

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz.199) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński dotyczącego terenu w rejonie ulic: Towarowej, Dworcowej*, wyłożonego w dniach od 18 grudnia 2014 roku do 23 stycznia 2015 roku do publicznego wglądu, wniesiono w ustalonym terminie do dnia 06 lutego 2015 roku - 12 pism z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej.

§ 2. Prezydent Miasta Stargard Szczeciński rozpatrzył powyższe uwagi.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag:

1) uwaga zgłoszona przez mieszkańca ul. Bydgoskiej dotycząca:

- a) wprowadzenia zapisów dotyczących jasności i „migotania” reklam – uwaga uwzględniona – do tekstu planu wprowadzono zapis: „Nie dopuszcza się lokalizowania reklam świetlnych o zmiennym obrazie w miejscach widocznych dla kierujących pojazdami, poruszającymi się po drogach publicznych”,
- b) wprowadzenia zapisu dotyczącego ścieżki pieszo-rowerowej na ul. Dworcowej w granicach wydzielania 06/1.KD.L – uwaga uwzględniona - w tekście planu zmieniono zapis dotyczący „drogi pieszej” na „drogę pieszo – rowerową”,
- c) dopuszczenia pomiędzy ul. Mikołaja Reja i ul. Towarową oprócz kładki nad torami, również tunelu pod torami z funkcją handlową – uwaga uwzględniona - w zapisach planu dodano ustalenie dopuszczające budowę przejścia pieszego pod torami wraz z infrastrukturą handlową - budowa kładki nad torami obejmuje możliwość osłonięcia i zadaszenia przejścia, zapis planu w tym zakresie nie wymagał uszczegółowienia,
- d) wprowadzenia zapisu o budowie ronda lub osobnego pasa ruchu dla obsługi lewoskrętu na skrzyżowaniu ul. Dworcowej i ul. Marii Konopnickiej – uwaga uwzględniona - zapisy planu są wystarczające, linie rozgraniczające teren komunikacji uwzględniają możliwość budowy ronda lub wydzielenia dodatkowego pasa ruchu w obrębie skrzyżowania - rysunek planu wskazuje jedynie orientacyjny układ zagospodarowania terenu,
- e) zwiększenia szerokości ul. Szczecińskiej – uwaga nieuwzględniona – ul. Szczecińska w swoich obecnych liniach rozgraniczających w sposób wystarczający obsługuje ruch - wskazana w planie przebudowa ul. Szczecińskiej planowana jest w koordynacji z szerszą przebudową układu komunikacyjnego miasta, której ul. Szczecińska jest jednym z elementów - w części dotyczącej południowej strony ul. Szczecińskiej uwaga nie dotyczy obszaru objętego planem,
- f) zwiększenia szerokości wiaduktu pomiędzy ul. Szczecińską i ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego w celu lokalizacji drogi o czterech pasach ruchu i ścieżki pieszo rowerowej – uwaga nieuwzględniona ze względu na już istniejące zapisy planu oraz potrzeby funkcjonalne i możliwości techniczne ich wykonania, w planie (§ 46 pkt 4 lit.e) określono minimalną szerokość wiaduktu na 15,0 m oraz możliwość rozbudowy wiaduktu w kierunku północnym do szerokości 24,0 m;

2) uwaga zgłoszona przez pierwszego współwłaściciela działki o numerze 100/54 (obręb 10) przy ul. Towarowej dotycząca wprowadzenia zapisu o koniecznej drodze dojazdowej do działki o numerze 100/54 – uwaga nieuwzględniona - właściwa obsługa nieruchomości została ustalona w projekcie planu miejscowego - obecnie działka obsługiwana jest z drogi wewnętrznej (działka o nr 100/29), po zmianie zagospodarowania określonej w planie wskazana w uwadze działka nr 100/54, jako część terenu elementarnego CM/U.06, będzie obsługiwana z projektowanej ulicy oznaczonej symbolem 07.KDW - zgodnie z ustaleniami planu do czasu docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania, pod warunkiem, że jest ono zgodne z przepisami odrębnymi i nie ogranicza zgodnego z planem

