

Zarządzenie Nr 17/2024
Prezydenta Miasta Stargard
z dnia 10 maja 2024 roku

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Różanej, 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, 1688, 1890 i 2029) 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: Różanej, Spokojnej*:

- 1) uwaga zgłoszona przez współwłaścicielkę działki o numerze 34/1 (obręb 15) przy ul. Różanej, dotycząca:
 - a) przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 13 U,MW w kierunków torów kolejowych – *nie uwzględnia się*,
 - b) przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 13 U,MW w kierunku Ronda Pionierów Stargardu – *uwzględnia się*;
- 2) uwaga zgłoszona przez współwłaścicielkę działki o numerze 25 (obręb 15) przy ul. Spokojnej, dotycząca zmiany przeznaczenia działki z terenu 7 MN,U na teren 8 MW,U – *nie uwzględnia się*;
- 3) uwagi zgłoszone przez właścicieli działek o numerach: 39/3 i 40 (obręb 15) w rejonie ul. Różanej, dotyczące:
 - a) dopuszczenia dla terenu 15 MW miejsc postojowych na terenie 15a ZP, pod warunkiem pozostawienia 50 % powierzchni biologicznie czynnej oraz pasa zieleni ochronnej - *nie uwzględnia się*,
 - b) dopuszczenia dla dachów przestrzennych lukarn o łącznej szerokości do 30 % powierzchni połaci dachowej oraz łącznej szerokości do 40 % szerokości połaci – *nie uwzględnia się*,
 - c) dopuszczenia usług powszechnych: przedszkole, żłobek, dom pomocy, hospicjum, o wysokości jednej kondygnacji, na terenie 15 MW – *nie uwzględnia się*,
 - d) zwiększenie dla terenu 15 MW maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do 30 % oraz maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 0,9 – *nie uwzględnia się*,
 - e) dopuszczenia na terenie 15 MW dachów płaskich – *nie uwzględnia się*,
 - f) wykreślenia dla terenu 15 MW zapisu o minimalnej powierzchni wydzielanej działki – *nie uwzględnia się*,
 - g) zmiany przeznaczenia terenu 15a ZP z terenu zieleni parkowo-ogrodowej na teren z przeznaczeniem na małą architekturę, parking oraz pod ogrody

działkowe z możliwością lokalizacji altan ogrodowych, małych domków letniskowych – *nie uwzględnia się*,

- h) połączenia terenów: 15 MW i 15a ZP w jeden teren elementarny dla wspólnego zagospodarowania na cele usług powszechnych wraz ze zwiększeniem maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do 30 % – *nie uwzględnia się*,
 - i) zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 15 MW do przedłużenia działki o numerze 2/2 – *nie uwzględnia się*,
 - j) dopuszczenia na terenie 16 MN zabudowy szeregowej oraz budynków wielorodzinnych „punktowców” z szerokością elewacji do 25 m – *nie uwzględnia się*,
 - k) dopuszczenia na terenie 17a MN zabudowy bliźniaczej – *nie uwzględnia się*,
 - l) dopuszczenia na terenie: 16 MN, 17 MN i 17a MN maksymalnej powierzchni zabudowy do 30 % – *nie uwzględnia się*,
 - m) zwiększenia wysokości zabudowy na terenie: 16 MN, 17 MN i 17a MN do 9 m, z możliwością lokalizacji poddasza użytkowego do adaptacji – *nie uwzględnia się*,
 - n) dopuszczenie na terenie: 16 MN, 17 MN i 17a MN dachów płaskich – *nie uwzględnia się*,
 - o) zmniejszenia na terenie: 16 MN, 17 MN i 17a MN minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 30% – *nie uwzględnia się*,
 - p) wykreślenia na terenie 16 MN zapisu o lokalizacji skweru zieleni urządzonej – *uwzględnia się*,
 - q) dopuszczenia na terenie 17 MN maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy 0,9 – *nie uwzględnia się*,
 - r) zwiększenia na terenie 20a MW wysokości zabudowy do 11 m – *nie uwzględnia się*,
 - s) zmniejszenia na terenie 20a MW wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 20 % - *nie uwzględnia się*;
- 4) uwagi zgłoszone przez właścicieli działki o numerze 44 (obręb 15) w rejonie ul. Heleny Żybułtowskiej, dotyczące:
- a) zmiany obowiązujących linii zabudowy na nieprzekraczalne na terenie: 20 MW, 21 MW i 22 MW – *nie uwzględnia się*,
 - b) wykreślenia dla terenu: 20 MW, 21 MW i 22 MW minimalnego wskaźnika powierzchni zabudowy – *nie uwzględnia się*,
 - c) wykreślenia dla terenu: 20 MW, 21 MW i 22 MW minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy oraz zwiększenia maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 2,1 – *nie uwzględnia się*,
 - d) zwiększenia na terenie: 20 MW i 21 MW wysokości zabudowy do 4 kondygnacji i do 14,5 m – *nie uwzględnia się*,
 - e) wykreślenia dla terenu: 20 MW, 21 MW i 22 MW zapisu o proponowanym podziale na działki budowlane wg rysunku planu – *nie uwzględnia się*,

