

Zarządzenie Nr 254/2024
Prezydenta Miasta Stargard
z dnia 27 listopada 2024 roku

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do części 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 2024 r. poz.1130), 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 wyłożonej do publicznego wglądu części projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Generała Józefa Bema, Spokojnej*:

- 1) uwagi zgłoszone przez współwłaściciela działek o numerach: 518/4 i 704 (obwód 10) przy ul. Generała Józefa Bema, dotyczące:
 - a) przeznaczenia działki o numerze 518/3 na drogę wewnętrzną – *nie uwzględnia się*,
 - b) wprowadzenia w planie definicji wskaźnika intensywności zabudowy – *nie uwzględnia się*,
 - c) zwiększenia maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla terenu 4 MW,U do poziomu 2,8 – *uwzględnia się*,
 - d) zwiększenia dla terenu 4 MW,U maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do 55% – *nie uwzględnia się*,
 - e) korekty nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce o numerze 704 uwzględniającej istniejący budynek – *nie uwzględnia się*,
 - f) dopuszczenia funkcji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m² i nie więcej niż 1 200 m² zarówno w parterze, jak i na drugiej kondygnacji budynku na terenie 4 MW,U – *nie uwzględnia się*,
 - g) doprecyzowania ustaleń dla terenu 4 MW,U o możliwość dojazdu z drogi 03 KDZ przez działkę 518/3 – *nie uwzględnia się*,
 - h) wprowadzenia zapisu, że drogi 07 KDW będą drogami publicznymi – *nie uwzględnia się*;
- 2) uwagi zgłoszone przez użytkownika wieczystego działek o numerach: 715/16, 715/14 i 705 (obwód 10) przy ul. Generała Józefa Bema, dotyczące:
 - a) korekty linii zabudowy na terenie 6 U uwzględniającej w całości istniejący nowo wybudowany budynek w pierzei ulicy - *uwzględnia się*,
 - b) dopuszczenia w planie możliwości prowadzenia wszystkich istniejących oraz planowanych w przyszłości usług – *nie uwzględnia się*,
 - c) dopuszczenia na terenie 6 U wszystkich usług, za wyjątkiem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – *nie uwzględnia się*,

- d) dopuszczenia funkcji usług handlowych i gastronomii o powierzchni użytkowej powyżej 100 m² i nie więcej niż 1 200 m² na dowolnych kondygnacjach – *nie uwzględnia się*,
 - e) zachowania w projekcie planu obecnych granic działki o numerze 705 – *nie uwzględnia się*,
 - f) wydłużenia możliwości zabudowy pierzei wzdłuż ulicy Generała Józefa Bema – *uwzględnia się*,
 - g) korekty linii zabudowy wewnątrz terenu 6 U umożliwiającej zwiększenie terenu możliwej zabudowy – *uwzględnia się*,
 - h) zachowania funkcji usługowej, z wykluczeniem funkcji mieszkaniowej, na sąsiednich działkach o numerach: 715/13, 715/3, 715/8, 715/11, 704, 518/3, 518/5 i 518/4 – *nie uwzględnia się*,
 - i) likwidacji terenu zielonego przy granicy z wojskiem – *nie uwzględnia się*,
 - j) korekty rysunku planu umożliwiającej podział terenu 6 U na 6 działek budowlanych – *nie uwzględnia się*;
- 3) uwagi zgłoszone przez użytkowników wieczystych działek o numerach: 715/3, 715/8, 715/11, 715/13 i 715/15 (obręb 10) przy ul. Generała Józefa Bema, dotyczące:
- a) wprowadzenia w planie definicji wskaźnika intensywności zabudowy – *nie uwzględnia się*,
 - b) zwiększenia maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla terenu 5 MW,U do poziomu 2,8 – *uwzględnia się*,
 - c) zwiększenia dla terenu 5 MW,U maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do 55% – *nie uwzględnia się*,
 - d) dopuszczenia funkcji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m² i nie więcej niż 1 200 m² zarówno w parterze, jak i na drugiej kondygnacji budynku na terenie 5 MW,U – *nie uwzględnia się*,
 - e) korekty linii zabudowy dla terenu 7 MW,U zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy – *uwzględnia się*,
 - f) przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość 6 m od terenu 6 U – *nie uwzględnia się*,
 - g) zmniejszenia części drogi 07 KDW w sąsiedztwie terenu 6 U i dołączenie jej do terenu 5 MW,U – *nie uwzględnia się*,
 - h) usunięcia niespójnych zapisów dla drogi 07 KDW dotyczących szerokości drogi w liniach rozgraniczających oraz konieczności wykonania 1 jezdni z 2 pasami ruchu i chodników obustronnych – *uwzględnia się*,
 - i) usunięcia niespójnych zapisów dla drogi 07a KDW dotyczących szerokości drogi w liniach rozgraniczających oraz konieczności wykonania 1 jezdni z 2 pasami ruchu i chodników obustronnych – *nie uwzględnia się*;
- 4) 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 dotychczasowego przeznaczenia terenu 4 MW,U – *nie uwzględnia się*,

