

Zarządzenie Nr 155 /2012
Prezydenta Miasta Stargard Szczeciński
z dnia 25 kwietnia 2012 roku

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie ulic: Morskiej, Szosa Maszewskiej, Wiśniowej.*

Na podstawie art.17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717, z 2004 r. Nr 6, poz.41 i Nr 141, poz.1492, z 2005 r. Nr 113, poz.954 i Nr 130, poz.1087, z 2006 r. Nr 45, poz.319 i Nr 225, poz.1635, z 2007 r. Nr 127, poz.880, z 2008 r. Nr 199, poz.1227, Nr 201, poz.1237 i Nr 220, poz.1413, z 2010 r. Nr 24, poz.124, Nr 75, poz.474, Nr 106, poz.675, Nr 119, poz.804, Nr 130, poz.871, Nr 149, poz.996 i 155, poz.1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz.159 i Nr 153, poz.901) zarządza się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie ulic: Morskiej, Szosa Maszewskiej, Wiśniowej*:

- 1) uwaga zgłoszona przez właścicieli działek o numerach: 19 i 41 (obwód 4) przy ul. Szosa Maszewska dotycząca:
 - a) wprowadzenia możliwości zabudowy jednorodzinnej na terenie otwartym 17 TO/RP – uwzględnia się w granicach uzyskanego pozwolenia na budowę,
 - b) dopuszczenia możliwości wprowadzenia dla terenu 17 TO/RP roślinności „średniej” i „wysokiej” – nie uwzględnia się,
 - c) obniżenia wartości renty planistycznej na terenach: 17 TO/RP i 27 ZL – nie uwzględnia się,
 - d) dopuszczenia możliwości wykorzystania inwestycyjnego działki na terenie 27 ZL – nie uwzględnia się;
- 2) uwaga zgłoszona przez właścicieli i współwłaścicieli działek o numerach: 1, 4, 14, 15, 18, 19, 25, 26, 27/1, 27/2 i 41 (obwód 4) przy ul. Morskiej i ul. Szosa Maszewska dotycząca zmiany kategorii dróg wewnętrznych na miejskie – nie uwzględnia się;
- 3) uwaga zgłoszona przez właściciela i współwłaściciela działek o numerach: 2 i 6 (obwód 4) przy ul. Morskiej dotycząca podzielenia na połowę dwóch największych działek budowlanych na działce o numerze 2 oraz umożliwienia wprowadzenia zabudowy wolnostojącej na działce o numerze 6 – uwzględnia się;
- 4) uwaga zgłoszona przez współwłaścicieli działki o numerze 59/2 (obwód 4) przy ul. Wiśniowej dotycząca rezygnacji z wyznaczania nowego przebiegu drogi wojewódzkiej po śladzie ul. Wiśniowej – nie uwzględnia się;

