

**Zarządzenie Nr 251/2023**  
**Prezydenta Miasta Stargard**  
**z dnia 01 września 2023 roku**

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Generała Józefa Bema, Spokojnej***

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, 1597 i 1688) 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: Generała Józefa Bema, Spokojnej*:

- 1) uwaga zgłoszona przez użytkowników wieczystych działki o numerze 485 (obręb 10) przy ul. Generała Józefa Bema, dotycząca uwzględnienia w projekcie planu wszystkich istniejących garaży murowanych wraz z drogą dojazdową – *uwzględnia się*;
- 2) uwaga zgłoszona przez użytkowników wieczystych działki o numerze 482 (obręb 10) przy ul. Generała Józefa Bema, dotycząca uwzględnienia w projekcie planu wszystkich istniejących garaży murowanych wraz z drogą dojazdową – *uwzględnia się*;
- 3) uwaga zgłoszona przez właściciela działki o numerze 483 (obręb 10) przy ul. Generała Józefa Bema, dotycząca zmniejszenia szerokości drogi i prędkości na ulicy Generała Józefa Bema – *nie uwzględnia się*;
- 4) uwaga zgłoszona przez użytkowników wieczystych działek o numerach: 238/3, 710, 713 i 714 (obręb 10) przy ul. Generała Józefa Bema, dotycząca umożliwienia prowadzenia dotychczasowej działalności gospodarczej na terenie 9 MW,U – *uwzględnia się*;
- 5) uwaga zgłoszona przez właściciela działki o numerze 524 (obręb 10) przy ul. Generała Józefa Bema, dotycząca uwzględnienia w projekcie planu istniejącego kompleksu garaży – *uwzględnia się*;
- 6) uwaga zgłoszona przez właścicielkę działki o numerze 506 (obręb 10) przy ul. Generała Józefa Bema, dotycząca pozostawienia garażu wprost do utrzymania i użytkowania – *uwzględnia się*;
- 7) uwagi zgłoszone przez użytkowników wieczystych działek o numerach: 518/3, 706, 707, 715/9, 715/10 i 715/12 (obręb 10) przy ul. Generała Józefa Bema, dotyczące:
  - a) rezygnacji ze zmiany przeznaczenia nieruchomości typowo przemysłowych na mieszkalne – *nie uwzględnia się*,
  - b) zachowania w projekcie planu struktury własności działek oraz umożliwienia swobodnego nią rozporządzania – *nie uwzględnia się*,

- c) wprowadzenie do projektu planu zapisu o opłacie planistycznej od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości do 1% – *nie uwzględnia się*;
- 8) uwagi zgłoszone przez użytkowników wieczystych działek o numerach: 715/8, 715/11, 715/13 i 715/15 (obręb 10) przy ul. Generała Józefa Bema, dotyczące:
- a) zmiana przeznaczenia terenu zabudowy wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową 5 MW,U na teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową 5 U/MWU - *nie uwzględnia się*,
  - b) dopuszczenia na terenie 5 MW,U usług w parterach i na pierwszej kondygnacji budynków – *uwzględnia się*,
  - c) rozszerzenie zakresu usług dla terenu 5 MW,U o usługi potrzeb powszechnych – nauki/oświaty, zdrowia, administracji – *uwzględnia się*,
  - d) dopuszczenia na terenie 5 MW,U usług gastronomii o powierzchni do 1 200 m<sup>2</sup> – *nie uwzględnia się*,
  - e) dopuszczenia na terenie 5 MW,U maksymalnej powierzchni zabudowy do 55% powierzchni działki lub terenu – *nie uwzględnia się*,
  - f) dopuszczenia na terenie 5 MW,U wysokości zabudowy do 4 kondygnacji – *nie uwzględnia się*,
  - g) dopuszczenia na terenie 7 MW,U powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu – *uwzględnia się*,
  - h) wyznaczenia na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy – *uwzględnia się*,
  - i) dopuszczenia na terenie 8 MW,U powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu – *uwzględnia się*,
  - j) dopuszczenia lokalizacji garaży/parkingów podziemnych pod drogą wewnętrzną 07b KDW, w powiązaniu z garażami/parkingami podziemnymi terenów przyległych – *uwzględnia się*,
  - k) umożliwienia bilansowania miejsc postojowych w przestrzeni publicznej, w tym na terenie 3 ZP,ZI oraz poza granicami planu – *nie uwzględnia się*,
  - l) likwidacji dróg wewnętrznych: 07 KDW, 07a KDW i 07b KDW oraz włączenia ich do sąsiednich terenów elementarnych wraz z przyjęciem nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 5 m od granic terenów elementarnych – *nie uwzględnia się*;
- 9) uwagi zgłoszone przez użytkownika wieczystego działek o numerach: 705, 715/14 i 715/16 (obręb 10) przy ul. Generała Józefa Bema, dotyczące:
- a) umożliwienia przeprowadzenia remontów obiektów na wszystkich działkach w okresie tymczasowego użytkowania – *uwzględnia się*,
  - b) umożliwienia wykorzystania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem – *uwzględnia się*,
  - c) możliwości instalowania wszelkich urządzeń i infrastruktury technicznej w okresie tymczasowego użytkowania – *uwzględnia się*,
  - d) dopuszczenia lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych – *nie uwzględnia się*,

