

**Zarządzenie Nr 74/2014**  
**Prezydenta Miasta Stargard Szczeciński**  
**z dnia 02 kwietnia 2014 roku**

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Marii Konopnickiej, Dworcowej oraz osiedla Tysiąclecia.**

Na podstawie art.17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz.647, poz.951 i poz.1445, z 2013 r. poz.21, poz.405, poz.1238 i poz.1446 oraz z 2014 r. poz.379) zarządza się, co następuje:

**§ 1.** Uwagi do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Marii Konopnickiej, Dworcowej oraz osiedla Tysiąclecia złożone przez:

- 1) Wspólnotę Mieszkaniową z ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 16 - nie uwzględnia się w części dotyczącej wprowadzenia zmian w § 74 pkt 1 lit.c dotyczących zasad obsługi komunikacyjnej zespołu ogólnodostępnych parkingów podziemnych zlokalizowanych w ramach terenu zieleni parkowej, oznaczonego w planie symbolem E.ZP.10;
- 2) współwłaściciela ustawowego działek o numerach 153/1 i 153/2 (obręb 10) przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego - nie uwzględnia się w części dotyczącej odstąpienia od wprowadzania zmian w § 74 pkt 1 lit.c ustalających w ramach terenu zieleni parkowej, oznaczonego w planie symbolem E.ZP.10, lokalizację zespołu ogólnodostępnych parkingów podziemnych, z niezależną obsługą komunikacyjną;
- 3) Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „SANIT” sp.j. Arkadiusz Jackowski i Krzysztof Błazejewski - nie uwzględnia się w części dotyczącej odstąpienia od wprowadzania zmian w § 74 pkt 1 lit.c ustalających w ramach terenu zieleni parkowej, oznaczonego w planie symbolem E.ZP.10, lokalizację zespołu ogólnodostępnych parkingów podziemnych, z niezależną obsługą komunikacyjną.

**§ 2.** Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Przestrzennej.

**§ 3.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta

Sławomir Pajor

## UZASADNIENIE

Uwzględnienie przez Prezydenta Miasta uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Marii Konopnickiej, Dworcowej oraz osiedla Tysiąclecia*, spowodowało konieczność ponownienia procedury planistycznej. Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 04 lutego do 04 marca br. W terminie do 21 marca br. osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi do projektu zmiany planu.

W ustalonym terminie do Urzędu Miejskiego wpłynęły 3 pisma z uwagami.

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

1. Wspólnota Mieszkaniowa z ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 16 wnosi o wprowadzenie zmian w § 74 pkt 1 lit.c dotyczących zasad obsługi komunikacyjnej zespołu ogólnodostępnych parkingów podziemnych zlokalizowanych w ramach terenu zieleni parkowej, oznaczonego w planie symbolem E.ZP.10. Wnoszący uwagę proponują obligatoryjne ustalenie wspólnego wjazdu do parkingów podziemnych przyległych do posesji przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 17 i 18 poprzez posesję nr 18. Wjazd powinien być odsunięty od budynku Wspólnoty i odbywać się w bezpośrednim sąsiedztwie dalszej posesji nr 19. Wnoszący uwagę motywują takie rozwiązanie uciążliwością oraz zagrożeniem dla bezpieczeństwa konstrukcji budynku nr 16. Dodatkową przesłanką dla Wnoszących uwagę jest informacja o możliwości przeprowadzenia wspólnej inwestycji planowanej przez właścicieli posesji nr 17 i nr 18. Uwagę proponuje się nie uwzględnić. W dotychczas obowiązującym planie miejscowym dla terenów budowlanych wzdłuż ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego (teren E.SM.04) wskazany jest dojazd do posesji m.in. od strony tej ulicy. Na podstawie tego planu dla posesji nr 18 wydane jest też pozwolenie na budowę budynku mieszkalno-usługowego i garażu podziemnego wraz zagospodarowaniem terenu. W tej sytuacji ustalenie obowiązku budowy wspólnego wjazdu poprzez posesję nr 18 naraziłoby inwestorów na straty. Plan miejscowy co do zasady nie może nakładać na przyszłych inwestorów nieuzasadnionych obowiązków wynikających z użytkowania terenów sąsiednich.  
Dla śródmiejskich terenów mieszkaniowych, oznaczonych w planie symbolem E.SM.04, doprecyzowane zostaną ustalenia w § 46 pkt 4 lit.j ograniczające uciążliwości spowodowane komunikacją:  
„j)dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych garaży podziemnych, pod warunkiem ograniczenia uciążliwości spowodowanej dojazdami,”.
2. Współwłaściciel ustawowy działek o numerach 153/1 i 153/2 (obręb 10) przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 17 wnosi o odstąpienie od wprowadzania zmian w § 74 pkt 1 lit.c ustalających w ramach terenu zieleni parkowej, oznaczonego w planie symbolem E.ZP.10, lokalizację zespołu ogólnodostępnych parkingów podziemnych, z niezależną obsługą komunikacyjną. Wnoszący uwagę wskazuje, że intencją dotychczasowego planu było stworzenie na terenie E.ZP.10 parku miejskiego otoczonego zabudową mieszkaniowo-handlową, a pod parkiem miejsc parkingowych ogólnodostępnych dla klientów powstającego wokół parku śródmiejskiego centrum usługowo-handlowego. Wyznaczenie jednego dużego parkingu wzmocniłoby szansę wykreowania funkcji centrotwórczych. Według wnoszącego uwagę zapis w nowym

brzmieniu spowoduje podzielenie parkingu na trzy niezależne parkingi, co w praktyce uczyni je parkingami o dostępie ograniczonym tylko dla stałych użytkowników, a nie jak planowano, ogólnodostępnym parkingiem miejskim. Ponadto duży parking łatwiej zagospodarować i istnieje możliwość stworzenia większej liczby miejsc parkingowych.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić. W obecnie obowiązującym planie miejscowym dopuszcza się sytuowanie garaży podziemnych dla własnych potrzeb w granicach działek frontowych (z wjazdem od ulicy przyległej) oraz realizację ogólnodostępnego garażu podziemnego, usytuowanego pod terenem zieleni parkowej E.ZP.10. Teren E.ZP.10 podzielony jest na 3 działki, mające odrębnych właścicieli.