- 5) uwaga zgłoszona przez właścicielkę działki o numerze 59/3 (obręb 4) przy ul. Wiśniowej dotycząca umożliwienia zabudowy działki budynkiem mieszkalnym i wyznaczenia drogi dojazdowej - uwzględnia się;
- 6) uwaga zgłoszona przez współwłaściciela działki o numerze 49 (obręb 4) w rejonie ul. Szosa Maszewska dotycząca przeznaczenia działki w całości pod teren drobnego biznesu z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej – nie uwzględnia się;
- 7) uwaga zgłoszona przez właściciela działki o numerze 44 (obręb 4) przy ul. Szosa Maszewska dotycząca zmiany przeznaczenia działki z terenów do zalesienia na cele związane z budownictwem – nie uwzględnia się;
- 8) uwaga zgłoszona przez właścicieli działki o numerze 27/1 (obręb 4) przy ul. Szosa Maszewska dotycząca zmiany minimalnej powierzchni działek wydzielanych na terenie 20c MN z 1400 m^2 na 800 m^2 - uwzględnia się poprzez wprowadzenie możliwości wydzielenia dodatkowej działki budowlanej o minimalnej powierzchni 950 m^2 ;
- 9) uwaga zgłoszona przez właścicieli działki o numerze 26 (obręb 4) w rejonie ul. Morskiej i ul. Szosa Maszewska dotycząca:
 - a) podziału terenu 20b MN na 5 działek budowlanych – uwzględnia się,
 - b) usytuowania kalenic budynków na terenie 20b MN równoległe do drogi 015 KDW (z wyjątkiem działki przyległej do drogi 08 KDW) – uwzględnia się,
 - c) dopuszczenia na terenie 20b MN kąta nachylenia głównych połaci od 25^0 lub od 30^0 – uwzględnia się poprzez dopuszczenie kąta nachylenia głównych połaci od 30^0 ,
 - d) dopuszczenia na terenie 20b zabudowy dachami cztero- i wielospadowymi – nie uwzględnia się;
- 10) uwaga zgłoszona przez właścicielkę działki o numerze 14 (obręb 4) przy ul. Szosa Maszewska dotycząca wydzielenia z działki większej liczby działek budowlanych o mniejszym areale – uwzględnia się;
- 11) uwaga zgłoszona przez właścicieli działki o numerze 25 (obręb 4) przy ul. Szosa Maszewska dotycząca umożliwienia przeznaczenia działki pod zabudowę domami jednorodzinnymi parterowymi – nie uwzględnia się;
- 12) uwaga zgłoszona przez właścicieli działek o numerach: 28 i 32 (obręb 4) przy ul. Szosa Maszewska i ul. Morskiej dotycząca:
 - a) zmiany na terenie 21 MN wysokości nowej zabudowy do 8,5 m od poziomu terenu do kalenicy – nie uwzględnia się,
 - b) zmniejszenia na terenie 21 MN minimalnej powierzchni działki do 800 m^2 – uwzględnia się poprzez dopuszczenie minimalnej powierzchni działki budowlanej 950 m^2 ,
 - c) wydzielenia na terenie 21 MN dodatkowej działki – uwzględnia się poprzez wydzielenie dodatkowej działki od strony ul. Szosa Maszewska, z obsługą komunikacyjną poprzez istniejący wjazd,
 - d) dostosowania podziałów wydzielanych działek budowlanych na terenie 20 MN do granic własnościowych – uwzględnia się poprzez dopuszczenie możliwości wydzielenia dodatkowej działki budowlanej zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) zmniejszenia na terenie 20 MN minimalnej powierzchni działki do 1200 m^2 – uwzględnia się,

- f) zmiany na terenie 20 MN wysokości nowych domów do 8,5 m od poziomu terenu do kalenicy – nie uwzględnia się;
- 13) uwaga zgłoszona przez współwłaściciela działki o numerze 46 (obręb 4) przy ul. Szosa Maszewska dotycząca wydzielenia z działki nie trzech, lecz czterech działek budowlanych – nie uwzględnia się.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta

Sławomir Pajor

UZASADNIENIE

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie ulic: Morskiej, Szosa Maszewska, Wiśniowej* wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 27 lutego do 26 marca br. W terminie do 10 kwietnia br. osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi do projektu planu.

W ustalonym terminie do Urzędu Miejskiego wpłynęło 13 pism z uwagami.

