

Zarządzenie Nr 244/2023
Prezydenta Miasta Stargard
z dnia 23 sierpnia 2023 roku

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Podmiejskiej, Wojciecha Kossaka, Sybiraków

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, 1506 i 1597) zarządza się, co następuje:

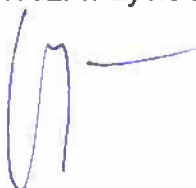
§ 1. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag do ponownie wyłożonej do publicznego wglądu części projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Podmiejskiej, Wojciecha Kossaka, Sybiraków:

- 1) uwagi zgłoszone przez właściciela działki o numerze 128/2 (obręb 1) przy ul. Podleśnej/Jacka Malczewskiego/Podmiejskiej, dotyczące:
 - a) zwiększenia powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych na terenach usług do 1 800 m² – *nie uwzględnia się*,
 - b) dopuszczenia na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 27 MN lokalizacji „małych domów mieszkalnych” – *nie uwzględnia się*,
 - c) wykreślenia dla terenu 27 MN zakazu lokalizacji zabudowy wolnostojącej – *nie uwzględnia się*,
 - d) podwyższenia dla terenu 27 MN wysokości zabudowy do 10 m - *nie uwzględnia się*,
 - e) wykreślenia dla terenu 27 MN zapisu o lokalizacji ogólnodostępnego terenu zieleni i rekreacji z placem zabaw i elementami urządzenia terenu – *nie uwzględnia się*;
- 2) uwagi zgłoszone przez właścicielkę działki o numerze 110 (obręb 1) przy ul. Podleśnej, dotyczące:
 - a) zmiany przebiegu drogi wewnętrznej 13 KR – *uwzględnia się*,
 - b) zmiany drogi 13 KR z wewnętrznej na dojazdową – *nie uwzględnia się*.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezesa Nr 244/2023
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
od względem projektu redakcyjnym
RADCA PRAWNY
Grzegorz Polak



Prezydent Miasta
Rafał Łajdą

Uzasadnienie

Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu części projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Podmiejskiej, Wojciecha Kossaka, Sybiraków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 22 czerwca do 21 lipca 2023 roku. W terminie do 4 sierpnia br. osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить 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) właściciel działki o numerze 128/2 (obręb 1) przy ul. Podleśnej/Jacka Malczewskiego/Podmiejskiej wnosi o:
 - a) zwiększenie powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych na terenach usług do 1 800 m².

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Ustalona w projekcie planu wielkość obiektów handlowych – o powierzchni sprzedaży do 1 300 m² – ma służyć zaspokajaniu lokalnych potrzeb.

Ograniczenie dotyczy tylko sprzedaży detalicznej oraz odnosi się do części ogólnodostępnej obiektu, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów. Wskazana w projekcie planu powierzchnia sprzedaży jest wystarczająca do prowadzenia działalności handlowej. Zgodnie ze studium na terenach podmiejskich zespołów mieszkaniowych nie dopuszcza się lokalizowania obiektów budowlanych, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania podmiejskich terenów mieszkaniowych ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość;

- b) dopuszczenie na terenie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej 27 MN lokalizacji „małych domów mieszkalnych”.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Zgodnie z charakterem dzielnicy podmiejskiej oraz ustaleniami studium, na terenie objętym planem nie przewiduje się zabudowy wielorodzinnej.

Według ustalonej w studium kategorii przeznaczenia terenów PM – tereny podmiejskich zespołów mieszkaniowych – na terenach tych należy lokalizować zabudowę mieszkaniową w postaci budynków mieszkalnych jedno- lub dwurodzinnych, wolnostojących na wydzielonych działkach budowlanych. Wyjątkowo dopuszczono w projekcie planu nową zabudowę

*jednorodzinną szeregową – jedynie w centralnej części osiedla,
w sąsiedztwie już istniejących jej zespołów;*

- c) wykreślenie dla terenu 27 MN zakazu lokalizacji zabudowy wolnostojącej.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

W ustaleniach ponownie wyłożonego do publicznego wglądu planu dla terenu 27 MN nie występuje zakaz zabudowy wolnostojącej. Zabudowa taka jest dozwolona. Uwaga bezpodstawna.