b) włączenia działki o numerze 518/3 do terenu 4a U – *nie uwzględnia się*.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Opinia Nr 308/2024
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym

RADCA PRAWNY

Monika Kaszczyszyn-Skiba


Prezydent Miasta
Rafał Zając

UZASADNIENIE

Wyłożenie do publicznego wglądu części 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 24 września do 23 października 2024 roku. W terminie do 8 listopada br. osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi do projektu planu.

W ustalonym terminie do Urzędu Miejskiego wpłynęły 4 uwagi i 2 uzupełnienia uwag.

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

- 1) współwłaściciel działek o numerach: 518/4 i 704 (obręb 10) przy ul. Generała Józefa Bema, wnosi o:
 - a) przeznaczenie działki o numerze 518/3 na drogę wewnętrzną. Zdaniem wnoszącego uwagę działka 518/3 od ponad 30 lat jest działką drogową, a od 1997 r. jedynym i najkrótszym dostępem do ul. Generała Józefa Bema dla obiektu położonego na działce 704. Zaplanowany w projekcie planu dojazd do działki 704 przez tereny 07 KDW i 07a KDW jest wielokrotnie dłuższy i niemożliwy do przeprowadzenia, gdyż na części terenu 07a KDW znajduje się budynek, który nie wiadomo kiedy zostanie wyburzony. Plan nie przewiduje również jakiegokolwiek zabudowy na działce 518/3.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

W projekcie planu nie ustala się każdego dojazdu wewnętrznego w formie dróg wewnętrznych. Dostęp komunikacyjny do działki 704 może odbywać się jak w stanie istniejącym przez działkę 518/3 lub dodatkowo drogami 07 KDW i 07a KDW. Oba rozwiązania wymagają porozumienia z właścicielami sąsiednich terenów. Plan miejscowy nie uregułuje wszystkich konfliktów sąsiedzkich.

- b) wprowadzenie w planie definicji wskaźnika intensywności zabudowy. Zdaniem wnoszącego uwagę należy określić czy wskaźnik obejmuje również kondygnacje podziemne i czy odnosi się on do powierzchni działki czy do powierzchni terenu elementarnego.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Wskaźnik intensywności zabudowy zdefiniowany jest w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Odnosi się on do powierzchni całkowitej zabudowy. W przypadku realizacji nowych budynków stanowi on stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynków (zarówno kondygnacji nadziemnych, jak i podziemnych) do powierzchni terenu działki budowlanej. Pojęcie kondygnacji definiowane jest na podstawie rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W planach miejscowych nie jest dopuszczalne definiowanie pojęć, które zostały zdefiniowane w akcie wyższej rangi. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjmowane wskaźniki

odnoszą się do wyznaczanej na podstawie planu działki budowanej. W przypadku terenów elementarnych o niewielkich rozmiarach granice działki budowlanej pokrywają się z granicami terenu elementarnego.

- c) zwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla terenu 4 MW,U do poziomu 2,8. Zdaniem wnoszącego uwagę przy aktualnej łącznej powierzchni działek: 518/4 i 704 wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 2,2 nie pozwoli na realizację 4 kondygnacyjnego budynku z garażami podziemnymi. W przypadku realizacji garaży podziemnych na 2 kondygnacjach zaproponowany w projekcie planu wskaźnik zabudowy uniemożliwi rozbudowę budynku w oparciu o istniejącą powierzchnię zabudowy.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

W planie przyjęto powierzchnię zabudowy 20÷40% oraz wskaźnik intensywności zabudowy 0,8÷2,2. Parametry te umożliwiają budowę 4 kondygnacyjnego budynku i garażu podziemnego. Parametry przyszłej zabudowy dostosowano do wielkości istniejącej działki budowlanej. W celu umożliwienia budowy ewentualnie większego garażu podziemnego proponuje się zwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 2,8.