- f) zmniejszenia na terenie: 20 MW i 21 MW minimalnej powierzchni wydzielanej działki z 2 000 m² na 1 000 m² – *uwzględnia się*,
 - g) dopuszczenia dla terenu: 20 MW, 21 MW i 22 MW bilansowania miejsc do parkowania na terenie, w garażach podziemnych oraz w drogach: 06 KDL i 07 KDW – *nie uwzględnia się*,
 - h) rezygnacji z „sięgacza” i ujednolicenia szerokości drogi o symbolu 06 KDL wraz z korektą nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 20 MW – *nie uwzględnia się*,
 - i) rezygnacji ze skosu w drodze 07 KDW wraz z korektą nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 22 MW – *nie uwzględnia się*;
- 5) uwagi zgłoszone przez właściciela działek o numerach: 46/1 i 46/2 (obręb 15) w rejonie ul. Heleny Żybułowskiej, dotyczące:
- a) zmiany przeznaczenia terenu 23 MW z zabudowy wielorodzinnej, na teren zabudowy wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową lokalizowaną w parterach budynków lub jako wolnostojące budynki parterowe – *uwzględnia się*,
 - b) dopuszczenia na terenie 23 MW wysokości zabudowy do 4 kondygnacji – *nie uwzględnia się*,
 - c) wykreślenia dla terenu 23 MW zapisu o proponowanym podziale na działki wg rysunku planu – *nie uwzględnia się*,
 - d) zmniejszenia na terenie 23 MW minimalnej powierzchni wydzielanej działki do 1 000 m² – *uwzględnia się*,
 - e) dopuszczenia dla terenu 23 MW bilansowania miejsc do parkowania na terenie, w garażach podziemnych, na terenach: 24 MW,U i 24a MW,U oraz w projektowanych drogach: 03 KDL i 07 KDW – *nie uwzględnia się*,
 - f) rezygnacji z planowanego ciągu pieszo-rowerowego na terenach: 24 MW,U i 24a MW,U – *uwzględnia się*,
 - g) dopuszczenia lokalizacji miejsc postojowych w drodze: 06 KDL i 07 KDW dla przyległych terenów: 21 MW, 22 MW i 23 MW – *nie uwzględnia się*,
 - h) rezygnacji z „sięgacza” i ujednolicenia szerokości drogi o symbolu 06 KDL – *nie uwzględnia się*,
 - i) rezygnacji ze skosu w drodze 07 KDW wraz z korektą nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 22 MW – *nie uwzględnia się*,
 - j) wykreślenia zapisu dla terenu zabudowy jedno i wielorodzinnej o proponowanym podziale na działki budowlane wg rysunku planu – *nie uwzględnia się*,
 - k) zmiany obowiązujących linii zabudowy na nieprzekraczalne na terenie: 20 MW, 21 MW, 22 MW i 23 MW – *nie uwzględnia się*,
 - l) dopuszczenia na terenach mieszkaniowych zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej, a nie tylko wolnostojącej – *nie uwzględnia się*.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Opinia Nr 224/2024
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym
RADCA PRAWNY

Prezydent Miasta
Rada Miasta

UZASADNIENIE

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Różanej, Spokojnej* wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 05 marca do 05 kwietnia 2024 roku. W terminie do 19 kwietnia br. osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi do projektu planu.