- e) wprowadzenie do projektu planu zapisu o opłacie planistycznej od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości do 1% – *nie uwzględnia się*,
  - f) umożliwienia na terenie 6 MW,U realizacji tylko funkcji usługowej, albo alternatywnie funkcji mieszkaniowej lub mieszanej – *nie uwzględnia się*,
  - g) dopuszczenia na terenie 6 MW,U usług handlu i gastronomii na dowolnych kondygnacjach – *nie uwzględnia się*,
  - h) dopuszczenia na terenie 6 MW,U usług gastronomii o powierzchni do 1 200 m<sup>2</sup> – *nie uwzględnia się*,
  - i) zwiększenia na terenie 6 MW,U wskaźnika powierzchni zabudowy do 60 % - *nie uwzględnia się*,
  - j) dopuszczenia na terenie 6 MW,U wysokości zabudowy do 4 kondygnacji – *nie uwzględnia się*,
  - k) dopuszczenia na terenie 6 MW,U w pierzei ul. Generała Józefa Bema zabudowy dwukondygnacyjnej – *uwzględnia się*,
  - l) zmniejszenia na terenie 6 MW,U powierzchni biologicznie czynnej do 10% - *nie uwzględnia się*,
  - m) zmniejszenia na terenie 6 MW,U minimalnej powierzchni działki dla zabudowy wielorodzinnej do 1 000 m<sup>2</sup> – *uwzględnia się*,
  - n) zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 6 MW,U w celu wyznaczenia tylko jednego obszaru zabudowy – *uwzględnia się*,
  - o) likwidacji terenów dróg wewnętrznych: 07 KDW i 07a KDW oraz włączenia ich do terenu 6 MW,U – *nie uwzględnia się*,
  - p) likwidacji terenu zielonego przy torowisku na terenie 8 MW – *nie uwzględnia się*,
  - q) zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy dla terenu 8 MW do 40% - *uwzględnia się*,
  - r) umożliwienia podziału terenu 8 MW,U zgodnie z granicami działek geodezyjnych - *uwzględnia się*,
  - s) zmniejszenia terenu KK do wielkości istniejącego torowiska i włączenia pozostałego terenu do terenów: 6 MW,U lub 8 MW,U – *nie uwzględnia się*,
  - t) likwidacji drogi wewnętrznej 05 KDW – *nie uwzględnia się*,
  - u) likwidacji dróg wewnętrznych: 07 KDW i 07a KDW oraz włączenia ich do sąsiednich terenów elementarnych wraz z przyjęciem nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 5 m od granic terenów elementarnych – *nie uwzględnia się*,
  - v) umożliwienia bilansowania miejsc postojowych w przestrzeni publicznej, w tym na terenie 3 ZP,ZI oraz poza granicami planu – *nie uwzględnia się*;
- 10) uwagi zgłoszone przez współużytkowników wieczystych działek o numerach: 238/4, 238/5, 708, 709, 710, 711 i 712 (obręb 10) przy ul. Generała Józefa Bema, dotyczące:
- a) utrzymania dotychczasowej funkcji terenu 9 MW,U i przeznaczenia na funkcje usługowe, jak tereny sąsiednie – *uwzględnia się*,

- b) umożliwienia prowadzenia dotychczasowej działalności gospodarczej: usługowej, magazynowej i handlowej – *uwzględnia się*,
  - c) uwzględnienia w projekcie planu złożonej struktury własności działek na terenie 9 MW,U – *nie uwzględnia się*,
  - d) uwzględnienia na terenie 9 MW,U istniejącej zabudowy, z możliwością przeznaczenia na inną funkcję – *nie uwzględnia się*;
- 11) uwagi zgłoszone przez współużytkowników wieczystych działek o numerach: 238/4, 238/5, 708, 709, 710, 711 i 712 (obręb 10) przy ul. Generała Józefa Bema, dotyczące:
- a) utrzymania dotychczasowej funkcji terenu 9 MW,U i przeznaczenia na funkcje usługowe, jak tereny sąsiednie – *uwzględnia się*,
  - b) umożliwienia prowadzenia dotychczasowej działalności gospodarczej: usługowej, magazynowej i handlowej – *uwzględnia się*,
  - c) uwzględnienia w projekcie planu złożonej struktury własności działek na terenie 9 MW,U – *nie uwzględnia się*,
  - d) uwzględnienia na terenie 9 MW,U istniejącej zabudowy, z możliwością przeznaczenia na inną funkcję – *nie uwzględnia się*;
- 12) uwagi zgłoszone przez właścicieli działek o numerach: 704 i 518/4 (obręb 10) przy ul. Generała Józefa Bema, dotyczące:
- a) zmiana przeznaczenia terenu zabudowy wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową 4 MW,U na teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową 4 U/MWU - *nie uwzględnia się*,
  - b) dopuszczenia na terenie 4 MW,U usług w parterach i na pierwszej kondygnacji budynków – *uwzględnia się*,
  - c) rozszerzenie zakresu usług dla terenu 4 MW,U o usługi potrzeb powszechnych – nauki/oświaty, zdrowia, administracji – *uwzględnia się*,
  - d) dopuszczenia na terenie 4 MW,U usług gastronomii o powierzchni do 1 200 m<sup>2</sup> – *nie uwzględnia się*,
  - e) dopuszczenia na terenie 4 MW,U maksymalnej powierzchni zabudowy do 55% powierzchni działki lub terenu – *nie uwzględnia się*,
  - f) dopuszczenia na terenie 4 MW,U wysokości zabudowy do 4 kondygnacji – *nie uwzględnia się*,
  - g) wyznaczenia na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy po obrysie istniejącego budynku – *nie uwzględnia się*,
  - h) umożliwienia bilansowania miejsc postojowych w przestrzeni publicznej, w tym na terenie 3 ZP,ZI oraz poza granicami planu – *nie uwzględnia się*.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Opinia Nr 276/2023  
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń  
pod względem merytorycznym i redakcyjnym

mgr Jolanta Chojnietka-Grabarz

Prezydent Miasta

Ryszard Zajac

## UZASADNIENIE

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Generała Józefa Bema, Spokojnej* wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 27 czerwca do 26 lipca 2023 roku. W terminie do 11 sierpnia br. osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi do projektu planu.

W ustalonym terminie do Urzędu Miejskiego wpłynęło 14 pism z uwagami.