- d) zwiększenie dla terenu 4 MW,U maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do 55%.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Wskaźniki powierzchni zabudowy zostały dokładnie przeanalizowane w projekcie planu. Ustalone na poziomie 40% dotyczą wszystkich terenów mieszkalno - usługowych i usługowych. Przyjęta powierzchnia zabudowy musi umożliwić lokalizację zieleni (powierzchni biologicznie czynnej) oraz dojść, dojazdów i innych elementów urządzenia terenu.

- e) korektę nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce o numerze 704 uwzględniającą istniejący budynek. Zdaniem wnoszącego uwagę na wniosek właścicieli sąsiedniej działki 715/10 w aktualnie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego przesunięto linie zabudowy oraz umożliwiono rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Linie zabudowy dostosowano do układu rozwiązania kwartałowego i ustalonej mieszkalno - usługowej funkcji terenu. Dla nowej zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno-usługowej (o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych) przyjęto zasadę odsunięcia budynków od dróg. Istniejący na działce 704 parterowy budynek usytuowany jest na granicy działki, z tego względu nowa zabudowa mieszkalno-usługowa powinna być odsunięta od projektowanej drogi wewnętrznej. W projekcie planu zmianie uległy wyłącznie linie zabudowy na sąsiednim terenie usługowym, na którym dopuszczona jest zabudowa maksymalnie do 2 kondygnacji.

- f) dopuszczenie funkcji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m² i nie więcej niż 1 200 m² zarówno w parterze, jak i na drugiej kondygnacji budynku na terenie 4 MW,U.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Uwaga bezzasadna. Przyjęte zapisy planu umożliwiają realizację usług handlu w parterze i na drugiej kondygnacji.

- g) doprecyzowanie ustaleń dla terenu 4 MW,U o możliwość dojazdu z drogi 03 KDZ przez działkę 518/3. Zdaniem wnoszącego uwagę zaproponowany alternatywny dojazd do terenu 4 MW,U przez tereny sąsiednie 07a KDW może nigdy nie dojść do skutku z uwagi na brak ewentualnej zgody właściciela terenu na wyburzenie istniejącego budynku.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Dostęp komunikacyjny do działki 704 może odbywać się jak w stanie istniejącym przez działkę 518/3. W planie dopuszczono dojazd z dróg: 03 KDZ - ul. Generała Józefa Bema lub 07a KDW przez drogę 07KDW. Dojazd do działki możliwy jest więc z obu kierunków.

- h) wprowadzenie zapisu, że drogi 07 KDW będą drogami publicznymi. Zdaniem wnoszącego uwagę właściciele sąsiedniego terenu mogą nie udostępnić działek do komunikacji z terenem 4 MW,U.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Plan miejscowy ustala obsługę komunikacyjną na terenach prywatnych kwartałów zabudowy bezpośrednio z dróg publicznych oraz poprzez projektowane drogi wewnętrzne.

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

- a) korektę linii zabudowy na terenie 6 U uwzględniającą w całości istniejący nowo wybudowany budynek w pierzei ulicy. Zdaniem wnoszącego uwagę budynek zlokalizowany w pierzei ul. Generała Józefa Bema (przy istniejącym wjeździe na teren działki) powinien zostać objęty w całości planowaną zabudową pierzejową bez konieczności jego przebudowywania.

Uwagę proponuje się 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 planie nastąpi korekta linii zabudowy.

- b) dopuszczenie w planie możliwości prowadzenia wszystkich istniejących oraz planowanych w przyszłości usług. Zdaniem wnoszącego uwagę na jego 6 U obecnie prowadzone oraz planowane są: komis samochodowy, usługi spożywczo-gastronomiczne, naprawa i produkcja samochodów i pojazdów, działalność magazynowa, magazynowo - kontenerowa, budowlana, usługi dla ludności, usługi w zakresie służby zdrowia,

działalność handlowa, produkcja energii, usługi kolejowe i inne. Plan nie może ograniczać własności poprzez zastosowanie próby zdefiniowania usług nieuciążliwych.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Plan miejscowy ma prawo ograniczyć katalog usług w zależności od położenia terenu i koegzystencji funkcji. Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard” są to tereny śródmiejskich zespołów mieszkaniowych. Komisy samochodowe, naprawa i produkcja samochodów i pojazdów, magazyny, produkcja energii i usługi kolejowe nie są funkcjami śródmiejskimi. Zgodnie z § 40 planu dotychczasowa działalność gospodarcza i usługowa może być kontynuowana, bez określenia horyzontu czasowego.