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

1. Właściciele działek o numerach: 19 i 41 (obręb 4) przy ul. Szosa Maszewska (2 pisma) wnoszą o:
 - a) wprowadzenie możliwości zabudowy jednorodzinnej na terenie otwartym 17 TO/RP. Właściciele wskazują, że teren nie jest objęty w żaden sposób ochroną konserwatorską. Zapis o ustanowieniu strefy „E” dla przedpola ekspozycyjnego sylwety Starego Miasta oraz ustanowione w planie ograniczenia są pozbawione podstaw prawnych. W projekcie powinna zostać uwzględniona uzyskana wcześniej decyzja o warunkach zabudowy i pozwolenie na budowę.
Uwagę proponuje się uwzględnić w granicach uzyskanego pozwolenia na budowę. Pozwolenie na budowę jest prawomocne i jest osobną decyzją administracyjną. W pozostałym terenie proponuje się utrzymanie zakazu zabudowy z uwagi na niezgodność ze Studium. Ze względu na ochronę panoramy Starego Miasta w Studium obszar ten został przeznaczony na tereny otwarte z zakazem zabudowy.
 - b) dopuszczenie możliwości wprowadzenia dla terenu 17 TO/RP roślinności „średniej” i „wysokiej”. Plan powinien także zawierać definicje roślinności „średniej” i „wysokiej”, określać graniczne wysokości tej roślinności, wskazywać gatunki roślin, których uprawa jest dozwolona lub zakazana, wskazywać podstawy prawne wprowadzonych zakazów oraz określać sposób i wysokość wypłacania przez miasto odszkodowań w związku z narzuconymi ograniczeniami.
Uwagę proponuje się nie uwzględnić ze względu na wskazaną w Studium ochronę panoramy Starego Miasta. Wprowadzono zakaz roślinności „średniej” i „wysokiej” w celu ochrony widoków miasta z ul. Szosa Maszewska. W planie nastąpi uzupełnienie i doprecyzowanie ustaleń dotyczących zieleni.
 - c) obniżenie wysokości renty planistycznej na terenach: 17 TO/RP i 27 ZL. Zdaniem wnoszących uwagę wartość nieruchomości w sposób radykalny zmaleje i nastąpi spadek wartości nieruchomości.
Uwagę proponuje się nie uwzględnić. Zgodnie z art.15 ust.1 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości. W planie przyjęto minimalną wartość 0,1 %. Opłata ta naliczana jest wyłącznie w przypadku wzrostu wartości nieruchomości, w przeciwnym wypadku opłata nie jest naliczana.
 - d) dopuszczenie możliwości wykorzystania inwestycyjnego działki na terenie 27 ZL. Plan powinien określać podstawy faktyczne i prawne ustalenia przeznaczenia gruntu pod „zielen krajobrazową”, wskazywać definicję „gatunku rodzimego” oraz „gatunków obcych geograficznie” oraz określać zadośćuczynienie w związku z brakiem możliwości wykorzystywania inwestycyjnego działki.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić. W Studium teren ten przeznaczono pod tereny do zalesienia i zadrzewienia (ZL.12.1). Teren zielony został wprowadzony ze względu na strefę ochronną schroniska dla zwierząt oraz jako uzupełnienie systemów zielonych na obrzeżach terenów zurbanizowanych. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do czasu zagospodarowania zgodnego z planem działka może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy. W planie nastąpi uzupełnienie i doprecyzowanie ustaleń dotyczących zieleni.

2. Właściciele i współwłaściciele działek o numerach: 1, 4, 14, 15, 18, 19, 25, 26, 27/1, 27/2 i 41 (obręb 4) przy ul. Morskiej i ul. Szosa Maszewska wnoszą o zmianę kategorii dróg wewnętrznych na miejskie. Budowa układu dróg wewnętrznych nie ma szans na realizację ze względu na trudności z uzyskaniem zgody wszystkich właścicieli oraz problemy z dokonaniem regulacji prawnych nowopowstających dróg.
Uwagę proponuje się nie uwzględnić. Wydzielenie drogi wewnętrznej jest wystarczające dla właściwej obsługi komunikacyjnej terenów. Zgodnie z obowiązującym prawem wydzielenie drogi wewnętrznej stanowi wystarczający sposób zapewnienia dostępu do drogi publicznej.
3. Właściciel i współwłaściciel działek o numerach: 2 i 6 (obręb 4) przy ul. Morskiej wnosi o podzielenie na połowę dwóch największych działek budowlanych na działce o numerze 2 oraz umożliwienia wprowadzenia zabudowy wolnostojącej na działce o numerze 6.
Uwagę proponuje się uwzględnić poprzez zmianę zasad podziału na działce o numerze 2 umożliwiającą zwiększenie liczby działek budowlanych oraz poprzez dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej na działce o numerze 6.
4. Współwłaściciele działki o numerze 59/2 (obręb 4) przy ul. Wiśniowej wnoszą o rezygnację z wyznaczania nowego przebiegu drogi wojewódzkiej po śladzie ul. Wiśniowej. Droga ta spowoduje bardzo uciążliwe warunki życia dla mieszkańców. Nadmierny ruch samochodów może doprowadzić do uszkodzenia budynku. Właściciele proponują przejęcie ich nieruchomości przez Miasto, w zamian za inny dom z działką.
Uwagę proponuje się nie uwzględnić, gdyż jest to niezgodne z obowiązującym Studium. Projekt planu utrzymuje obecny przebieg drogi wojewódzkiej, dopuszczając jedynie w przyszłości możliwość korekty układu komunikacyjnego.
5. Właścicielka działki o numerze 59/3 (obręb 4) przy ul. Wiśniowej wnosi o umożliwienie zabudowy działki budynkiem mieszkalnym i wyznaczenie drogi dojazdowej. Działka została nabyta od Miasta na cele mieszkaniowe. Właścicielka proponuje ewentualnie wykup działki lub zamianę na inną.
Uwagę proponuje się uwzględnić poprzez zmianę usytuowania nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wprowadzenie ustaleń umożliwiających dojazd do działki.
6. Współwłaściciel działki o numerze 49 (obręb 4) w rejonie ul. Szosa Maszewska wnosi o przeznaczenie działki w całości pod teren drobnego biznesu z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej. Kwestionuje ustalenia obowiązującego Studium uchwalonego w dniu 30 sierpnia 2011 r. oraz procedurę planistyczną związaną z jego opracowaniem.
Uwagę proponuje się nie uwzględnić, gdyż jest to niezgodne z obowiązującym Studium. W Studium teren ten częściowo przeznaczono pod tereny do zalesienia i zadrzewienia (ZL.12.1), a częściowo pod tereny podmiejskich zespołów mieszkaniowych (PM.12.1). Teren zielony został wprowadzony ze względu na strefę