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

- 1) użytkownicy wieczystości działki o numerze 485 (obręb 10) w rejonie ul. Generała Józefa Bema, wnoszą o uwzględnienie w projekcie planu wszystkich istniejących garaży murowanych wraz z drogą dojazdową. Zdaniem wnoszących uwagę od 35 lat użytkują oni garaż i nie mają możliwości trzymania samochodu w innym miejscu. Garaż stanowi idealną strefę buforową oddzielającą tereny wojskowe z planowanymi w przyszłości terenami pod zabudowę mieszkalno-usługową. Dodatkowo mogą one stanowić rozwiązanie problemu z parkowaniem nadmiernej liczby pojazdów na nowym osiedlu. Sprzeciwiają się wywłaszczeniu lub likwidacji garaży w przyszłości.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*W planie zostaną wprowadzone zapisy w ustaleniach komunikacyjnych dla terenów: 4 MW, U i 7 MW o dopuszczeniu pozostawienia istniejącego zespołu garaży. Jednocześnie na rysunku planu zostanie zlikwidowana zieleń izolacyjna od strony ul. Generała Józefa Bema i na przedłużeniu drogi wewnętrznej 07b KDW, od strony terenów wojskowych.*

- 2) użytkownicy wieczystości działki o numerze 482 (obręb 10) w rejonie ul. Generała Józefa Bema, wnoszą o uwzględnienie w projekcie planu wszystkich istniejących garaży murowanych wraz z drogą dojazdową. Zdaniem wnoszących uwagę od 23 lat użytkują oni garaż i nie mają możliwości trzymania samochodu w innym miejscu. Garaż stanowi idealną strefę buforową oddzielającą tereny wojskowe z planowanymi w przyszłości terenami pod zabudowę mieszkalno-usługową. Dodatkowo mogą one stanowić rozwiązanie problemu z parkowaniem nadmiernej liczby pojazdów na nowym osiedlu. Sprzeciwiają się wywłaszczeniu lub likwidacji garaży w przyszłości.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*W planie zostaną wprowadzone zapisy w ustaleniach komunikacyjnych dla terenów: 4 MW, U i 7 MW o dopuszczeniu pozostawienia istniejącego zespołu garaży. Jednocześnie na rysunku planu zostanie zlikwidowana zieleń izolacyjna od strony ul. Generała Józefa Bema i na przedłużeniu drogi wewnętrznej 07b KDW, od strony terenów wojskowych.*

- 3) właściciel działki o numerze 483 (obręb 10) w rejonie ul. Generała Józefa Bema wnosi o zmniejszenie szerokości drogi i prędkości na ul. Generała Józefa

Bema. Zdaniem wnoszącego uwagę ulica jest szeroka i nie ma potrzeby jej poszerzenia. Należy zmniejszyć szybkość na tej ulicy do 40 km/h. Prędkość nie może być większa, bo jest wyjazd autobusów MPK, które są zawalidrogami na sąsiednim rondzie.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard” ul. Generała Józefa Bema w układzie komunikacyjnym miasta została ustalona jako ulica klasy zbiorczej. W celu dostosowania do klasy drogi, w projekcie planu przyjęto szerokość tej ulicy 20 m, zgodnie z obowiązującymi przepisami drogowymi. Natomiast prędkość na drodze nie jest przedmiotem ustaleń projektu planu.*

- 4) użytkownicy wieczystości działek o numerach: 238/3, 710, 713 i 714 (obręb 10) przy ul. Generała Józefa Bema wnoszą o umożliwienie prowadzenia dotychczasowej działalności gospodarczej na terenie 9 MW,U. Zdaniem wnoszących uwagę działki obecnie służą do prowadzenia działalności gospodarczej, z czego płacone są podatki. Przekształcenie na cele mieszkalno-usługowe uniemożliwi rozwój prowadzonych działalności.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*W projekcie planu nastąpi korekta przeznaczenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową 9 MW,U. Zostanie zmieniona funkcja na teren zabudowy usługowej, z parametrami jak dla sąsiedniego terenu 12 U.*

- 5) właściciel działki o numerze 524 (obręb 10) przy ul. Generała Józefa Bema wnosi o uwzględnienie w projekcie planu istniejącego kompleksu garaży. Zdaniem wnoszącego uwagę przedstawiony projekt nie wnosi niczego korzystnego dla właścicieli garaży, jak i przyległych gruntów.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*W planie zostaną wprowadzone zapisy w ustaleniach komunikacyjnych dla terenów: 4 MW,U i 7 MW o dopuszczeniu pozostawienia istniejącego zespołu garaży. Jednocześnie na rysunku planu zostanie zlikwidowana zieleń izolacyjna od strony ul. Generała Józefa Bema i na przedłużeniu drogi wewnętrznej 07b KDW, od strony terenów wojskowych.*

- 6) właścicielka działki o numerze 506 (obręb 10) przy ul. Generała Józefa Bema, wnosi o pozostawienie garażu wprost do utrzymania i użytkowania.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*W planie zostaną wprowadzone zapisy w ustaleniach komunikacyjnych dla terenów: 4 MW,U i 7 MW o dopuszczeniu pozostawienia istniejącego zespołu garaży. Jednocześnie na rysunku planu zostanie zlikwidowana zieleń izolacyjna od strony ul. Generała Józefa Bema i na przedłużeniu drogi wewnętrznej 07b KDW, od strony terenów wojskowych.*

7) użytkownicy wieczystości działek o numerach: 518/3, 706, 707, 715/9, 715/10 i 715/12 (obręb 10) przy ul. Generała Józefa Bema, wnoszą o:

- a) rezygnację ze zmiany przeznaczenia nieruchomości typowo przemysłowych na mieszkalne. Zdaniem wnoszących uwagę dotychczasowy sposób wykorzystania tych terenów został utrwalony jako prowadzenie działalności handlowej, usługowej, a nie mieszkalnej. Zmiana przeznaczenia narusza istotę prawa własności w związku ze znacznym ograniczeniem możliwości swobodnego korzystania i rozporządzania nieruchomością. Wprowadzony plan zaburzy prowadzoną działalność gospodarczą. Problemy z utrzymaniem odpowiednio prosperującej działalności handlowej i funkcje wdrożone przez plan zmniejszą potencjalne dochody oraz zabiorą potencjalnych kontrahentów. Ze względu na charakter przeznaczenia nieruchomości powinna nastąpić zmiana przeznaczenia terenu 4 MN,U na 4 U/MW,U.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Zgodnie z § 41 projektu planu dotychczasowa działalność usługowo-handlowa może być kontynuowana do czasu docelowego zagospodarowania terenu (bez określenia horyzontu czasowego). Plan zakłada, zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”, docelowe przekształcenie obszaru w kierunku śródmiejskich mieszkalno-usługowych kwartałów zabudowy. W celu uzyskania ładu przestrzennego na zdegradowanym terenie o substandardowej zabudowie, nie przewiduje się utrwalenia stanu istniejącego. Na terenie 4 MW,U możliwe jest dopuszczenie większej powierzchni usług, lokalizowanych na 2 kondygnacjach budynków mieszkalno-usługowych oraz w zabudowie usługowej 2-kondygnacyjnej w pierzei ul. Generała Józefa Bema.*