W ustalonym terminie do Urzędu Miejskiego wpłynęło 5 pism z uwagami.

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

- 1) współwłaścicielka działki o numerze 34/1 (obręb 15) przy ul. Różanej, w przyszłości planuje rozbudowę swojej nieruchomości i wnosi o:
 - a) przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 13 U,MW w kierunku torów kolejowych.
Uwagę proponuje się nie uwzględnić.
Uzasadnienie:
Uwaga sprzeczna z art.53 ust.2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2023 r. poz.1786 i 2029), z którego wynika iż budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego.
 - b) przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 13 U,MW w kierunku Ronda Pionierów.
Uwagę proponuje się uwzględnić.
- 2) współwłaścicielka działki o numerze 25 (obręb 15) w rejonie ul. Spokojnej wnosi o zmianę przeznaczenia działki z terenu 7 MN,U na teren 8 MW,U. Zdaniem wnoszącej uwagę w sąsiedztwie występuje zabudowa wielorodzinna. Zasady zabudowy dla obu terenów są niemal identyczne.
Uwagę proponuje się nie uwzględnić.
Uzasadnienie:
 Teren działki o numerze 25 położony jest przy drodze wewnętrznej (działka o numerze 14/2) w zespole budynków mieszkalnych jednorodzinnych i funkcjonalnie nie jest powiązany z terenem 8 MW,U. Zwiększenie liczby mieszkań na działce jest niemożliwe ze względu na trudne warunki dojazdowe – droga wewnętrzna z przewężeniem o szerokości 5,0 m i brak możliwości parkowania. Możliwe jest jedynie zachowanie istniejącej w sąsiedztwie zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej. Zastosowane parametry zabudowy na terenie 7 MN,U umożliwiają ewentualną rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.
- 3) właściciele działek o numerach: 39/3 i 40 (obręb 15) w rejonie ul. Różanej wnoszą o:
 - a) dopuszczenie dla terenu 15 MW miejsc postojowych na terenie 15a ZP, pod warunkiem pozostawienia 50 % powierzchni biologicznie czynnej oraz pasa zieleni ochronnej.
Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Wnioskowana zmiana spowodowałaby przekształcenie terenu 15a ZP na parking, wykluczając inne funkcje terenu, np. ogrodowe. Ze względu na trudny dostęp komunikacyjny dopuszcza się na terenie 15a ZP maksimum 5 miejsc parkingowych oraz plac do zawracania dla dojazdu wewnętrznego do obsługi terenu 15 MW.

- b) dopuszczenia dla dachów przestrzennych lukarn o łącznej szerokości do 30 % powierzchni połaci dachowej oraz łącznej szerokości do 40 % szerokości połaci.

Uwagę proponuje się nie uwzględnąć.

Uzasadnienie:

Należy zachować jednorodnego charakteru dachów przestrzennych dla całego osiedla o czytelnym układzie kątów nachylenia połaci 35÷40°. Poszerzenie zakresu lukarn do 30 % powierzchni połaci dachowej oraz łącznej szerokości do 40 % szerokości połaci, spowodowałby odbiór przestrzenny dachu zbliżony do kąta lukarny, a nie do kąta głównej połaci dachu. Zapis „dla dachów przestrzennych dopuszcza się stosowanie pojedynczych lukarn o łącznej powierzchni do 20% powierzchni połaci dachowej oraz łącznej szerokości do 30% szerokości połaci” wypracowany po wielu analizach, obowiązuje w większości planów na terenie miasta Stargard.

- c) dopuszczenie usług powszechnych: przedszkole, żłobek, dom pomocy, hospicjum, o wysokości jednej kondygnacji, na terenie 15 MW.

Uwagę proponuje się nie uwzględnąć.