- zagospodarowania terenów sąsiednich (§ 10 ust.1) - przyszłe zagospodarowanie terenu CM/U.06 wprowadzone będzie za zgodą właścicieli;
- 3) uwaga zgłoszona przez drugiego współwłaściciela działki o numerze 100/54 (obręb 10) przy ul. Towarowej dotycząca wprowadzenia zapisu o koniecznej drodze dojazdowej do działki o numerze 100/54 – uwaga nieuwzględniona - właściwa obsługa nieruchomości została ustalona w projekcie planu miejscowego - obecnie działka obsługiwana jest z drogi wewnętrznej (działka o nr 100/29), po zmianie zagospodarowania określonej w planie wskazana w uwadze działka nr 100/54, jako część terenu elementarnego CM/U.06, będzie obsługiwana z projektowanej ulicy oznaczonej symbolem 07.KDW - zgodnie z ustaleniami planu do czasu docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania, pod warunkiem, że jest ono zgodne z przepisami odrębnymi i nie ogranicza zgodnego z planem zagospodarowania terenów sąsiednich (§ 10 ust.1) - przyszłe zagospodarowanie terenu CM/U.06 wprowadzone będzie za zgodą właścicieli;
- 4) uwaga zgłoszona przez wieczystego współużytkownika działek o numerach: 37/12, 37/13 i 37/15 (obręb 10) przy ul. Towarowej dotycząca:
- a) poprowadzenia drogi wewnętrznej 11.KDW przez tereny o symbolach CM/U.13/2 i CM/U.14/2 w celu umożliwienia urządzenia miejsc postojowych dla obsługi budynku – uwaga nieuwzględniona - droga wewnętrzna 11.KDW jest wyznaczona w planie miejscowym zgodnie z obecnie istniejącym dojazdem do obiektów - ze względu na klasę i dostępność komunikacyjną ulicy zbiorczej 03.KD.Z (ul. Towarowej), sąsiedztwo planowanego ronda oraz znaczną różnicę rzędnych terenu pomiędzy ul. Towarową i wnętrzem kwartału nie ma możliwości dojazdu do zabudowy z ul. Towarowej poprzez wydzielenie CM/U.14/2 - wydzielenie CM/U.14/2 może służyć jedynie jako dojazd do stacji transformatorowej i przejście piesze z wnętrza kwartału do ul. Towarowej - zgodnie z ustaleniami planu do czasu realizacji zabudowy na CM/U.14 można teren użytkować w dotychczasowy sposób, a więc jako miejsce postojowe dla samochodów obsługujących istniejącą zabudowę - z uwagi na charakter ulicy wewnętrznej 11.KDW w planie został wprowadzony zapis dopuszczający bilansowanie miejsc postojowych przy drodze wewnętrznej, jako obsługujących sąsiedni budynek,