- b) zachowania w projekcie planu struktury własności działek oraz umożliwienia swobodnego nią rozporządzania. Zdaniem wnoszących uwagę w terenie występuje złożona struktura własności działek. Projekt wymusza konieczność podejmowania przez właścicieli poszczególnych nieruchomości wspólnych decyzji gospodarczych. W przypadku sytuacji konfliktowych naraża to właścicieli na długotrwałe i kosztowne procesy sądowe.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Rolą planu miejscowego jest uzyskanie ładu przestrzennego. Przy tak rozdrobnionej strukturze własności oraz kształtach istniejących podziałów geodezyjnych, które plan w miarę możliwości uwzględnia, nie ma możliwości wprowadzenia odrębnych ustaleń dla każdej działki.*

- c) wprowadzenie do projektu planu zapisu o opłacie planistycznej od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości do 1%. Zdaniem wnoszących uwagę obecna zabudowa posiada odpowiednią i realną wartość majątkową. Po wprowadzeniu planu wartość ta nie wzrośnie, ponieważ dojdą jeszcze koszty rozbiórki budynku oraz wywozu i utylizacji gruzu.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Stawka procentowa opłaty planistycznej jest określana w każdym planie zagospodarowania przestrzennego. Określona w projekcie planu wysokość*

*opłaty planistycznej (30%) jest stosowana w systemie planistycznym miasta Stargard. Opłata ta dotyczy wyłącznie części wartości działki, o jaką wzrasta jej wartość po uchwaleniu planu miejscowego. W przypadku braku wzrostu tej wartości opłata nie jest naliczana.*

- 8) użytkownicy wieczystości działek o numerach: 715/8, 715/11, 715/13 i 715/15 (obręb 10) przy ul. Generała Józefa Bema (2 pisma z uwagami), wnoszą o:

- a) zmianę przeznaczenia terenu zabudowy wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową 5 MW,U na teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową 5 U/MWU. Zdaniem wnoszących uwagę rozszerzenie tej funkcji pozwoli na realizację na tym terenie zarówno budynku mieszkalno-usługowego, jak również budynku w całości przeznaczonego na usługi.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Plan zakłada, zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”, docelowe przekształcenie obszaru w kierunku śródmiejskich mieszkalno-usługowych kwartałów zabudowy. W celu uzyskania ładu przestrzennego na zdegradowanym terenie o substandardowej zabudowie, nie przewiduje się utrwalenia stanu istniejącego. W bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej nie jest wskazane lokalizowanie zabudowy w całości usługowej, generującej dodatkowe natężenie ruchu.*

- b) dopuszczenie na terenie 5 MW,U usług w parterach i na pierwszej kondygnacji budynków.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Na terenie 5 MW,U możliwe jest dopuszczenie większej powierzchni usług, lokalizowanych na 2 kondygnacjach budynków mieszkalno-usługowych.*

- c) rozszerzenie zakresu usług dla terenu 5 MW,U o usługi potrzeb powszechnych – nauki/oświaty, zdrowia, administracji

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*W projekcie planu na terenie 5 MW,U dopuszczona jest lokalizacja usług nieuciążliwych, w tym między innymi: usługi administracyjno-biurowe (biura, urzędy, usługi bankowe), usługi handlu oraz usługi zdrowia. Możliwe jest dopuszczenie usług nauki/oświaty w ograniczonym zakresie, dotyczącym drobnej działalności w części lokali.*

- d) dopuszczenie na terenie 5 MW,U usług gastronomii o powierzchni do 1 200 m<sup>2</sup>.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*We wnętrzu kwartału, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie jest wskazane lokalizowanie obiektów gastronomicznych o tak dużej powierzchni. Obiekty takie stwarzają zbyt dużą uciążliwość dla mieszkańców.*



- e) dopuszczenie na terenie 5 MW, U maksymalnej powierzchni zabudowy do 55% powierzchni działki lub terenu. Zdaniem wnoszących uwagę wskaźnik powierzchni zabudowy przyjęty w wydanej wcześniej decyzji o warunkach zabudowy ( $Pz_{max} = 0,30$ ) odnosi się do całej powierzchni działki i jest korzystniejszy od wskaźników przyjętych w projekcie planu.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Dla terenu 5 MW, U przyjęto powierzchnię zabudowy do 40%. Jest to wystarczająca powierzchnia dla lokalizacji budynku wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym.*

- f) dopuszczenie na terenie 5 MW, U wysokości zabudowy do 4 kondygnacji. Zdaniem wnoszących uwagę umożliwi to właścicielom przebudowę już istniejących parterowych budynków usługowych, bez konieczności budowy budynków czterokondygnacyjnych.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Plan zakłada, zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”, docelowe przekształcenie obszaru w kierunku śródmiejskich mieszkalno-usługowych kwartałów zabudowy. W celu uzyskania ład przestrzennego na zdegradowanym terenie o substandardowej zabudowie, nie przewiduje się utrwalenia stanu istniejącego. Plan określa wysokość zabudowy na 4 kondygnacje. Zgodnie z § 41 projektu planu istniejąca zabudowa parterowa może być utrzymywana do czasu docelowego zagospodarowania terenu (bez określenia horyzontu czasowego).*

- g) dopuszczenie na terenie 7 MW, U powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Projekt planu ustala powierzchnię zabudowy do 30% powierzchni działki lub terenu. Możliwe jest zwiększenie tego wskaźnika do 40%.*

- h) wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Wyznaczone w projekcie planu linie zabudowy dostosowano do wydanej decyzji o warunkach zabudowy oraz układu rozwiązania kwartałowego. Ich przebieg był również uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi.*

- i) dopuszczenie na terenie 8 MW, U powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Projekt planu ustala powierzchnię zabudowy do 30% powierzchni działki lub terenu. Możliwe jest zwiększenie tego wskaźnika do 40%.*

- j) dopuszczenie lokalizacji garaży/parkingów podziemnych pod drogą wewnętrzną 07b KDW, w powiązaniu z garażami/parkingami podziemnymi

terenów przyległych. Zdaniem wnoszących uwagę byłoby to analogiczne do rozwiązania przyjętego dla sąsiedniego terenu.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

Możliwe jest dopuszczenie garaży/parkingów podziemnych pod drogą wewnętrzną 07b KDW.