- c) dopuszczenie na terenie 6 U wszystkich usług, za wyjątkiem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zdaniem wnoszącego uwagę pojęcie „usługi nieuciążliwe” nie jest opisane w prawie, a jedynie zdefiniowane w planie. Przytoczona definicja usług nieuciążliwych powołuje się na takie cechy jak hałas, uciążliwość odorowa, wibracje, zanieczyszczenia bliżej niesprecyzowane. Wszystkie te cechy winny być wymierne i oszacowane. Z tego względu powinny być wymienione działalności prowadzone na tym terenie. Możliwe jest przy określaniu rodzaju przedsięwzięć na danym terenie użycie pojęcia „przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko”, które jest szczegółowo opisane w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

W rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wskazano 53 przedsięwzięcia „mogące zawsze” znacząco oddziaływać oraz 108 przedsięwzięć „mogących potencjalnie” znacząco oddziaływać na środowisko. Wszystkie te działalności mocno oddziałują na środowisko z racji zastosowanych technologii i dużej ilości produkcji oraz z powodu wielkości zajmowanej powierzchni. Nawet zlokalizowane na terenie parków przemysłowych działalności rzadko mieszczą się w tej kategorii. Jest to więc wymóg nie adekwatny do zakresu usług w strefie śródmiejskiej. Ograniczenie w planie zakresu oddziaływania usług do granic własnej działki jest nawiązaniem do uregulowań art.144 ust.2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Wskazano tam, że eksploatacja instalacji powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna powodować przekroczenia jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny. Ponadto zgodnie z § 40 planu dotychczasowa działalność gospodarcza i usługowa może być kontynuowana, bez określenia horyzontu czasowego.

- d) dopuszczenie funkcji usług handlowych i gastronomii o powierzchni użytkowej powyżej 100 m² i nie więcej niż 1 200 m² na dowolnych kondygnacjach.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Przyjęte zapisy planu umożliwiają realizację usług handlu w parterze i na drugiej kondygnacji. Intencją planu jest dopuszczenie usług gastronomii jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej i usługowej. Na terenach śródmiejskich usługi powinny być urozmaicone i obejmować możliwie różne branże. Nie przewiduje się tutaj lokali gastronomicznych o bardzo dużej powierzchni.

- e) zachowanie w projekcie planu obecnych granic działki o numerze 705. Zdaniem wnoszącego uwagę jest to niezgodne z zarządzeniem Prezydenta Miasta Stargard w sprawie rozpatrzenia uwag po drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Uwaga bezzasadna. Działka 705 przy ulicy Generała Józefa Bema w pełnych granicach ujęta jest w terenie zabudowy usługowej 4a U.

- f) wydłużenie możliwości zabudowy pierzei wzdłuż ulicy Generała Józefa Bema. Zdaniem wnoszącego uwagę budynki w pierzei powinny być zaplanowane od obydwu zewnętrznych granic działki w stosunku do ulicy Generała Józefa Bema.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Długość zabudowy została dostosowana do układu całościowego wzdłuż ulicy Generała Józefa Bema i tworzy pod względem urbanistycznym całość kompozycyjną. Po analizie w planie nastąpi korekta obszaru przyszłej zabudowy.