ochronną schroniska dla zwierząt oraz jako uzupełnienie systemów zielonych na obrzeżach terenów zurbanizowanych. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do czasu zagospodarowania zgodnego z planem działka może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy. Część działki oznaczona w Studium PM.12.1 przeznaczona została w projekcie planu na cele budowlane.

7. Właściciel działki o numerze 44 (obręb 4) przy ul. Szosa Maszewska wnosi o zmianę przeznaczenia działki z terenów do zalesienia na cele związane z budownictwem. Założenia projektu przyniosą właścicielowi straty finansowe. Położenie działki w obrębie miasta i sąsiedztwo terenów budowlanych wskazują na możliwość kontynuacji zabudowy.

Uwagę proponuje się nie uwzględnić, gdyż jest to niezgodne z obowiązującym Studium. W Studium teren ten oznaczono symbolem ZL.12.1 – tereny do zalesienia i zadrzewienia. Został on wprowadzony ze względu na strefę ochronną schroniska dla zwierząt oraz jako uzupełnienie systemów zielonych na obrzeżach terenów zurbanizowanych. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do czasu zagospodarowania zgodnego z planem działka może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy.

8. Właściciele działki o numerze 27/1 (obręb 4) przy ul. Szosa Maszewska wnoszą o zmianę minimalnej powierzchni działek wydzielanych na terenie 20c MN z 1400 m² na 800 m².

Uwagę proponuje się uwzględnić poprzez wprowadzenie możliwości wydzielenia dodatkowej działki budowlanej o minimalnej powierzchni 950 m². Podział na jeszcze mniejsze działki spowodowałby wzrost intensywności zabudowy, co byłoby niezgodne ze Studium, które zakłada nowe struktury urbanistyczne zabudowy jednorodzinnej o niskiej intensywności.

9. Właściciele działki o numerze 26 (obręb 4) w rejonie ul. Morskiej i ul. Szosa Maszewska wnoszą o:

- a) podział terenu 20b MN na 5 działek budowlanych. Teren posiada dużą powierzchnię, co umożliwia wydzielenie dodatkowej działki budowlanej.

Uwagę proponuje się uwzględnić,

- b) usytuowanie kalenic budynków na terenie 20b MN równoległe do drogi 015 KDW (z wyjątkiem działki przyległej do drogi 08 KDW). Takie ułożenie kalenic umożliwi dogodne usytuowanie budynków oraz będzie kontynuacją zasad przyjętych na sąsiednich terenach.

Uwagę proponuje się uwzględnić poprzez wprowadzenie kierunku kalenic budynków równoległe do ulicy 15 KDW. Zabudowa na skrajnych działkach będzie równoległa do przyległych ulic 08 KDW i 02a KDG/KDD. W celu uporządkowania zabudowy wprowadza się obowiązującą linię zabudowy od ulicy 015 KDW,

- c) dopuszczenia na terenie 20b MN kąta nachylenia głównych połaci od 25⁰ lub od 30⁰. Pozwoli to na szerszy wybór projektów budowlanych i zachowanie harmonii zabudowy przyjętej na sąsiednich terenach.

Uwagę proponuje się uwzględnić poprzez dopuszczenie kąta nachylenia głównych połaci od 30⁰ do 40⁰,

- d) dopuszczenia na terenie 20b MN zabudowy dachami cztero- i wielospadowymi .

Uwagę proponuje się nie uwzględnić ze względu na przyjętą całościową kompozycję osiedla po zachodniej stronie ul. Szosa Maszewska, która zakłada

dachy dwuspadowe oraz stopniowanie wysokości zabudowy i kąta nachylenia połaci dachowych.