- k) umożliwienie bilansowania miejsc postojowych w przestrzeni publicznej, w tym na terenie 3 ZP,ZI oraz poza granicami planu.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Możliwość bilansowania miejsc postojowych na terenie 3 ZP,ZI wprowadzono dla terenów, które nie mają możliwości lokalizacji miejsc postojowych, ani budowy garaży i parkingów podziemnych, na swoim terenie, tj. dla istniejących już budynków mieszkalnych na terenie: 1 MW, 2 MW, 4 MW,U i 5 MW,U, co wyczerpuje chłonność terenu 3 ZP,ZI w zakresie miejsc postojowych. Plan nie może wprowadzać ustaleń dla terenów nie objętych tym planem.*

- l) likwidacja dróg wewnętrznych: 07 KDW, 07a KDW i 07b KDW oraz włączenia ich do sąsiednich terenów elementarnych wraz z przyjęciem nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 5 m od granic terenów elementarnych.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*W planie zagospodarowania przestrzennego należy wyodrębnić tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym przypadku tereny komunikacyjne od mieszkaniowo-usługowych. Ponadto drogi zostały wprowadzone celem uzyskania ładu przestrzennego na zdegradowanym terenie o substandardowej zabudowie, a nie utrwalania stanu istniejącego.*

- 9) użytkownik wieczysty działek o numerach: 705, 715/14 i 715/16 (obręb 10) przy ul. Generała Józefa Bema (2 pisma z uwagami), wnosi o:

- a) umożliwienie przeprowadzenia remontów obiektów na wszystkich działkach w okresie tymczasowego użytkowania.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Remonty bez przebudowy są możliwe w zakresie nie wymagającym zgłoszenia do właściwego organu.*

- b) umożliwienie wykorzystania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Zgodnie z § 41 projektu planu dotychczasowa działalność usługowo-handlowa może być kontynuowana do czasu docelowego zagospodarowania terenu (bez określenia horyzontu czasowego).*

- c) umożliwienie instalowania wszelkich urządzeń i infrastruktury technicznej w okresie tymczasowego użytkowania. Zdaniem wnoszącego uwagę dotyczy to m.in. przyłączy energetycznych i wodno-ściekowych.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Możliwe jest wykonywanie wszelkich przyłączy do obiektów objętych planem miejscowym.*

- d) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych. Zdaniem wnoszącego uwagę chodzi o obiekty nie związane trwale z gruntem w formie: kiosków, kramów, garaży, śmietników itp.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Projekt planu ustala zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych. Obiekty takie pogłębiłyby chaos przestrzenny na już zdegradowanym terenie o substandardowej zabudowie.*

- e) wprowadzenie do projektu planu zapisu o opłacie planistycznej od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości do 1%. Zdaniem wnoszącego uwagę opłata w wysokości 30% zdecydowanie i wielokrotnie przewyższa poniesione koszty i jest w istocie kolejnym podatkiem od własności.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Stawka procentowa opłaty planistycznej jest określana w każdym planie zagospodarowania przestrzennego. Określona w projekcie planu wysokość opłaty planistycznej (30%) jest stosowana w systemie planistycznym miasta Stargard. Opłata ta dotyczy wyłącznie części wartości działki, o jaką wzrasta jej wartość po uchwaleniu planu miejscowego. W przypadku braku wzrostu tej wartości opłata nie jest naliczana.*

- f) umożliwienie na terenie 6 MW,U realizacji tylko funkcji usługowej, albo alternatywnie funkcji mieszkaniowej lub mieszanej.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Plan zakłada, zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”, docelowe przekształcenie obszaru w kierunku śródmiejskich mieszkalno-usługowych kwartałów zabudowy. W celu uzyskania ładu przestrzennego na zdegradowanym terenie o substandardowej zabudowie, nie przewiduje się utrwalenia stanu istniejącego. W bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej nie jest wskazane lokalizowanie zabudowy w całości usługowej, generującej dodatkowe natężenie ruchu.*

- g) dopuszczenie na terenie 6 MW,U usług handlu i gastronomii na dowolnych kondygnacjach.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Na terenie 6 MW,U nie przewiduje się lokalizacji obiektów całkowicie usługowych. Projekt przewiduje dopuszczenie usług w parterach budynków. Możliwe jest dopuszczenie większej powierzchni usług, lokalizowanych na 2*

*kondygnacjach budynków mieszkalno-usługowych oraz w zabudowie usługowej 2-kondygnacyjnej w pierzei ul. Generała Józefa Bema.*

- h) dopuszczenie na terenie 6 MW,U usług gastronomii o powierzchni do 1 200 m<sup>2</sup>.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*W bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie jest wskazane lokalizowanie obiektów gastronomicznych o tak dużej powierzchni. Obiekty takie stwarzają zbyt dużą uciążliwość dla mieszkańców.*

- i) zwiększenie na terenie 6 MW,U wskaźnika powierzchni zabudowy do 60%.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Dla terenu 6 MW,U przyjęto powierzchnię zabudowy do 40%. Jest to wystarczająca powierzchnia dla lokalizacji budynku wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym.*