- d) podwyższenie dla terenu 27 MN wysokości zabudowy do 10 m.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Wysokość zabudowy – zgodnie ze słowniczkiem w tekście planu (§5) – jest dla budynków mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi, tzn. od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu. W zabudowie mieszkaniowej, przy 2 kondygnacjach nadziemnych oraz przy założeniu ustalonego w §15 pkt 9 poziomu posadzki parteru do 0,7 m nad poziomem terenu, ustalona w planie wysokość do 9,0 m jest w zupełności wystarczająca. Jest to wysokość przyjęta zasadniczo dla zabudowy mieszkaniowej na całym obszarze planu.

- e) wykreślenie dla terenu 27 MN zapisu o lokalizacji ogólnodostępnego terenu zieleni i rekreacji z placem zabaw i elementami urządzenia terenu. Zdaniem wnoszącego uwagę nie powinno zmuszać się właściciela terenu do oddania na cele ogólnodostępne jakiegokolwiek terenu. Decyzja o lokalizacji i wielkości terenu pod rekreację powinna pozostać w gestii właściciela i projektanta. W pobliżu znajduje się wiele terenów przeznaczonych na ogólnodostępne cele rekreacyjne. Ewentualnie taki teren powinno odkupić Miasto Stargard. W innym przypadku spowoduje to straty finansowe dla właściciela terenu.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Dla zespołu zabudowy tej wielkości uważa się za niezbędne zapewnienie terenu zieleni i rekreacji. Dla innych terenów zabudowy mieszkaniowej zaplanowano również takie tereny.

W wyniku rozpatrzenia uwagi zgłoszonej po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu wprowadzono w projekcie korektę ustaleń i częściowe obniżenie wymogów – zmniejszono wymaganą minimalną powierzchnię terenu zieleni i rekreacji z 750 m² do 300 m² oraz zrezygnowano z wymogu ogólnej dostępności terenu.

Ponadto miejsce lokalizacji terenu zieleni i rekreacji nie jest obligatoryjne – zgodnie z zapisami projektu planu dopuszcza się zmianę lokalizacji w granicach terenu 27 MN, uwarunkowaną zmianą orientacyjnych linii podziału terenu, pod warunkiem zapewnienia minimalnej powierzchni terenu zieleni i rekreacji – 300 m².

- 2) właścicielka działki o numerze 110 (obręb 1) przy ul. Podleśnej wnosi o:
- a) zmianę przebiegu drogi wewnętrznej 13 KR. Zdaniem wnoszącej uwagę ogranicza ona możliwości zabudowy działki. Ze względu na sąsiedztwo linii elektroenergetycznej 110 kV przeprowadzanie drogi w proponowany sposób spowoduje, że możliwy, dostępny teren zabudowy zostanie ograniczony w znaczny sposób i przybliży ewentualny budynek bezpośrednio do linii energetycznej. Z tego względu działka straci na wartości i atrakcyjności.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

W projekcie planu nastąpi korekta polegająca na zmianie przebiegu ulicy 13 KR w celu umożliwienia wydzielienia działki budowlanej o większej powierzchni przeznaczonej pod zabudowę.

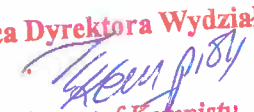
- b) zmianę drogi 13 KR z wewnętrznej na dojazdową. Zdaniem wnoszącej uwagę wprowadzona w projekcie planu zmiana drogi dojazdowej 10 KDD na drogę wewnętrzną 13 KR może w przyszłości utrudnić lub uniemożliwić jej wykonanie.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

System komunikacji w planie był szczegółowo analizowany i jest zgodny z polityką miasta dotyczącą budowy sieci drogowej.

Wprowadzone zmiany wynikające z uwzględnienia uwagi w części naruszają istotne ustalenia projektu planu miejscowego. Wobec powyższego zachodzi potrzeba ponowienia 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