Uzasadnienie:

Tereny: 15 MW i 15a ZP „wcinają” się wąskim pasem w kompleks ogrodów działkowych. Realizację zabudowy w głębi terenu 15 MW dopuszcza się wyłącznie po docelowej realizacji ul. Różanej w wyznaczonych liniach rozgraniczających, wraz z przebudową wjazdu na teren. Ze względu na trudny dostęp komunikacyjny i położenie w otoczeniu ogrodów działkowych, nie rozszerza się przeznaczenia terenu 15 MW o zabudowę usług powszechnych, powodujących większy ruch komunikacyjny, a pozostawia funkcję mieszkaniową wielorodzinną, jak istniejąca już na części tego terenu.

- d) zwiększenie dla terenu 15 MW maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do 30 % oraz maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 0,9.

Uwagę proponuje się nie uwzględnąć.

Uzasadnienie:

Ze względu na sąsiedztwo (ogrody działkowe) oraz trudny dostęp komunikacyjny, nie zwiększa się przyjętego w planie programu zagospodarowania terenu (tj. maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do 20 % oraz maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 0,7).

- e) dopuszczenie na terenie 15 MW dachów płaskich.

Uwagę proponuje się nie uwzględnąć.

Uzasadnienie:

Ze względu na pozostawienie na terenie 15 MW funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, geometrię dachu dostosowano do dachu budynku istniejącego na tym terenie.

- f) wykreślenie dla terenu 15 MW zapisu o minimalnej powierzchni wydzielanej działki.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Z uwagi na przeznaczenie terenu pod funkcję mieszkaniową wielorodzinną pozostawia się zapis o minimalnej powierzchni wydzielanej działki.

- g) zmianę przeznaczenia terenu 15a ZP z terenu zieleni parkowo-ogrodowej na teren z przeznaczeniem na małą architekturę, parking oraz pod ogrody działkowe z możliwością lokalizacji altan ogrodowych, małych domków letniskowych.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Wnioskowana zmiana spowodowałaby przekształcenie terenu na parking wykluczając inne funkcje, np. ogrodowe. Zostanie natomiast wprowadzona, obok placu zabaw, możliwość lokalizacji altan ogrodowych i siłowni terenowych.

- h) połączenie terenów: 15 MW i 15a ZP w jeden teren elementarny dla wspólnego zagospodarowania na cele usług powszechnych wraz ze zwiększeniem maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do 30 %.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

W ustaleniach planu na terenie 15 MW nie dopuszcza się lokalizacji usług powszechnych powodujących większy ruch komunikacyjny, a pozostawia funkcję mieszkaniową wielorodzinną oraz maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do 20 %.

- i) zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 15 MW do przedłużenia działki o numerze 2/2.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Ze względu na sąsiedztwo (ogrody działkowe) oraz trudny dostęp komunikacyjny, nie zwiększa się terenu przeznaczzonego pod zabudowę.

- j) dopuszczenie na terenie 16 MN zabudowy szeregowej oraz budynków wielorodzinnych „punktowców” z szerokością elewacji do 25 m.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Ze względu na położenie terenu 16 MN w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego, w planie przyjęto układ zabudowy jak najmniej przesłaniający ekspozycję sylwety Starego Miasta. Z tego względu nie należy zwiększać programu zagospodarowania tego terenu, gdyż zagęściłoby to zabudowę i zmniejszyło odległości pomiędzy budynkami, powodując mniejsze przerwy w przesłanianiu panoramy miasta.

- k) dopuszczenie na terenie 17a MN zabudowy bliźniaczej.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Ze względu na położenie terenu 17a MN w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego, w planie przyjęto układ zabudowy jak najmniej przesłaniający ekspozycję sylwety Starego Miasta. Z tego względu nie należy zwiększać programu zagospodarowania tego terenu, gdyż zagęściłoby to zabudowę i zmniejszyło odległości pomiędzy budynkami, powodując mniejsze przerwy w przesłanianiu panoramy miasta.

- l) dopuszczenie na terenie: 16 MN, 17 MN i 17a MN maksymalnej powierzchni zabudowy do 30 %.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Ze względu na położenie terenów w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego, w planie przyjęto układ zabudowy jak najmniej przesłaniający ekspozycję sylwety Starego Miasta. Z tego względu nie należy zwiększać programu zagospodarowania tych terenów. Dla nowego osiedla przyjęto jednolite wskaźniki powierzchni zabudowy - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 15÷25% powierzchni działki lub terenu.