- j) dopuszczenie na terenie 6 MW,U wysokości zabudowy do 4 kondygnacji.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Plan zakłada, zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”, docelowe przekształcenie obszaru w kierunku śródmiejskich mieszkalno-usługowych kwartałów zabudowy. W celu uzyskania ładu przestrzennego na zdegradowanym terenie o substandardowej zabudowie, nie przewiduje się utrwalenia stanu istniejącego. Plan określa wysokość zabudowy na 4 kondygnacje. Zgodnie z § 41 projektu planu istniejąca zabudowa parterowa może być utrzymywana do czasu docelowego zagospodarowania terenu (bez określenia horyzontu czasowego).*

- k) dopuszczenie na terenie 6 MW,U w pierzei u. Generała Józefa Bema zabudowy dwukondygnacyjnej. Zdaniem wnoszącego uwagę zabudowa ta może być wolnostojąca o dachach spadzistych lub o dachach płaskich, łączona z zabudową w głębi terenu.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Możliwe jest dopuszczenie zabudowie usługowej 2-kondygnacyjnej w pierzei ul. Generała Józefa Bema. Ze względu na charakter zabudowy wzdłuż całej ulicy wskazane jest stosowanie dachów płaskich.*

- l) zmniejszenie na terenie 6 MW,U powierzchni biologicznie czynnej do 10%.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*W projekcie planu dla terenu 6 MW,U ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30% powierzchni działki lub terenu. Ze względu na postępujące zmiany klimatyczne nie należy ograniczać tej powierzchni. Intencją planu jest zapobieżenie zabetonowaniu obszaru przez zabudowę, parkingi, place i ścieżki pieszce.*

- m) zmniejszenie na terenie 6 MW,U minimalnej powierzchni działki dla zabudowy wielorodzinnej do 1 000 m<sup>2</sup>.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Możliwe jest zmniejszenie minimalnej powierzchni wydzielanej działki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z 1 500 m<sup>2</sup> do 1 000 m<sup>2</sup>.*

- n) zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 6 MW,U w celu wyznaczenia tylko jednego obszaru zabudowy.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Możliwa jest korekta przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy w celu wyznaczenia nie dwóch, ale jednego obszaru zabudowy.*

- o) likwidację terenów dróg wewnętrznych: 07 KDW i 07a KDW oraz włączenie ich do terenu 6 MW,U.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*W planie zagospodarowania przestrzennego należy wyodrębnić tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym przypadku tereny komunikacyjne od mieszkaniowo-usługowych. Ponadto drogi zostały wprowadzone celem uzyskania ładu przestrzennego na zdegradowanym terenie o substandardowej zabudowie, a nie utrwalania stanu istniejącego.*

- p) likwidację terenu zielonego przy torowisku na terenie 8 MW. Zdaniem wnoszącego uwagę nie będzie przejazdu na teren wojskowy, gdyż nie ma drogi wzdłuż torowiska. Ewentualny przyszły dojazd do terenów wojskowych może odbywać się z ul. Zwycięzców lub drogą 06 KDW.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Teren w bezpośrednim sąsiedztwie bocznic kolejowej nie powinien być zabudowywany. Możliwe jest zagospodarowanie tego terenu w ramach wymaganej powierzchni biologicznie czynnej.*

- q) zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy dla terenu 8 MW do 40%.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Projekt planu ustala powierzchnię zabudowy do 30% powierzchni działki lub terenu. Możliwe jest zwiększenie tego wskaźnika do 40%.*

- r) umożliwienie podziału terenu 8 MW,U zgodnie z granicami działek geodezyjnych.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Podziały geodezyjne działek są istniejące, gdyż zostały dokonane wcześniej. Plan nie nakazuje ich scalania. Możliwe jest pozostawienie istniejących podziałów.*

- s) zmniejszenie terenu KK do wielkości istniejącego torowiska i włączenie pozostałego terenu do terenów: 6 MW,U lub 8 MW,U. Zdaniem wnoszącego uwagę na bocznice kolejową jest ustalony teren o powierzchni 361 m<sup>2</sup>. Pozostały teren powinien zostać włączony do terenów budowlanych. Zachowane powinno być tylko istniejące torowisko, bez rozgałęzienia na bocznice.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Teren KK nie stanowi odrębnego terenu, tylko stanowi część terenu drogi wewnętrznej z przebiegiem bocznic kolejowej. Plan nie określa części terenu zajętego pod bocznice kolejową.*

- t) likwidację drogi wewnętrznej 05 KDW. Zdaniem wnoszącego uwagę jest to trzecia droga na tym obszarze, kolejny wjazd na ulicę.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*W planie zagospodarowania przestrzennego należy wyodrębnić tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym przypadku tereny komunikacyjne od mieszkaniowo-usługowych. Ponadto drogi zostały wprowadzone celem uzyskania ładu przestrzennego na zdegradowanym terenie o substandardowej zabudowie, a nie utrwalania stanu istniejącego. Drogi wewnętrzne mają umożliwiać dojazd do przyszłej zabudowy, z ograniczeniem dojazdów bezpośrednio z ul. Generała Józefa Bema.*

- u) likwidację dróg wewnętrznych: 07 KDW i 07a KDW oraz włączenie ich do sąsiednich terenów elementarnych wraz z przyjęciem nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 5 m od granic terenów elementarnych.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*W planie zagospodarowania przestrzennego należy wyodrębnić tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym przypadku tereny komunikacyjne od mieszkaniowo-usługowych. Ponadto drogi zostały wprowadzone celem uzyskania ładu przestrzennego na zdegradowanym terenie o substandardowej zabudowie, a nie utrwalania stanu istniejącego. Drogi wewnętrzne mają umożliwiać dojazd do przyszłej zabudowy, z ograniczeniem dojazdów bezpośrednio z ul. Generała Józefa Bema.*

- v) umożliwienie bilansowania miejsc postojowych w przestrzeni publicznej, w tym na terenie 3 ZP,ZI oraz poza granicami planu.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Możliwość bilansowania miejsc postojowych na terenie 3 ZP,ZI wprowadzono dla terenów, które nie mają możliwości lokalizacji miejsc postojowych, ani budowy garaży i parkingów podziemnych, na swoim terenie, tj. dla istniejących już budynków mieszkalnych na terenie: 1 MW, 2 MW, 4 MW,U i 5 MW,U, co wyczerpuje chłonność terenu 3 ZP,ZI w zakresie miejsc postojowych. Plan nie może wprowadzać ustaleń dla terenów nie objętych tym planem.*