- g) korektę linii zabudowy wewnątrz terenu 6 U umożliwiającą zwiększenie terenu możliwej zabudowy. Zdaniem wnoszącego uwagę kształt możliwej zabudowy powinien być prostokątny, bądź zbliżony do prostokątnego. Powinien obejmować cały teren, bez osobno wydzielonego budynku. Należy teren możliwy do ewentualnej zabudowy powiększyć. Zachowanie przebiegu bocznic kolejowej winno być bez rozgałęzienia. Obecnie tory kolejowe są wykorzystywane wyłącznie w prostej linii od ulicy do bramy wojska.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie 6 U wynosi 40%. Przyjęte linie zabudowy umożliwiają lokalizację dopuszczonej zabudowy. Układ linii został dostosowany do układu sąsiedniego i uwzględnia możliwości obsługi komunikacyjnej poszczególnych budynków i terenów. Wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają jedynie maksymalny zasięg planowanej zabudowy. Nie ma obowiązku sytuowania zabudowy wzdłuż tych linii. Możliwa jest więc lokalizacja budynków prostokątnych. Po analizie w planie nastąpi korekta linii zabudowy. W planie wskazana jest tylko jedna bocznic kolejowa (do bramy wojskowej). Przebieg pozostałych torów jest oznaczony na podkładzie geodezyjnym pobranym z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Stargardzie. Układ torów nie jest treścią planu.

- h) zachowanie funkcji usługowej, z wykluczeniem funkcji mieszkaniowej, na sąsiednich działkach o numerach: 715/13, 715/3, 715/8, 715/11, 704, 518/3, 518/5 i 518/4. Zdaniem wnoszącego uwagę wprowadzenie funkcji mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie usług będzie generować niepotrzebne konflikty.

Uwagę proponuje się nie uwzględnąć.

Uzasadnienie:

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard” działki wzdłuż ulicy Generała Józefa Bema stanowią tereny śródmiejskich zespołów zabudowy. Służą one celom mieszkaniowym oraz lokalizacji usług właściwych dla śródmiejskiej strefy miasta. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opracowywane plany miejscowe muszą być zgodnie ze Studium. Na wskazanych działkach: 518/5 i 715/3 zlokalizowane są istniejące od wielu lat budynki mieszkalne. Dla części pozostałych działek wydana została decyzja o warunkach zabudowy, w której dopuszczono budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe. Ponadto zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska uciążliwość terenów usługowych powinna zamykać się w granicach własnej działki, co powinno ograniczyć ewentualne konflikty.

- i) likwidację terenu zielonego przy granicy z wojskiem.

Uwagę proponuje się nie uwzględnąć.

Uzasadnienie:

Wskazany na rysunku planu zieleń izolacyjna/zieleń urządzona o powierzchni około 350 m² możliwa jest to zagospodarowania w ramach wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wynoszącej 20% powierzchni działki budowlanej.

- j) korektę rysunku planu umożliwiającą podział terenu 6 U na 6 działek budowlanych. Zdaniem wnoszącego uwagę w tekście planu wskazano minimalną powierzchnię, która umożliwia wydzielenie 6 działek, a nie tylko 3.

Uwagę proponuje się nie uwzględnąć.

Uzasadnienie:

W planie wskazano zgodnie z rysunkiem jedynie proponowany podział na działki. Minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej wynosi 1 400 m². Możliwe są w zależności od potrzeb inne podziały, przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki. Wszystkie zasady podziału zostały określone w § 6 planu.

- 3) użytkownicy wieczystości działek o numerach: 715/3, 715/8, 715/11, 715/13 i 715/15 (obręb 10) przy ul. Generała Józefa Bema, wnoszą o:

- a) wprowadzenie w planie definicji wskaźnika intensywności zabudowy. Zdaniem wnoszących uwagę należy określić czy wskaźnik obejmuje również kondygnacje podziemne i czy odnosi się do powierzchni działki czy też do powierzchni terenu elementarnego.

Uwagę proponuje się nie uwzględnąć.

Uzasadnienie:

Wskaźnik intensywności zabudowy zdefiniowany jest w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Odnosi się on do

powierzchni całkowitej zabudowy. W przypadku realizacji budynków stanowi on stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynków (zarówno kondygnacji nadziemnych, jak i podziemnych) do powierzchni terenu działki budowlanej. Pojęcie kondygnacji definiowane jest na podstawie rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W planach miejscowych nie jest dopuszczalne definiowanie pojęć, które zostały zdefiniowane w akcie wyższej rangi. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjmowane wskaźniki odnoszą się do wyznaczonej na podstawie planu działki budowlanej. W przypadku terenów elementarnych o niewielkich rozmiarach granice działki budowlanej pokrywają się z granicami terenu elementarnego.

