

Zarządzenie Nr 89/2024
Prezydenta Miasta Stargard
z dnia 28 czerwca 2024 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, z późn. zm.), w związku z art.67 ust.3 pkt 4 ustawy z dnia 24 sierpnia 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz.1688), zarządza się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Generała Józefa Bema, Spokojnej*:


- 1) uwagi zgłoszone przez współwłaściciela działek o numerach: 704 i 518/4 (obręb 10) przy ul. Generała Józefa Bema, dotyczące:
 - a) usunięcia możliwości lokalizacji zabudowy usługowej na działce o numerze 518/3 oraz części działki o numerze: 518/4 na terenie 4 MW,U - *uwzględnia się*,
 - b) usunięcia możliwości lokalizacji zabudowy usługowej na części działek o numerach: 705 i 706 na terenie 4 MW,U – *nie uwzględnia się*,
 - c) przeznaczenia działek o numerach: 518/3 i 706 na drogę wewnętrzną – *nie uwzględnia się*;
- 2) uwagi zgłoszone przez Wojewódzki Zakład Doskonalenia Zawodowego w Szczecinie, użytkownika wieczystego działki o numerze 432 (obręb 10) przy ul. Generała Józefa Bema, dotyczące:
 - a) zmiany przeznaczenia terenu zabudowy usługowej 12 U na teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową 12 U/MW,U – *uwzględnia się*,
 - b) dopuszczenia na terenie 12 U/MW,U wysokości zabudowy do 4 kondygnacji, do 13,5 m – *nie uwzględnia się*,
 - c) dopuszczenia na terenie 12 U/MW,U wskaźnika powierzchni zabudowy do 50% oraz wskaźnika intensywności zabudowy do 2,0 – *nie uwzględnia się*,
 - d) dopuszczenia na terenie 12 U/MW,U minimalnej powierzchni wydzielanej działki 2 600 m² – *uwzględnia się*,
 - e) likwidacji ciągu pieszego 06c KP i włączenie do terenu 12 U/MW,U – *nie uwzględnia się*,
 - f) zmniejszenia terenu zieleni parkowej 15 ZP i włączenia do terenu 12 U/MW,U – *nie uwzględnia się*;
- 3) uwaga zgłoszona przez współużytkownika wieczystego działek o numerach: 238/4, 238/5, 708, 709, 710, 711 i 712 (obręb 10) przy ul. Generała Józefa

Bema, dotycząca uzupełnienia w tekście planu wskaźników do obliczania liczby miejsc do parkowania dla usług wytwórczych i naprawczych – *uwzględnia się*;

- 4) uwagi zgłoszone przez użytkownika wieczystego działek o numerach: 705, 715/14 i 715/16 (obręb 10) przy ul. Generała Józefa Bema, dotyczące:
 - a) utrzymania przemysłowej funkcji terenu i zachowania obecnego użytkowania – *uwzględnia się*,
 - b) uwzględnienia w projekcie planu istniejących podziałów geodezyjnych – *uwzględnia się*;
- 5) 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) utrzymania dotychczasowego przeznaczenia terenu i umożliwienia prowadzenia działalności gospodarczej – *uwzględnia się*,
 - b) zmiany obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie 4 MW,U, uwzględniających istniejącą zabudowę usługową – *uwzględnia się*,
 - c) rezygnacji z przebiegu dróg wewnętrznych: 07b KDW i 07.KDW przez działki wnoszących uwagę – *uwzględnia się*.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Opinia Nr 187/2024
 Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
 pod względem prawnym i redakcyjnym
 RADCĄ PRAWNY

 Monika Kaszczyszyn-Skiba

Prezydent Miasta

 Rafał Zając

UZASADNIENIE

Ponowne 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 23 kwietnia do 24 maja 2024 roku. W terminie do 7 czerwca 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) współwłaściciel działek o numerach: 704 i 518/4 (obręb 10) przy ul. Generała Józefa Bema, wnosi o:

- a) usunięcie możliwości lokalizacji zabudowy usługowej na działce o numerze 518/3 oraz części działki o numerze: 518/4 na terenie 4 MW,U. Zdaniem wnoszącego uwagę działki te stanowią obecnie dojazd do terenu położonego w głębi.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Na rysunku planu nastąpi korekta proponowanego rejonu lokalizacji 2-kondygnacyjnej zabudowy usługowej wzdłuż ulicy Generała Józefa Bema, ze względu na umożliwienie pozostawienia istniejącego dojazdu.