Dla posesji przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 18 wydano prawomocne pozwolenie na budowę budynku mieszkalno-usługowego, które obejmuje garaż podziemny w części terenu E.ZP.10 należącej do właściciela posesji nr 18. Także dla zabudowy posesji zlokalizowanej od strony ul. Adama Mickiewicza trwa procedura wydawania pozwolenia na budowę, w tym na garaż podziemny w części terenu E.ZP.10, która należy do właściciela powyższej posesji. Na tym etapie powstają więc 2 niezależne parkingi. W zmianie planu wprowadzono zapis w § 74 pkt 4 lit. i dopuszczający wspólną realizację zespołu garaży podziemnych. Istnieje więc możliwość współdziałania i koordynacji inwestycji przez właścicieli terenu i wykonania jednego obiektu garażowego. O przyjęciu bardziej racjonalnego rozwiązania decydować będą sami inwestorzy.

Dla terenu zieleni parkowej, oznaczonego w planie symbolem E.ZP.10, doprecyzowane zostaną ustalenia w § 74 pkt 4 lit. i dotyczące możliwości wspólnej realizacji zespołu garaży podziemnych:

„i) w granicach jednostki E.ZP.10 dopuszcza się wspólne urządzenie terenu jako jednorodnej przestrzeni parkowej oraz wspólną realizację zespołu garaży podziemnych, w formie obiektu budowlanego obejmującego więcej niż jedną działkę budowlaną;”.

3. Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „SANIT” sp.j. Arkadiusz Jackowski i Krzysztof Błazejewski wnosi o odstąpienie od wprowadzania zmian w § 74 pkt 1 lit. c ustalających w ramach terenu zieleni parkowej, oznaczonego w planie symbolem E.ZP.10, lokalizację zespołu ogólnodostępnych parkingów podziemnych, z niezależną obsługą komunikacyjną. Wnoszący uwagę wskazują, że intencją dotychczasowego planu było stworzenie na terenie E.ZP.10 parku miejskiego otoczonego zabudową mieszkaniowo-handlową, a pod parkiem miejsc parkingowych ogólnodostępnych dla klientów powstającego wokół parku śródmiejskiego centrum usługowo-handlowego. Wyznaczenie jednego dużego parkingu wzmocniłoby szansę wykreowania funkcji centrotwórczych. Według wnoszących uwagę zapis w nowym brzmieniu spowoduje podzielenie parkingu na trzy niezależne parkingi, co w praktyce uczyni je parkingami o dostępie ograniczonym tylko dla stałych użytkowników, a nie jak planowano, ogólnodostępnym parkingiem miejskim. Ponadto duży parking łatwiej zagospodarować i istnieje możliwość stworzenia większej liczby miejsc parkingowych.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić. W obecnie obowiązującym planie miejscowym dopuszcza się sytuowanie garaży podziemnych dla własnych potrzeb w granicach działek frontowych (z wjazdem od ulicy przyległej) oraz realizację ogólnodostępnego garażu podziemnego, usytuowanego pod terenem zieleni parkowej E.ZP.10. Teren E.ZP.10 podzielony jest na 3 działki, mające odrębnych właścicieli.

Dla posesji przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 18 wydano prawomocne pozwolenie na budowę budynku mieszkalno-usługowego, które obejmuje garaż podziemny w części terenu E.ZP.10 należącej do właściciela posesji nr 18. Także dla zabudowy posesji

zlokalizowanej od strony ul. Adama Mickiewicza trwa procedura wydawania pozwolenia na budowę, w tym na garaż podziemny w części terenu E.ZP.10, która należy do właściciela powyższej posesji. Na tym etapie powstają więc 2 niezależne parkingi. W zmianie planu wprowadzono zapis w § 74 pkt 4 lit.i dopuszczający wspólną realizację zespołu garaży podziemnych. Istnieje więc możliwość współdziałania i koordynacji inwestycji przez właścicieli terenu i wykonania jednego obiektu garażowego. O przyjęciu bardziej racjonalnego rozwiązania decydować będą sami inwestorzy.

Dla terenu zieleni parkowej, oznaczonego w planie symbolem E.ZP.10, doprecyzowane zostaną ustalenia w § 74 pkt 4 lit.i dotyczące możliwości wspólnej realizacji zespołu garaży podziemnych:

„i)w granicach jednostki E.ZP.10 dopuszcza się wspólne urządzenie terenu jako jednorodnej przestrzeni parkowej oraz wspólną realizację zespołu garaży podziemnych, w formie obiektu budowlanego obejmującego więcej niż jedną działkę budowlaną;”.

Nieuwzględnienie uwag nie narusza interesu prawnego, ani faktycznego, właścicieli i użytkowników terenu. Zmiany zapisów w § 46 pkt 4 lit.j oraz § 74 pkt 4 lit.i nie zmieniają w sposób istotny treści merytorycznej wyłożonej zmiany planu, jedynie ją doprecyzowują. Zmiany mają charakter formalny, a nie merytoryczny. Wobec powyższego nie zachodzi potrzeba ponowienia procedury planistycznej, wynikającej z art.17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.