- b) zwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla terenu 5 MW,U do poziomu 2,8. Zdaniem wnoszących uwagę w przypadku realizacji garaży podziemnych na 2 kondygnacjach zaproponowany wskaźnik powierzchni zabudowy znacznie ograniczy możliwości zabudowy na ich terenie.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

W planie przyjęto powierzchnię zabudowy 20÷40% oraz wskaźnik intensywności zabudowy 0,8÷2,2. Parametry te umożliwiają budowę 4 kondygnacyjnego budynku i garażu podziemnego. Parametry przyszłej zabudowy dostosowano do wielkości istniejącej działki budowlanej. W celu umożliwienia budowy ewentualnie większego garażu podziemnego proponuje się zwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 2,8.

- c) zwiększenie dla terenu 5 MW,U maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do 55%. Zdaniem wnoszących uwagę ustalony w planie maksymalny współczynnik powierzchni zabudowy na poziomie 40% dla terenów 5 MW,U, 7 MW,U i 8 MW,U, przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz komunikacji drogowej, ograniczy możliwości zabudowy całej nieruchomości. Istniejąca zabudowa na sąsiednich działkach (działki o numerach: 704, 715/3 i 715/10) obejmuje większy współczynnik powierzchni zabudowy.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie.

Wskaźniki powierzchni zabudowy zostały dokładnie przeanalizowane w projekcie planu. Ustalone na poziomie 40% dotyczą wszystkich terenów mieszkalno - usługowych i usługowych. Przyjęta powierzchnia zabudowy musi umożliwić lokalizację zieleni (powierzchni biologicznie czynnej) oraz dojeżdż, dojazdów i innych elementów urządzenia terenu. Dla docelowego zagospodarowania sąsiednich terenów również przyjęto maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do 40%. Istniejąca tam aktualnie parterowa zabudowa handlowa i usługowa posiada większą powierzchnię. Zgodnie z § 40 planu do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenów oraz istniejącą zabudowę. Dotyczy to także istniejącej zabudowy parterowej na działkach wnoszących uwagę.

- d) dopuszczenie funkcji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m² i nie więcej niż 1 200 m² zarówno w parterze, jak i na drugiej kondygnacji budynku na terenie 5 MW,U.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Uwaga bezzasadna. Przyjęte zapisy planu umożliwiają realizację usług handlu w parterze i na drugiej kondygnacji.

- e) korektę linii zabudowy dla terenu 7 MWU zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy. Zdaniem wnoszących uwagę zaprojektowane linie zabudowy na terenie 7 MW,U nie pokrywają się z liniami wyznaczonymi w decyzji Nr 37/WZ/2022 o warunkach zabudowy z dnia 29 listopada 2022 r.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Linie zabudowy dostosowano do układu rozwiązania kwartałowego o ustalonej mieszkalno-usługowej funkcji terenu. W planie nastąpi niewielka korekta położenia linii w celu dokładnego dostosowania do układu przyjętego w decyzji o warunkach zabudowy.

- f) przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość 6 m od terenu 6 U. Zdaniem wnoszących uwagę jest to potrzebne ze względu na zmianę przeznaczenia działki 715/16 na cele usługowe.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Zgodnie z zapisami art.144 ust.2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, eksploatacja instalacji powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna powodować przekroczenia jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny. Budynki mieszkalne oddalone będą od budynków usługowych co najmniej 14 m, a w sąsiedztwie terenu wojskowego o 8 m. Na obu terenach przyjęto nieprzekraczalne linie zabudowy, więc możliwe jest dalsze zwiększenie tej odległości.

- g) zmniejszenie części drogi 07 KDW w sąsiedztwie terenu 6 U i dołączenie jej do terenu 5 MW,U. Zdaniem wnoszących uwagę pierwotnym założeniem planu było utworzenie obsługi komunikacyjnej spójnej dla terenów stanowiących ich własność, jak i działek z terenu elementarnego 6 U. Aktualnie układ dróg wewnętrznych na terenie 6 U został całkowicie usunięty. Założenia planu nie zakładają obsługi komunikacyjnej terenu 6 U przez drogę 07 KDW.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Nie należy likwidować pętli drogi 07 KDW, gdyż przyszłe zagospodarowanie mieszkalno-usługowe terenów: 5 MW,U, 7 MW i 8 MW nie może być rozwiązywane w oparciu o dojazd typu „sięgacz” o długości ponad 200 m ze względu na bezpieczeństwo oraz obsługę dostawczą i porządkowo-sanitarną.