- b) usunięcie możliwości lokalizacji zabudowy usługowej na części działek o numerach: 705 i 706 na terenie 4 MW,U. Zdaniem wnoszącego uwagę działki te w niewielkiej części stanowią obecnie dojazd do terenu położonego w głębi.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Istniejący dojazd do terenu położonego w głębi jest wystarczający i nie występuje potrzeba poszerzania go o sąsiednie działki (705 i 706). Plan dopuszcza w tym miejscu możliwość lokalizacji zabudowy usługowej. Dopuszczone jest także poszerzenie wjazdu w przypadku porozumienia właścicieli działek.

- c) przeznaczenie działek o numerach: 518/3 i 706 na drogę wewnętrzną . Zdaniem wnoszącego uwagę są to działki drogowe, służące jako dojazd do jego posesji w głębi terenu. W 2000 roku zostały ona nabyte przez właścicieli sąsiednich posesji.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

W planie nie wydziela się dodatkowej drogi wewnętrznej do obsługi terenu położonego w głębi. Utrzymanie istniejącego dojazdu możliwe jest w ramach zagospodarowania kwartału zabudowy 4 MW,U. Docelowo plan zapewnia również możliwość dodatkowej obsługi komunikacyjnej działki wnoszącego uwagę (o numerze 704) z projektowanej drogi wewnętrznej 07b KDW poprzez drogę 07 KDW.

- 2) Wojewódzki Zakład Doskonalenia Zawodowego w Szczecinie, użytkownik wieczysty działki o numerze 432 (obręb 10) przy ul. Generała Józefa Bema, wnosi o:

- a) zmianę przeznaczenia terenu zabudowy usługowej 12 U na teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową 12 U/MW,U. Zdaniem wnoszącego uwagę obecnie nieruchomość wykorzystywana jest na działalność oświatową, usługową oraz warsztaty samochodowe. W przyszłości planowany jest podział działki i przeznaczenie jej pod zabudowę mieszkaniową. Pozwoli to na prowadzenie dotychczasowej działalności do czasu znalezienia nabywcy.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

W planie nastąpi zmiana przeznaczenia na teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową, z zastosowaniem funkcji analogicznie jak na sąsiednim terenie 13 U/MW,U. Zgodnie z § 41 projektu planu prowadzenie dotychczasowej działalności może być kontynuowane do czasu docelowego zagospodarowania terenu (bez określenia horyzontu czasowego).

- b) dopuszczenie na terenie 12 U/MW,U wysokości zabudowy do 4 kondygnacji, do 13,5 m.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Ze względu na ukształtowanie terenu (położenie działki na skarpie) i wysokość istniejącej sąsiedniej zabudowy przy ulicy Generała Józefa Bema (9 U i 10 MW), nie uwzględnia się zwiększenia wysokości zabudowy na terenie 12 U/MW,U o jedną kondygnację, tj. z 10,5 m do 13,5 m. Zabudowa zlokalizowana wokół Ronda Pionierów Stargardu ma mniejszą wysokość.

- c) dopuszczenie na terenie 12 U/MW,U wskaźnika powierzchni zabudowy do 50% oraz wskaźnika intensywności zabudowy do 2,0.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w całym planie zastosowano wielkość powierzchni zabudowy do 40%. Wnioskowany wskaźnik 50% jest trudny do osiągnięcia w zagospodarowaniu terenu, przy jednoczesnym zachowaniu innych ustaleń, np. wielkość powierzchni biologicznie czynnej czy terenów parkingowych. Nie zwiększa się również wskaźnika intensywności zabudowy, który jest pochodną wysokości zabudowy i wielkości powierzchni zabudowy, które nie zostaną zwiększone. Wskaźnik intensywności zabudowy pozostaje bez zmian na poziomie od 0,4 do 1,6.

- d) dopuszczenie na terenie 12 U/MW,U minimalnej powierzchni wydzielanej działki 2 600 m².

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Wprowadza się minimalną powierzchnię wydzielanej działki 2 600 m², dopuszczając podział terenu 12 U/MW,U o powierzchni 0,87 ha na 3 działki.

- e) likwidację ciągu pieszego 06c KP i włączenie do terenu 12 U/MW,U. Zdaniem wnoszącego uwagę zakład posiada w tym miejscu wjazd z drogi publicznej, który chce pozostawić.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

W celu wprowadzenia obsługi komunikacyjnej terenu 12 U/MW,U przedłuża się drogę 06 KDW do ulicy Generała Józefa Bema, w miejscu istniejącego wjazdu na teren WZDZ. Projektowany ciąg pieszy zostanie zlikwidowany i włączony do powyższej drogi.