  - b) przesunięcia o 6 m nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie CM/U.13/1 – uwaga uwzględniona – na rysunku planu przesunięto nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - c) przesunięcia obowiązującej linii zabudowy dla działek o numerach: 37/12 i 37/13 w stronę ul. Towarowej – uwaga nieuwzględniona - wyznaczona w planie linia obowiązująca dla nowej zabudowy jest właściwa i zapewnia wprowadzenie ładu przestrzennego w kompozycji pierzei na całej długości ul. Towarowej - zbliżenie nowej zabudowy do linii rozgraniczającej ul. Towarowej, tak jak w przypadku istniejącej zabudowy, byłoby niezgodne z kategorią ulicy,
  - d) rezygnacji z zapisu o 30 % opłacie od wzrostu wartości nieruchomości – uwaga nieuwzględniona - opłatę planistyczną pobiera się od faktycznego wzrostu wartości nieruchomości, sprzedawanej w okresie nie dłuższym niż 5 lat od uchwalenia planu - ustalenia planu w żaden sposób nie ograniczają obecnego użytkowania i zagospodarowania terenu, nie ma podstaw do stwierdzenia, że po zrealizowaniu planu nastąpi zmniejszenie wartości terenu;
- 5) uwaga zgłoszona przez współwłaścicieli spółki jawnej Zakład Ogólnobudowlany i Ślusarstwo Henryk & Roman Czerniak przy ul. Towarowej dotycząca wydzielenia drogi dojazdowej do działki o numerze 100/56 – uwaga nieuwzględniona - właściwa obsługa nieruchomości została ustalona w projekcie planu miejscowego - obecnie działka obsługiwana jest z drogi wewnętrznej (działka o nr 100/29), po zmianie zagospodarowania określonej w planie wskazana w uwadze działka nr 100/54, jako część terenu elementarnego CM/U.06, będzie obsługiwana z projektowanej ulicy oznaczonej symbolem 07.KDW - zgodnie z ustaleniami planu do czasu docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania, pod warunkiem, że jest ono zgodne z przepisami odrębnymi i nie ogranicza zgodnego z planem zagospodarowania terenów sąsiednich (§ 10 ust.1) - przyszłe zagospodarowanie terenu CM/U.06 wprowadzone będzie za zgodą właścicieli;
- 6) uwaga zgłoszona przez wieczystego użytkownika działki o numerze 96/2 (obręb 10) przy ul. Szczecińskiej dotycząca utrzymania istniejącego pawilonu i przeznaczenia na cele mieszkalno-usługowe – uwaga uwzględniona - utrzymanie dotychczasowego sposobu zabudowy i użytkowania terenu jest dopuszczone w planie i zgodne z ustaleniami szczegółowymi dla jednostki CM/U.09, w granicach której leży nieruchomość;
- 7) uwaga zgłoszona przez Szczecińskie Przedsiębiorstwo Handlowe „Elmet” w Goleniowie Sp. z o.o. dotycząca:

