

Zarządzenie Nr 238/2023
Prezydenta Miasta Stargard
z dnia 09 sierpnia 2023 roku

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu u zbiegu ulic: Podleśnej, Podmiejskiej

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 ponownie wyłożonej do publicznego wglądu części projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu u zbiegu ulic: Podleśnej, Podmiejskiej*:

- 1) uwagi zgłoszone przez właściciela działki o numerze 162/4 (obręb 1) przy ul. Podleśnej, dotyczące:
 - a) dopuszczenia lokalizacji istniejących czterech mieszkań służbowych na działce o numerze 162/4 – nie uwzględnia się,
 - b) zwiększenia powierzchni sprzedaży z 1 200 m² do 2 000 m² – nie uwzględnia się;
- 2) uwaga zgłoszona przez współwłaściciela działki o numerze 156 (obręb 1) przy ul. Podleśnej, dotycząca zniesienia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony sąsiedniej działki o numerze 132/3 – nie uwzględnia się.


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


§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Opinia Nr 240/2023
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym

RADCA PRAWNY

Monika Kaszczyszyn-Skiba



Z up. PREZYDENTA MIASTA

Ewa Szwed
Z-ca PREZYDENTA MIASTA

Uzasadnienie

Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu części projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu u zbiegu ulic: Podleśnej, Podmiejskiej*, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nastąpiło w dniach od 9 czerwca do 7 lipca 2023 roku.

W terminie do 21 lipca 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) właściciel działki o numerze 162/4 (obręb 1) przy ul. Podleśnej wnosi o:
 - a) dopuszczenie lokalizacji istniejących czterech mieszkań służbowych na działce o numerze 162/4. Zdaniem wnoszącego uwagę dokonana zmiana sposobu użytkowania lokali biurowych na lokale mieszkalne służbowe zgodna była z obowiązującym dotychczas planem miejscowym.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Działka o numerze 162/4 znajduje się w granicach terenu elementarnego 2UH-PS wskazanego w ramach projektu planu przedstawionego do wyłożenia. Dotychczas obowiązujący plan dopuszczał na tym terenie (teren 7P w obowiązującym planie), jak i na dwóch innych terenach elementarnych, lokalizację mieszkań służbowych związanych z prowadzoną działalnością, bez wskazywania limitu lokali. Aby uniknąć pogorszenia warunków korzystania z nieruchomości w stosunku do ustaleń obowiązującego planu w opracowanym projekcie dopuszczono lokalizację mieszkań służbowych, jednakże przy zachowaniu ograniczenia co do liczby lokali. Obecny sposób zagospodarowania terenu powoduje, że dopuszczenie mieszkań służbowych bez jakichkolwiek ograniczeń może doprowadzić do niekontrolowanego mieszania się funkcji mieszkaniowej oraz produkcyjno-składowej. Należy również podkreślić, że są to dwie funkcje wzajemnie kolidujące. Zgodnie z dołączoną przez wnioskodawcę informacją już dokonana zmiana sposobu użytkowania budynku usługowego w oparciu o zapisy obowiązującego planu miejscowego polega na ustaleniu funkcji mieszkalnej. Inwestycja może zostać zrealizowana na podstawie dokonanego już zgłoszenia w Starostwie Powiatowym w Stargardzie. Należy mieć na uwadze, że obecnie są to mieszkania służbowe, jednakże w przyszłości weryfikacja tego stanu rzeczy będzie niemożliwa. Ponadto w przyszłości mogą nastąpić zmiany w stanie władania, a budynki mieszkalne oraz produkcyjne mogą mieć różnych właścicieli, co w konsekwencji może prowadzić do sporów dotyczących oddziaływania funkcji produkcyjnej na tereny chronione akustycznie, jakimi są budynki mieszkalne. Jednocześnie plan nie zakazuje dalszego użytkowania, przebudowy i remontu budynków oraz lokali sprzecznych z przeznaczeniem ustalonym w planie. Proponuje się pozostawienie

w projekcie planu zapisów dotyczących lokalizacji wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego na potrzeby dozoru (tzw. lokalu służbowego).

- b) zwiększenie powierzchni sprzedaży z 1 200 m² do 2 000 m². Zdaniem wnoszącego uwagę powierzchnia powinna być dostosowana do powierzchni istniejących na działce budynków handlowych.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Obowiązujący plan miejscowy wprowadził zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni handlowej przekraczającej 400 m² (liczonej jako suma powierzchni sprzedaży oraz powierzchni magazynowej). Opracowany projekt planu ogranicza powierzchnię sprzedaży do 1200 m², co dotyczy tylko sprzedaży detalicznej oraz odnosi się do części ogólnodostępnej obiektu, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów. Nie występuje potrzeba powiększania tej powierzchni. Wskazana w projekcie planu wielkość sprzedaży jest wystarczającą do prowadzenia działalności usługowej. Istniejące obiekty nie posiadają większej powierzchni sprzedaży.

- 2) współwłaściciel działki o numerze 156 (obręb 1) przy ul. Podleśnej wnosi o zniesienie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony sąsiedniej działki o numerze 132/3. Zdaniem wnoszącego uwagę działka sąsiaduje z nieczynną linią kolei wąskotorowej, więc nie obowiązują warunki techniczne dotyczące odległości od terenu kolejowego i skrajnego toru kolejowego. Na położonych obok działkach występują budynki bardziej zbliżone do działki po byłej linii kolejowej.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

W projekcie planu nie ograniczono zabudowy zgodnie z warunkami wymaganymi dla sąsiedztwa terenów kolejowych, gdyż przyjęcie odległości 10 m od terenu kolejowego oraz 20 m od skrajnego toru, praktycznie uniemożliwiłoby jakąkolwiek zabudowę na powyższej działce. W projekcie planu przyjęto nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m od tylnej granicy działki. Taka odległość jest też przyjęta dla działek położonych obok. Niewielkie odstępstwa zostały dopuszczone wyłącznie dla fragmentów istniejącej zabudowy gospodarczej. Proponuje się pozostawienie odległości 4 m, co jest odległością dopuszczoną dla lokalizacji zabudowy z oknami i drzwiami od strony granicy działki. Umożliwia to budowę na działce o numerze 156 budynków mieszkalnych o szerokości ściany bocznej do 12 m do 7 m.

Wprowadzone zmiany wynikające z rozpatrzenia 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.

Z-ca Dyrektora Wydziału

 Krzysztof Kempisty