- f) zmniejszenie terenu zieleni parkowej 15a ZP i włączenie do terenu 12 U/MW,U. Zdaniem wnoszącego uwagę zieleni powinna być ograniczona tylko do powierzchni skarpy przy ulicy Spokojnej.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Teren zieleni parkowej 15a ZP w formie skweru zieleni zostanie zmniejszony, a jego dalsza część zostanie włączona do terenu 12 U/MW,U w formie ciągu zieleni publicznie dostępnej. Będzie on stanowił zieleni izolacyjną planowanej zabudowy od strony Ronda Pionierów Stargardu. Natomiast skarpa stanowi część terenów komunikacyjnych (ulice 02 KDZ i 03 KDZ) i nie ma możliwości jej zagospodarowania w formie zieleni parkowej. Wprowadzenie zieleni urządzonej w tym rejonie to wymóg obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard.

- 3) współużytkownik wieczysty działek o numerach: 238/4, 238/5, 708, 709, 710, 711 i 712 (obręb 10) przy ul. Generała Józefa Bema, wnosi o uzupełnienie w tekście planu wskaźników do obliczania liczby miejsc do parkowania dla usług wytwórczych i naprawczych.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Wskaźniki zostaną uzupełnione dla wytwórczych i naprawczych usług rzemieślniczych, których oddziaływanie w zakresie zanieczyszczeń, wibracji, hałasu, uciążliwości odorowej zamyka się w granicach własnej działki.

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

- a) utrzymanie przemysłowej funkcji terenu i zachowanie obecnego użytkowania. Zdaniem wnoszącego uwagę na terenie prowadzona jest działalność komisów samochodowych, usług spożywczo-gastronomicznych, naprawa i produkcja samochodów i pojazdów, magazynowa, kontenerowa, budowlana, usługi dla ludności, usługi w zakresie służby zdrowia, handlowa i produkcja energii, usługi kolejowe itp.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

W planie zostanie wprowadzona funkcja terenu zgodna z obecnym użytkowaniem.

- b) uwzględnienie w projekcie planu istniejących podziałów geodezyjnych. Wnoszący uwagę protestuje przeciwko ingerencji w granice jego własności.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

W planie utrzymane zostaną istniejące własności działek.

- 5) 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) utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu i umożliwienia prowadzenia działalności gospodarczej. Zdaniem wnoszących uwagę projektowane przeznaczenie terenu 4 MW,U w sposób istotny i nieuzasadniony ogranicza dotychczasową funkcję, nieprzerwanie istniejącą od wielu lat, skoncentrowaną wokół działalności usługowej. Ustalenia projektu planu zmieniają przeznaczenie działek, przekształcając je w tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jedynie z dopuszczalną funkcją usług nieuciążliwych i usług handlu. Nie zmienia tego dopuszczenie pozostawienia istniejących funkcji usługowych, albowiem pozostawienie to dotyczy wyłącznie zachowania tychże funkcji w niezmienionym kształcie, co oznacza brak możliwości modyfikacji istniejącej zabudowy w przyszłości. Doprowadzi to do spadku wartości nieruchomości i uniemożliwienia prowadzenia działalności gospodarczej.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

W planie zostanie wprowadzona funkcja terenu zgodna z obecnym użytkowaniem.

- b) zmianę obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie 4 MW,U, uwzględniającą istniejącą zabudowę usługową. Zdaniem wnoszących uwagę linie te przebiegają na przestrzał istniejącej zabudowy, co stanowi przeszkodę prawną do możliwości modyfikacji tej zabudowy (np. rozbudowy).

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

W planie zostaną wprowadzone linie zabudowy uwzględniające istniejącą zabudowę usługową.

- c) rezygnację z przebiegu dróg wewnętrznych: 07b KDW i 07.KDW przez działki wnoszących uwagę. Zdaniem wnoszących uwagę lokalizacja dróg na części działek uniemożliwia wykorzystanie terenu zgodnie z ich wolą. Drogi wewnętrzne posiadają nadmierną szerokość w liniach rozgraniczających (10 m).

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie.

W planie nastąpi korekta dróg wewnętrznych z pominięciem działek wnoszących uwagę.

Wprowadzone zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag w części naruszają istotne ustalenia projektu planu miejscowego. Wobec powyższego zachodzi potrzeba ponownienia w niezbędnym zakresie procedury wynikającej z art.17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z-ca Dyrektora Wydziału

 Krzysztof Kempisty