- m) zwiększenie wysokości zabudowy na terenie: 16 MN, 17 MN i 17a MN do 9 m, z możliwością lokalizacji poddasza użytkowego do adaptacji.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Ze względu na położenie terenu w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego nie zwiększa się programu zagospodarowania terenu. Wnioskowana zmiana spowodowałaby zwiększenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji, do 9,0 m. Dla nowego osiedla przyjęto jednolite wysokości zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - do 2 kondygnacji – do 8,5 m, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej graniczącej z ogrodami działkowymi - do 3 kondygnacji – do 10,5 m.

- n) dopuszczenie na terenie: 16 MN, 17 MN i 17a MN dachów płaskich.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Dla nowego osiedla dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto jednolite dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷40°, które lepiej prezentują się w obszarze ochrony konserwatorskiej ekspozycji niż dachy płaskie.

- o) zmniejszenia na terenie: 16 MN, 17 MN i 17a MN minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 30%.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Ze względu na przyjęcie w planie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do 25 %, nie jest wskazane zmniejszanie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Dla nowego osiedla przyjęto dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jednolity wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40 %.

- p) wykreślenie na terenie 16 MN zapisu o lokalizacji skweru zieleni urządzonej.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Proponowany skwer zieleni urządzonej w większości pokrywa się z pasem zieleni urządzonej/ izolacyjnej położonej na terenie sąsiadującym z obszarem kolejowym. W planie nastąpi korekta ustaleń dotyczących lokalizacji skweru zieleni.

- q) dopuszczenie na terenie 17 MN maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy 0,9.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

W planie nie zwiększono wysokości zabudowy i maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, dlatego nieracjonalne jest zwiększanie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy.

- r) zwiększenie na terenie 20a MW wysokości zabudowy do 11 m.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Wszystkie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej graniczącej z ogrodami działkowymi: 20a MW, 20 MW i 21 MW mają ustaloną wysokość do 3 kondygnacji – do 10,5 m. W planie nie wprowadza się wyższej zabudowy, aby zniwelować kontrast pomiędzy zagospodarowaniem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a zagospodarowaniem ogrodów działkowych.

- s) zmniejszenie na terenie 20a MW wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 20 %.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Dla nowego osiedla dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjęto jednorodny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30 %.

- 4) właściciele działki o numerze 44 (obręb 15) w rejonie ul. Heleny Żybułtowskiej wnoszą o:

- a) zmianę obowiązujących linii zabudowy na nieprzekraczalne na terenie: 20 MW, 21 MW i 22 MW.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Przyjęte w planie obowiązujące linie zabudowy wyznaczają pierzeje uliczne i przeciwdziałają dowolnej lokalizacji zabudowy. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dają gwarancji ładu przestrzennego. „Uskok” na terenie 20 MW przeciwdziała „wagonowej” zabudowie z długimi elewacjami w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i stanowi jednocześnie odsunięcie od tej zabudowy.

- b) wykreślenie dla terenu: 20 MW, 21 MW i 22 MW minimalnego wskaźnika powierzchni zabudowy.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Wykreślenie minimalnego wskaźnika powierzchni zabudowy umożliwiłoby zastosowanie dowolnego wskaźnika. Przyjęty w planie wskaźnik zsynchronizowany jest z minimalnym wskaźnikiem intensywności zabudowy. Możliwe jest obniżenie minimalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 25 % do 20 %.

- c) wykreślenie dla terenu: 20 MW, 21 MW i 22 MW minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy oraz zwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 2,1.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie.

Określenie w planie minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy wymagane jest na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obniżenie minimalnego wskaźnika powierzchni zabudowy spowoduje zmniejszenie minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy pozostaje bez zmian, gdyż pozostałe parametry nie ulegają zmianie.