10) współużytkownicy wieczystości działek o numerach: 238/4, 238/5, 708, 709, 710, 711 i 712 (obręb 10) przy ul. Generała Józefa Bema, wnoszą o:

- a) utrzymanie dotychczasowej funkcji terenu 9 MW,U i przeznaczenia na funkcje usługowe, jak tereny sąsiednie. Zdaniem wnoszących uwagę zmiana przeznaczenia następuje wbrew woli właściciela, który jest zainteresowany zachowaniem dotychczasowych funkcji terenu. Funkcja terenu powinna być taka sama jak dla terenów sąsiednich: 12 U i 13 U/MW,U. Teren wnoszących uwagę, łącznie z terenem 12 U jest w naturalny sposób oddzielny od terenów mieszkaniowych boczną koleją. Ewentualnie powinna być funkcja alternatywna, pozostawiająca właścicielom możliwość wyboru sposobu wykorzystania ich działki.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*W projekcie planu nastąpi korekta przeznaczenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową 9 MW,U. Zostanie zmieniona funkcja na teren zabudowy usługowej, z parametrami analogicznymi jak dla sąsiedniego terenu 12 U. Teren położony jest skrajnie w stosunku do pozostałych terenów mieszkaniowych i oddzielony od nich boczną koleją oraz drogą wewnętrzną.*

- b) umożliwienie prowadzenia dotychczasowej działalności gospodarczej: usługowej, magazynowej i handlowej. Zdaniem wnoszących uwagę zamierzają oni prowadzić dotychczasową, bądź inną, działalność na własnej nieruchomości.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Zgodnie z § 41 projektu planu dotychczasowa działalność usługowo-handlowa może być kontynuowana do czasu docelowego zagospodarowania terenu (bez określenia horyzontu czasowego).*

- c) uwzględnienie w projekcie planu złożonej struktury własności działek na terenie 9 MW,U. Zdaniem wnoszących uwagę planowanie zabudowy na działkach stanowiących własność różnych podmiotów wymusza konieczność podejmowania wspólnych decyzji gospodarczych. Może to prowadzić do sytuacji konfliktowych. Każdy potencjalny nabywca będzie zainteresowany zakupem całej nieruchomości, a nie jej poszczególnych części.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Rolą planu miejscowego jest uzyskanie ładu przestrzennego. Przy tak rozdrobnionej strukturze własności oraz kształtach istniejących podziałów geodezyjnych, które plan w miarę możliwości uwzględni, nie ma możliwości wprowadzenia odrębnych ustaleń dla każdej działki.*

- d) uwzględnienie na terenie 9 MW,U istniejącej zabudowy, z możliwością przeznaczenia na inną funkcję. Zdaniem wnoszących uwagę w projekcie przewidziano pas zieleni oraz budynek posadowiony równolegle do drogi, a nie jak obecnie prostopadle. Brak możliwości zachowania budynku oraz koszty ewentualnej jego rozbiórki mają wpływ na wartość samej zbudowanej nieruchomości gruntowej.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Zgodnie z § 41 projektu planu dotychczasowa działalność usługowo-handlowa może być kontynuowana do czasu docelowego zagospodarowania terenu (bez określenia horyzontu czasowego).*

*Utrzymana może być też istniejąca zabudowa. Możliwe są też remonty*

*budynków bez przebudowy, w zakresie nie wymagającym zgłoszenia do właściwego organu. Plan zakłada, zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”, docelowe przekształcenie obszaru w kierunku śródmiejskich mieszkalno-usługowych kwartałów zabudowy. W celu uzyskania ładu przestrzennego na zdegradowanym terenie o substandardowej zabudowie, nie przewiduje się utrwalenia stanu istniejącego.*

11) współużytkownicy wieczystości działek o numerach: 238/4, 238/5, 708, 709, 710, 711 i 712 (obręb 10) przy ul. Generała Józefa Bema, wnoszą o:

- a) utrzymanie dotychczasowej funkcji terenu 9 MW,U i przeznaczenia na funkcje usługowe, jak tereny sąsiednie. Zdaniem wnoszących uwagę zmiana przeznaczenia następuje wbrew woli właściciela, który jest zainteresowany zachowaniem dotychczasowych funkcji terenu. Funkcja terenu powinna być taka sama jak dla terenów sąsiednich: 12 U i 13 U/MW,U. Teren wnoszących uwagę, łącznie z terenem 12 U jest w naturalny sposób oddzielny od terenów mieszkaniowych boczną koleją. Ewentualnie powinna być funkcja alternatywna, pozostawiająca właścicielom możliwość wyboru sposobu wykorzystania ich działki.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*W projekcie planu nastąpi korekta przeznaczenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową 9 MW,U. Zostanie zmieniona funkcja na teren zabudowy usługowej, z parametrami analogicznymi jak dla sąsiedniego terenu 12 U. Teren położony jest skrajnie w stosunku do pozostałych terenów mieszkaniowych i oddzielony od nich boczną koleją oraz drogą wewnętrzną.*

- b) umożliwienie prowadzenia dotychczasowej działalności gospodarczej: usługowej, magazynowej i handlowej. Zdaniem wnoszących uwagę zamierzają oni prowadzić dotychczasową, bądź inną, działalność na własnej nieruchomości.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Zgodnie z § 41 projektu planu dotychczasowa działalność usługowo-handlowa może być kontynuowana do czasu docelowego zagospodarowania terenu (bez określenia horyzontu czasowego).*

