego.*

5. Wojewódzki Sztab Wojskowy w Szczecinie

ul. Potulicka 3, 70-952 Szczecin

Pismo WSzW.WO.0731.198.2019 Nr 2397/19 z dnia 09.08.2019 r. - treść:

- *nie składa wniosków.*

6. Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków

ul. Wały Chrobrego 4, 70-502 Szczecin

Pismo ZN.5150.151.2019.KS z dnia 13.08.2019 r. - treść:

- *na terenie planu występują budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków - przy ul. Spokojnej nr 1, 3, 5 i 7 oraz stanowiska archeologiczne wykazane w Studium miasta – zweryfikowanie lokalizacji i granic stref ochrony konserwatorskiej stanowisk w oparciu o materiały od ZWKZ,*
- *ustalenie zasad ochrony obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków (szczegółowe zapisy dotyczące zachowania architektury poszczególnych zabytkowych budynków, łącznie ze stolarką okienną, drzwiową, wykończeniem elewacji, pokryciem dachu) oraz określenie zakresu dopuszczalnych przekształceń obiektów nie powodujących dewaloryzacji zabytku.*

Wnioski proponuje się uwzględnić.

7. ENEA Operator Sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Szczecin

ul. Malczewskiego 5/7, 71-616 Szczecin

Pismo OD3/ZIR/RR/ŁG/0170874/2019 WEO19E206344 z dnia 20.08.2019 r. – treść:

- *wprowadzenie zapisów o lokalizacji istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej, z uwzględnieniem pasów technologicznych (pasów ochrony funkcyjnej) oraz wynikające z tego obostrzenia w zagospodarowaniu terenu,*
- *uwzględnienie przepisów odrębnych dla obiektów przewidzianych do budowy, przebudowy oraz remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną,*
- *dopuszczenie budowy nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowy, remontu i utrzymania istniejącej infrastruktury,*
- *wyznaczenie terenów dla potrzeb lokalizacji stacji elektroenergetycznych – planowane kubaturowe stacje realizowane jako obiekty naziemne, wolno stojące, wraz z możliwością wydzielenia działek,*
- *dopuszczenie lokalizacji stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu,*
- *zaopatrzenie w energię elektryczną z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej,*
- *zapewnienie swobodnego dostępu i dojazdu do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.*

Wnioski proponuje się uwzględnić.

- *wprowadzenia do projektu planu definicji sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej.*

Wniosek proponuje się nie uwzględnić. Definicja „sieci dystrybucyjnej” energii elektrycznej zawarta jest w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U.z 2022 r. poz.1385).

8. PKP Energetyka S.A., Północny Rejon Dystrybucji - Ekspozytura

ul. Czarnieckiego 8F, 70-221 Szczecin

Pismo ERD5E-i-2203-098/19 z dnia 12.08.2019 r. - treść:

- *dopuszczenie w ustaleniach planu – możliwości ułożenia linii kablowej 110 kV na terenie PKP.*

Wniosek proponuje się uwzględnić.

9. Polska Spółka Gazownictwa Spółka z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Szczecinie

ul. Tama Pomorzańska 26, 70-952 Szczecin

Pismo PSGSZ.RODZ.422.1.061.19 z dnia 09.08.2019 r. - treść:

- *zaopatrzenie w gaz z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem planu,*
- *dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, remontu i likwidacji sieci gazowej,*
- *ustalenie minimalnej średnicy sieci gazowej 25 mm,*
- *zachowanie ograniczeń wynikających z przebiegu sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,*
- *ustalenie stref kontrolowanych dla sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.*

Wnioski proponuje się uwzględnić.

10. Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z o.o.

ul. Nasienna 6, 73-110 Stargard

Pismo PEC/ER/2326/2019 z dnia 06.08.2019 r. - treść:

- *na obszarze objętym planem występują czynne sieci ciepłownicze,*
- *PEC Sp. z o.o. zapewnia dostawę ciepła do projektowanych obiektów.*

Wnioski proponuje się uwzględnić.

11. Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Spółka z o.o.

ul. Stefana Okrzei 6, 73-110 Stargard

Pismo TW-PS-50/507/698/2019 z dnia 20.08.2019 r. - treść:

- *prorowadzenie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających drogi i pozostałych ciągów komunikacyjnych,*
- *odprowadzenie wód opadowych do planowanej kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie indywidualnie w granicach własnej nieruchomości.*

Wnioski proponuje się uwzględnić.

12. PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.,

Samodzielne Stanowisko Pracy ds. Nieruchomości i Geodezji w Szczecinie

ul. Korzeniowskiego 1, 70-211 Szczecin

Pismo IGK11-201-23.6/19 z dnia 20.08.2019 r. - treść:

- *uwzględnienie sąsiedztwa czynnych linii kolejowych nr 202, 351 i 411,*
- *w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych wykluczenie nowej zabudowy stanowiącej tereny chronione akustycznie,*
- *w lokalizacji nowej zabudowy uwzględnienie wpływu drgań wywołanych eksploatacją linii kolejowych,*
- *uwzględnienie przepisów odrębnych o transporcie kolejowym oraz w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu, wymaganych odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej,*

a także sposobu urządzania i utrzymywania zastłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,

- *zakaz odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających oraz wprowadzania ścieków na tereny kolejowe,*
- *zakaz wywożenia i składowania odpadów na terenach kolejowych,*
- *zakaz lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących uniemożliwić, ograniczyć lub zagrozić bezpieczeństwu ruchu kolejowego.*

Wnioski proponuje się uwzględnić.