- d) zwiększenie na terenie: 20 MW i 21 MW wysokości zabudowy do 4 kondygnacji i do 14,5 m.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Wszystkie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej graniczącej z ogrodami działkowymi: 20a MW, 20 MW i 21 MW mają ustaloną wysokość do 3 kondygnacji – do 10,5 m. Nie wprowadza się wyższej zabudowy, aby zniwelować kontrast pomiędzy zagospodarowaniem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a zagospodarowaniem ogrodów działkowych. Wyższą zabudowę wprowadza się wyłącznie poza stykiem z ogrodami działkowymi i poza obszarem ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego, tj. na terenach: 22 MW, 23 MW, 24 MW,U, 24a MW,U i 25 MW,U.

- e) wykreślenie dla terenu: 20 MW, 21 MW i 22 MW zapisu o proponowanym podziale na działki budowlane wg rysunku planu.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Proponowany w planie podział przedstawiony jest graficznie jako optymalny, dostosowany do kształtu działek. Możliwe jest zastosowanie innego podziału, gdyż nie jest to ustalenie obligatoryjne.

- f) zmniejszenie na terenie: 20 MW i 21 MW minimalnej powierzchni wydzielanej działki z 2 000 m² na 1 000 m².

Uwagę proponuje się uwzględnić.

- g) dopuszczenie dla terenu: 20 MW, 21 MW i 22 MW bilansowania miejsc do parkowania na terenie, w garażach podziemnych oraz w drogach: 06 KDL i 07 KDW.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bilansowanie miejsc do parkowania, oprócz terenu inwestycji i w garażach podziemnych, dopuszcza się dodatkowo wyłącznie w drogach o większych szerokościach w liniach rozgraniczających, tj. w drodze 03a KDW (18,0 m) oraz w drodze

03 KDL (26,0 m) dla obsługi wyłącznie bezpośrednio przyległych terenów: 24 MW,U, 24a MW,U i 25 MW,U, gwarantujących bezpieczeństwo użytkowania. Droga 07 KDW została zawężona do 10,0 m. Jednostronne parkowanie w drodze 06 KDL klasy lokalnej przewidziano dla użytkowników okazjonalnych.

- h) rezygnację z „sięgacza” i ujednolicenie szerokości drogi o symbolu 06 KDL wraz z korektą nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 20 MW.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Droga o symbolu 06 KDL klasy lokalnej, o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m, do czasu połączenia z drogą 05 KDL (przez teren ogrodów działkowych) musi być zakończona placem do zawracania dla służb ratowniczych i porządkowych. Terminu połączenia dróg nie można aktualnie określić. W związku z powyższym korekta nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 20 MW jest niemożliwa.

- i) rezygnację ze skosu w drodze 07 KDW wraz z korektą nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 22 MW.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Zastosowany skos związany jest z małą szerokością drogi wewnętrznej 07 KDW (10,0 m), zapewnia właściwą widoczność na skrzyżowaniu. W związku z powyższym korekta nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 22 MW jest niemożliwa.

- 5) właściciel działek o numerach: 46/1 i 46/2 (obręb 15) w rejonie ul. Heleny Żybułtowskiej wnosi o:

- a) zmianę przeznaczenia terenu 23 MW z zabudowy wielorodzinnej, na teren zabudowy wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową lokalizowaną w parterach budynków lub jako wolnostojące budynki parterowe.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Na terenie 23 MW zabudowę wielorodzinną z towarzyszącą funkcją usługową lokalizowaną w parterach budynków uwzględnia się jak dla terenów sąsiednich: 24 MW,U i 24a MW,U. W celu ograniczenia wprowadzania dodatkowej komunikacji do wnętrza kwartału wolnostojące budynki parterowe dopuszcza się wyłącznie od strony drogi publicznej 06 KDL klasy lokalnej.

- b) dopuszczenie na terenie 23 MW wysokości zabudowy do 4 kondygnacji.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Na terenie 23 MW wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono jednoznacznie na 4 kondygnacje, do 14,5 m. Ze względów urbanistycznych nie przewiduje się różnicowania wysokości w obrębie kwartału. Parterową zabudowę usługową dopuszcza się wyłącznie od strony drogi publicznej 06 KDL. Nie dopuszcza się dowolności w tym zakresie.

- c) wykreślenie dla terenu 23 MW zapisu o proponowanym podziale na działki wg rysunku planu.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Proponowany w planie podział przedstawiony jest graficznie jako optymalny, dostosowany do kształtu działek. Możliwe jest zastosowanie innego podziału, gdyż nie jest to ustalenie obligatoryjne.