- c) uwzględnienie w projekcie planu złożonej struktury własności działek na terenie 9 MW,U. Zdaniem wnoszących uwagę planowanie zabudowy na działkach stanowiących własność różnych podmiotów wymusza konieczność podejmowania wspólnych decyzji gospodarczych. Może to prowadzić do sytuacji konfliktowych. Każdy potencjalny nabywca będzie zainteresowany zakupem całej nieruchomości, a nie jej poszczególnych części.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Rolą planu miejscowego jest uzyskanie ładu przestrzennego. Przy tak rozdrobnionej strukturze własności oraz kształtach istniejących podziałów geodezyjnych, które plan w miarę możliwości uwzględni, nie ma możliwości wprowadzenia odrębnych ustaleń dla każdej działki.*

- d) uwzględnienie na terenie 9 MW,U istniejącej zabudowy, z możliwością przeznaczenia na inną funkcję. Zdaniem wnoszących uwagę w projekcie przewidziano pas zieleni oraz budynek posadowiony równolegle do drogi, a nie jak obecnie prostopadle. Brak możliwości zachowania budynku oraz



koszty ewentualnej jego rozbiórki mają wpływ na wartość samej zbudowanej nieruchomości gruntowej.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Zgodnie z § 41 projektu planu dotychczasowa działalność usługowo-handlowa może być kontynuowana do czasu docelowego zagospodarowania terenu (bez określenia horyzontu czasowego).*

*Utrzymana może być też istniejąca zabudowa. Możliwe są też remonty budynków bez przebudowy, w zakresie nie wymagającym zgłoszenia do właściwego organu. Plan zakłada, zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”, docelowe przekształcenie obszaru w kierunku śródmiejskich mieszkalno-usługowych kwartałów zabudowy. W celu uzyskania ładu przestrzennego na zdegradowanym terenie o substandardowej zabudowie, nie przewiduje się utrwalenia stanu istniejącego.*

12) właściciele działek o numerach: 704 i 518/4 (obręb 10) przy ul. Generała Józefa Bema, wnoszą o:

- a) zmianę przeznaczenia terenu zabudowy wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową 4 MW,U na teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową 4 U/MWU.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Plan zakłada, zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”, docelowe przekształcenie obszaru w kierunku śródmiejskich mieszkalno-usługowych kwartałów zabudowy. W celu uzyskania ładu przestrzennego na zdegradowanym terenie o substandardowej zabudowie, nie przewiduje się utrwalenia stanu istniejącego. W bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej nie jest wskazane lokalizowanie zabudowy w całości usługowej, generującej dodatkowe natężenie ruchu.*

- b) dopuszczenie na terenie 4 MW,U usług w parterach i na pierwszej kondygnacji budynków.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Na terenie 4 MW,U możliwe jest dopuszczenie większej powierzchni usług, lokalizowanych na 2 kondygnacjach budynków mieszkalno-usługowych.*

- c) rozszerzenie zakresu usług dla terenu 4 MW,U o usługi potrzeb powszechnych – nauki/oświaty, zdrowia, administracji

Uwagę proponuje się uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*W projekcie planu na terenie 4 MW,U dopuszczona jest lokalizacja usług nieuciążliwych, w tym między innymi: usługi administracyjno-biurowe (biura, urzędy, usługi bankowe), usługi handlu oraz usługi zdrowia. Możliwe jest dopuszczenie usług nauki/oświaty w ograniczonym zakresie, dotyczącym drobnej działalności w części lokali.*

- d) dopuszczenie na terenie 4 MW,U usług gastronomii o powierzchni do 1 200 m<sup>2</sup>.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*We wnętrzu kwartału, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie jest wskazane lokalizowanie obiektów gastronomicznych o tak dużej powierzchni. Obiekty takie stwarzają zbyt dużą uciążliwość dla mieszkańców.*

- e) dopuszczenie na terenie 4 MW,U maksymalnej powierzchni zabudowy do 55% powierzchni działki lub terenu.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Dla terenu 4 MW,U przyjęto powierzchnię zabudowy do 40%. Jest to wystarczająca powierzchnia dla lokalizacji budynku wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym.*

- f) dopuszczenie na terenie 4 MW,U wysokości zabudowy do 4 kondygnacji. Zdaniem wnoszących uwagę umożliwi to przebudowę istniejących parterowych budynków usługowych bez konieczności budowy budynków czterokondygnacyjnych.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Plan zakłada, zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”, docelowe przekształcenie obszaru w kierunku śródmiejskich mieszkalno-usługowych kwartałów zabudowy. W celu uzyskania ładu przestrzennego na zdegradowanym terenie o substandardowej zabudowie, nie przewiduje się utrwalenia stanu istniejącego. Plan określa wysokość zabudowy na 4 kondygnacje. Zgodnie z § 41 projektu planu istniejąca zabudowa parterowa może być utrzymywana do czasu docelowego zagospodarowania terenu (bez określenia horyzontu czasowego).*

- g) wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy po obrysie istniejących budynków.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*W projekcie planu linie zabudowy dostosowano do układu rozwiązań kwartałowych terenów: 4 MW,U, 5 MW,U i 6 MW,U. Jest to niższa zabudowa usługowa wzdłuż pierzei ul. Generała Józefa Bema oraz 4 kondygnacyjna zabudowa mieszkalno-usługowa w głębi terenu.*

- h) umożliwienie bilansowania miejsc postojowych w przestrzeni publicznej, w tym na terenie 3 ZP,ZI oraz poza granicami planu. Zdaniem wnoszących uwagę w przypadku braku możliwości zbilansowania miejsc na własnej działce powinno się bilansować 2 miejsca w przestrzeni publicznej dla 1 miejsca dla inwestycji.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

*Uzasadnienie:*

*Możliwość bilansowania miejsc postojowych na terenie 3 ZP,ZI wprowadzono dla terenów, które nie mają możliwości lokalizacji miejsc postojowych, ani budowy garaży i parkingów podziemnych, na swoim terenie, tj. dla istniejących już budynków mieszkalnych na terenie: 1 MW,*

*2 MW, 4 MW,U i 5 MW,U, co wyczerpuje chłonność terenu 3 ZP,ZI w zakresie miejsc postojowych. Plan nie może wprowadzać ustaleń dla terenów nie objętych tym planem.*

Wprowadzone zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag 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.

DYREKTOR WYDZIAŁU  
*Majewska*  
Arleta Majewska