13. Właściciele działki o numerze 39/3 (obręb 15) przy ul. Różanej

Pismo z dnia 14.08.2019 r. - treść:

- *przeznaczenie działki o numerze 39/3 pod lokalizację 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 4 kondygnacyjnych, o wysokości do 14 m.*

Wniosek proponuje się nie uwzględnić. Przeznaczenie działki na cele mieszkaniowe możliwe jest do głębokości ok. 100 m, analogicznie jak dla działki o numerze 2/2 przy ul. Różanej 3. Parametry zabudowy powinny być analogiczne do budynku już zrealizowanego. Do czasu ewentualnego przekształcenia sąsiednich ogrodów działkowych na cele mieszkaniowe przedmiotowa działka nie powinna być w całości przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ze względu na jej wąski kształt i „wcinanie się” w kompleks ogrodów oraz ze względu na lokalizację kolidującego zjazdu na łuku ul. Różanej (brak widoczności – miejsce szczególnie niebezpieczne dla ruchu kołowego). Obsługa ewentualnych kolejnych budynków powinna następować z sieci dróg wewnętrznych poza obszarem planu (obecnie ogrodów działkowych). Działka o numerze 39/3 nie ma związku funkcjonalno-przestrzennego z realizowanymi w znacznej odległości osiedlami w rejonie ulic: Heleny Żybułtowskiej oraz Spokojnej.

14. Właściciele działki o numerze 40 (obręb 15)

Pismo z dnia 14.08.2019 r. - treść:

- *przeznaczenie działki o numerze 40 pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (czterokondygnacyjnej).*

Wniosek proponuje się nie uwzględnić. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard teren objęty planem częściowo znajduje się w obszarze ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego. W tym celu opracowana została Analiza krajobrazowa związana z ochroną ekspozycji sylwety Starego Miasta. Na podstawie wniosków z przeprowadzonej analizy na działce o numerze 40 (która znajduje się w obszarze ochrony konserwatorskiej) w większości została zaprojektowana zabudowa jednorodzinna o wysokości do 8,5 m. Niewielka część działki (znajdująca się poza obszarem ochrony konserwatorskiej) została przeznaczona pod zabudowę wielorodzinną o wysokości do 3 kondygnacji.

15. Właściciele działki o numerze 42 (obręb 15)

Pismo z dnia 21.08.2019 r. - treść:

- *przeznaczenie działki o numerze 42 pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej.*

Wniosek proponuje się uwzględnić. Działka została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.

16. Właściciel działek o numerach: 43/1÷43/5 i 43/7÷43/16 (obręb 15)

Pismo z dnia 14.08.2019 r. - treść:

- *przeznaczenie działek o numerach: 43/1-43/5 i 43/7-43/16 pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej intensywności.*

Wniosek proponuje się uwzględnić. Działki zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Ze względu na uciążliwość położonej po sąsiedzku linii kolejowej przyjęto zabudowę wolnostojącą, która charakteryzuje się mniejszą intensywnością oraz możliwością zagospodarowania większą ilością zieleni izolacyjnej.

17. Właściciele działki o numerze 44 (obręb 15)

Pismo z 21.08.2019 r. – treść:

- *przeznaczenie działki o numerze 44 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (czterokondygnacyjną).*

Wniosek proponuje się uwzględnić. Działki zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Ze względu na sąsiedztwo rodzinnych ogrodów działkowych wysokość została zróżnicowana – 3-4 kondygnacje.

18. Właścicielka działki o numerze 46 (obręb 15)

Pismo z dnia 20.08.2019 r. - treść:

- *przeznaczenie działki o numerze 46 pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej szeregowej lub wielorodzinnej.*

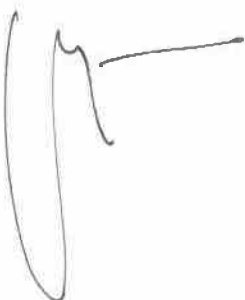
Wniosek proponuje się uwzględnić. Działka została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

19. Właściciel działki o numerze 47 (obręb 15)

Dwa pisma: z dnia 14.08.2019 r. oraz z dnia 23.08.2019 r. - treść:

- *przeznaczenie działki o numerze 47 pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej intensywności (wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa), z dopuszczeniem małej działalności usługowej i handlowej.*

Wniosek proponuje się uwzględnić. Działka została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Ze względu na uciążliwość położonej po sąsiedzku linii kolejowej przyjęto zabudowę wolnostojącą, która charakteryzuje się mniejszą intensywnością oraz możliwością zagospodarowania większą ilością zieleni izolacyjnej. Zgodnie z ustawą *Prawo budowlane* w budynku mieszkalnym dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.



DYREKTOR WYDZIAŁU

 Aneta Majewska