- d) zmniejszenia na terenie 23 MW minimalnej powierzchni wydzielanej działki do 1 000 m².

Uwagę proponuje się uwzględnić.

- e) dopuszczenie dla terenu 23 MW bilansowania miejsc do parkowania na terenie, w garażach podziemnych, na terenach: 24 MW,U i 24a MW,U oraz w projektowanych drogach: 03 KDL i 07 KDW.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bilansowanie miejsc do parkowania, oprócz terenu inwestycji i w garażach podziemnych, dopuszcza się dodatkowo wyłącznie w drogach o większych szerokościach w liniach rozgraniczających, tj. w drodze 03a KDW (18,0 m) oraz w drodze 03 KDL (26,0 m) dla obsługi wyłącznie bezpośrednio przyległych terenów: 24 MW,U, 24a MW,U i 25 MW,U, gwarantujących bezpieczeństwo użytkowania. Droga 07 KDW została zawężona do 10,0 m.

- f) rezygnację z planowanego ciągu pieszo-rowerowego na terenach: 24 MW,U i 24a MW,U.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

W sąsiedztwie przewidziano w planie lokalizację dwukierunkowej ścieżki rowerowej w drodze 03 KDL klasy lokalnej.

- g) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych w drodze: 06 KDL i 07 KDW dla przyległych terenów: 21 MW, 22 MW i 23 MW.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bilansowanie miejsc do parkowania, oprócz terenu inwestycji i w garażach podziemnych, dopuszcza się dodatkowo wyłącznie w drogach o większych szerokościach w liniach rozgraniczających, tj. w drodze 03a KDW (18,0 m) oraz w drodze 03 KDL (26,0 m) dla obsługi wyłącznie bezpośrednio przyległych terenów: 24 MW,U, 24a MW,U i 25 MW,U, gwarantujących bezpieczeństwo użytkowania. Droga 07 KDW została zawężona do 10,0 m. Jednostronne parkowanie w drodze 06 KDL klasy lokalnej przewidziano dla użytkowników okazjonalnych.

- h) rezygnację z „sięgacza” i ujednolicenie szerokości drogi o symbolu 06 KDL.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Droga o symbolu 06 KDL klasy lokalnej, o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m, do czasu połączenia z drogą 05 KDL (przez teren ogrodów działkowych) musi być zakończona placem do zawracania dla służb ratowniczych i porządkowych. Terminu połączenia dróg nie można aktualnie określić.

- i) rezygnację ze skosu w drodze 07 KDW wraz z korektą nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 22 MW.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Zastosowany skos związany jest z małą szerokością drogi wewnętrznej 07 KDW (10,0 m), zapewnia właściwą widoczność na skrzyżowaniu. W związku z powyższym korekta nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 22 MW jest niemożliwa.

- j) wykreślenia zapisu dla terenu zabudowy jedno i wielorodzinnej o proponowanym podziale na działki budowlane wg rysunku planu.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Proponowany w planie podział przedstawiony jest graficznie jako optymalny, dostosowany do kształtu działek. Możliwe jest zastosowanie innego podziału, gdyż nie jest to ustalenie obligatoryjne.

- k) zmianę obowiązujących linii zabudowy na nieprzekraczalne na terenie: 20 MW, 21 MW, 22 MW i 23 MW.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Przyjęte w planie obowiązujące linie zabudowy wyznaczają pierzeje uliczne i przeciwdziałają dowolnej lokalizacji zabudowy. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dają gwarancji ładu przestrzennego. „Uskok” na terenie 20 MW przeciwdziała „wagonowej” zabudowie z długimi elewacjami w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i stanowi jednocześnie odsunięcie od tej zabudowy.

- l) dopuszczenie na terenach mieszkaniowych zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej, a nie tylko wolnostojącej.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

W obszarze planu nie jest dopuszczona zabudowa jednorodzinna szeregowa, ze względu na długie elewacje, przesłaniające wgląd w obszar ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego.

Wprowadzone zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag naruszają częściowo 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

Arleta Majewska