- h) usunięcie niespójnych zapisów dla drogi 07 KDW dotyczących szerokości drogi w liniach rozgraniczających oraz konieczności wykonania 1 jezdni z 2 pasami ruchu i chodników obustronnych.

Uwagę proponuje się uwzględnić.

Uzasadnienie:

Plan uwzględnia podstawową szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 10 m, miejsce zwężone do 6 m oraz poszerzenia zgodnie z rysunkiem planu. W planie nastąpi korekta ustaleń w celu dopuszczenia drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego bez konieczności wydzielenia jezdni i chodników.

- i) usunięcie niespójnych zapisów dla drogi 07a KDW dotyczących szerokości drogi w liniach rozgraniczających oraz konieczności wykonania 1 jezdni z 2 pasami ruchu i chodników obustronnych.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Uwaga bezzasadna. Plan uwzględnia podstawową szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 10 m, miejsce zwężone do 5 m oraz poszerzenia zgodnie z rysunkiem planu. W planie dopuszczono drogę w formie ciągu pieszo-jezdnego bez konieczności wydzielenia jezdni i chodników.

- 4) współużytkownicy 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 dotychczasowego przeznaczenia terenu 4 MW,U. Zdaniem wnoszących uwagę projektowane przeznaczenie terenu w sposób istotny i nieuzasadniony ograniczy dotychczasową funkcję, nieprzerwanie istniejącą od lat, skoncentrowaną wokół działalności usługowej. Przekształcając tereny na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną jedynie z dopuszczalną funkcją usług nieuciążliwych wyłącznie na pierwszej i drugiej kondygnacji i usług handlu o powierzchni sprzedaży do 1 200 m² promuje się jedynie działalność deweloperską, pomijając dotychczasowych właścicieli i użytkowników terenów. Dopuszczenie w planie istniejących funkcji usługowych w niezmiennym kształcie oznacza brak możliwości modyfikacji istniejącej zabudowy w przyszłości, która nie wpisuje się w nowe funkcje. Doprowadzi to do spadku wartości nieruchomości i może uniemożliwić prowadzenie właścicielom działalności gospodarczej.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard” działki wzdłuż ulicy Generała Józefa Bema stanowią tereny śródmiejskich zespołów zabudowy. Służą one celom mieszkaniowym oraz lokalizacji usług właściwych dla śródmiejskiej strefy miasta. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opracowywane plany miejscowe muszą być zgodnie ze Studium. Zgodnie z wnioskami właścicieli terenów w planie nastąpił podział na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową 4 MW,U oraz teren zabudowy usługowej 4a U. W planie dopuszczono utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania terenów oraz istniejącą zabudowę. Dla obu terenów przyjęto także parametry ewentualnej nowej

zabudowy i zagospodarowania, zgodnie z ustaloną funkcją terenu. Ponadto zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska wzajemna uciążliwość obu terenów powinna zamykać się w granicach własnej działki, co powinno ograniczyć ewentualne konflikty.

- b) włączenie działki o numerze 518/3 do terenu 4a U. Zdaniem wnoszących uwagę zgodnie z Zarządzeniem Nr 89/2024 Prezydenta Miasta Stargard z dnia 28 czerwca 2024 r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wniesione wówczas uwagi (także dotyczące działki o numerze 518/3) zostały w całości uwzględnione. Powinno to znaleźć odzwierciedlenie w ponownie przygotowanym i wyłożonym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tymczasem obszar działki 518/3 w dalszym ciągu pozostał objęty ustaleniami 4 MW,U zamiast ustaleniami 4a U.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić.

Intencją zmian wprowadzonych w projekcie po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu było rozdzielenie zgodnie z uwagami właścicieli na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową 4 MW,U oraz teren zabudowy usługowej 4a U. Ze względu na nieregularne kształty niektórych działek geodezyjnych w trakcie prac projektowych związanych ze zmianą rysunku planu zaistniała potrzeba korekty i wyrównania granic poszczególnych terenów elementarnych. Względy urbanistyczne determinują jedynie docelowe przeznaczenie terenów, nie określają natomiast uregulowań własnościowych.

DYREKTOR WYDZIAŁU
Arleta Majewska
Arleta Majewska