10. Właścicielka działki o numerze 14 (obwód 4) przy ul. Szosa Maszewska wnosi o wydzielenie z działki większej liczby działek budowlanych o mniejszym areale. Uwagę proponuje się uwzględnić poprzez zmianę zasad podziału i wydzielenie w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 4 MN dodatkowej działki budowlanej.
11. Właściciele działki o numerze 25 (obwód 4) przy ul. Szosa Maszewska wnoszą o umożliwienie przeznaczenia działki pod zabudowę domami jednorodzinnymi parterowymi. W zamian oferują przeznaczyć części działki od strony ul. Szosa Maszewska pod parking, platformę widokową i ewentualny kompleks gastronomiczny. Uwagę proponuje się nie uwzględnić ze względu na niezgodność ze Studium. Ze względu na ochronę panoramy Starego Miasta w Studium obszar ten został przeznaczony na tereny otwarte z zakazem zabudowy. Wykonana w trakcie prac planistycznych analiza krajobrazowa wyznaczyła maksymalny zakres dopuszczanej zabudowy, który został przyjęty w projekcie planu. Ze względu na ukształtowanie terenu zabudowę dopuszczono wyłącznie w głębi działki.
12. Właściciele działek o numerach: 28 i 32 (obwód 4) przy ul. Szosa Maszewska i ul. Morskiej wnoszą o:
 - a) zmianę na terenie 21 MN wysokości nowej zabudowy do 8,5 m od poziomu terenu do kalenicy. Nie wpłynie to ujemnie na widok Starego Miasta, ponieważ na działce zlokalizowany już jest wysoki budynek mieszkalny oraz budynki gospodarcze. Uwagę proponuje się nie uwzględnić, gdyż wykonana analiza krajobrazowa wykazała, że budynki o wysokości powyżej 8,0 m wejdą w widok panoramy miasta, co byłoby niezgodne z ustaleniami Studium,
 - b) zmniejszenie na terenie 21 MN minimalnej powierzchni działki do 800 m². Umożliwi to zachowanie istniejącego drzewostanu wokół domu. Uwagę proponuje się uwzględnić poprzez dopuszczenie minimalnej powierzchni działki budowlanej 950 m². Ustalenia te są analogiczne, jak dla działek na sąsiednim terenie 20c MN,
 - c) wydzielenie na terenie 21 MN dodatkowej działki. Uwagę proponuje się uwzględnić poprzez wydzielenie dodatkowej działki od strony ul. Szosa Maszewska, z obsługą komunikacyjną poprzez istniejący wjazd,
 - d) dostosowanie podziałów wydzielanych działek budowlanych na terenie 20 MN do granic własnościowych. Uwagę proponuje się uwzględnić poprzez dopuszczenie możliwości wydzielenia dodatkowej działki budowlanej zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) zmniejszenie na terenie 20 MN minimalnej powierzchni działki do 1.200 m². Uwagę proponuje się uwzględnić,
 - f) zmianę na terenie 20 MN wysokości nowych domów do 8,5 m od poziomu terenu do kalenicy. Nie wpłynie to ujemnie na widok Starego Miasta, ponieważ działka ta znajduje się niżej od działki zabudowanej na terenie 21 MN. Uwagę proponuje się nie uwzględnić, gdyż wykonana analiza krajobrazowa wykazała, że budynki o wysokości powyżej 8,0 m wejdą w widok panoramy miasta, co byłoby niezgodne z ustaleniami Studium.
13. Współwłaściciel działki o numerze 46 (obwód 4) przy ul. Szosa Maszewska wnosi o wydzielenie z działki nie trzech, lecz czterech działek budowlanych.

Uwagę proponuje się nie uwzględnąć. Ze względu na sąsiedztwo drogi wojewódzkiej projektowana zabudowa została od niej odsunięta, co powoduje brak możliwości wprowadzenia kolejnego połączenia komunikacyjnego, które obsługiwałoby dodatkową działkę. Nie ma również możliwości obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z tej drogi wojewódzkiej.

Wprowadzone zmiany wynikające z częściowego uwzględnienia uwag nie naruszają istotnych ustaleń projektu planu miejscowego, gdyż mają charakter formalny, a nie merytoryczny i nie mają wpływu na zagospodarowanie terenów sąsiednich. Wobec powyższego generalnie nie zachodzi potrzeba ponowienia w niezbędnym zakresie procedury wynikającej z art.17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jedynie wprowadzenie w granicach terenu 17 TO/RP zabudowy, która uzyskała pozwolenie na budowę, wymaga ponowienia uzgodnienia z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.