- a) rezygnacji z drogi 10.KDW dzielącej działki właściciela na dwie części – uwaga uwzględniona - obecne zagospodarowanie i zabudowa działki 97/2 (tak jak i działek sąsiednich) jest niezgodne ze standardami wynikającymi z ustaleń obowiązującego Studium oraz przepisów prawa budowlanego, działka jest niesamodzielna, nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, ani wolnego terenu na poprowadzenie właściwej obsługi komunikacyjnej, w tym usytuowanie wymaganej liczby miejsc postojowych - obecna zabudowa nie odpowiada standardom wynikającym z położenia terenu w centrum miasta, przeprowadzenie drogi wewnętrznej 10.KDW jest konieczne w przypadku realizacji nowej zabudowy zgodnej z ustaleniami planu - uwzględniając uwagę wprowadzono korektę ulicy wewnętrznej 10.KDW i zakończono ją jako sięgacz przed wnioskowaną działką, pozostałą część drogi wewnętrznej zmieniono na wydzielanie wewnętrzne z dopuszczeniem przejścia i przejazdu,
- b) zmiany zapisów dla terenów SM.10 i SM.11 w celu dopuszczenia lokali handlowych o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> – uwaga nieuwzględniona - plan miejscowy określa maksymalne powierzchnie sprzedaży w obiektach handlowych, co nie jest równoznaczne z powierzchnią użytkową obiektu - planowana zmiana charakteru zabudowy terenu z hal magazynowych na śródmiejskie tereny mieszkaniowe spowoduje potrzebę rozbiórki obecnych hal - do czasu realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się jednak dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu;
- 8) uwaga zgłoszona przez mieszkankę ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego dotycząca:
- a) wprowadzenia zapisu o urządzeniu parkingu od strony torów kolejowych, wzdłuż całej ul. Dworcowej – uwaga nieuwzględniona - w planie jest zapis dla ulicy 06.KD.L (ul. Dworcowej) dopuszczający realizację miejsc postojowych po wschodniej stronie ulicy - w ten sposób miejsca parkingowe zostaną zapewnione w sposób dogodniejszy i bezpieczniejszy, niż proponowany w uwadze,
- b) wprowadzenia zapisu o poszerzeniu wiaduktu pomiędzy ul. Szczecińską i ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego w celu lokalizacji drogi o czterech pasach ruchu – uwaga nieuwzględniona – ul. Szczecińska w swoich obecnych liniach rozgraniczających w sposób wystarczający obsługuje ruch - wskazana w planie przebudowa ul. Szczecińskiej planowana jest w koordynacji z szerszą przebudową układu komunikacyjnego miasta, której ul. Szczecińska jest jednym z elementów - plan jest zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - w planie (§ 46 pkt 4 lit.e) określono minimalną szerokość wiaduktu na 15,0 m oraz możliwość rozbudowy wiaduktu w kierunku północnym do szerokości 24,0 m;
- 9) uwaga zgłoszona przez Elżbietę Dybowską i Krzysztofa Dybowskiego, Radnych Rady Miejskiej – Stargard w Moim Sercu (2 pisma) dotycząca:
- a) podjęcia działań w celu wykorzystania najciekawszych elementów konstrukcyjnych wiaduktu przy ul. Szczecińskiej (w razie rozbiórki) w zagospodarowaniu miasta – uwaga uwzględniona - do ustaleń planu wprowadzono zapis wskazujący na możliwość wykorzystania elementów konstrukcji wiaduktu do aranżacji przestrzeni publicznej w rejonie dworca,
- b) wprowadzenia zapisu o poszerzeniu wiaduktu w celu wybudowania drogi z czterema pasami ruchu – uwaga nieuwzględniona – ul. Szczecińska w swoich obecnych liniach rozgraniczających w sposób wystarczający obsługuje ruch - wskazana w planie przebudowa ul. Szczecińskiej planowana jest w koordynacji z szerszą przebudową układu komunikacyjnego miasta, której ul. Szczecińska jest jednym z elementów - plan jest zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - w planie (§ 46 pkt 4 lit.e) określono minimalną szerokość wiaduktu na 15,0 m oraz możliwość rozbudowy wiaduktu w kierunku północnym do szerokości 24,0 m,
- c) wybudowania obok wiaduktu osobnego tunelu dla ruchu pieszo-rowerowego – uwaga nieuwzględniona - istniejące zapisy planu (§ 46 pkt 4 lit.e) dopuszczają realizację przejścia pieszo-rowerowego pod wiaduktem, plan dopuszcza poszerzenie wiaduktu w kierunku północnym do szerokości 24,0 m oraz możliwość wprowadzenia pod torami na części terenu oznaczonej symbolem KK.03/5 pasaży z usługami, co daje możliwość nie tylko lokalizacji kolejnego tunelu, ale przede wszystkim znacznie szerszego połączenia części miasta podzielonego obecnie liną kolejową,
- d) poszerzenia ul. Szczecińskiej w kierunku południowym – uwaga nieuwzględniona – plan nie zakłada zawężania linii rozgraniczających ul. Szczecińskiej, ul. Szczecińska w swoich obecnych liniach rozgraniczających w sposób wystarczający obsługuje ruch - wskazana w planie przebudowa ul. Szczecińskiej planowana jest w koordynacji z szerszą przebudową układu komunikacyjnego miasta - w części dotyczącej południowej strony ul. Szczecińskiej uwaga nie dotyczy obszaru objętego planem;

10) uwaga zgłoszona przez PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami, Wydział Zagospodarowania Przestrzennego Nieruchomości (2 pisma) dotycząca:

- a) dokonania korekty linii rozgraniczających tereny CM/U.05 i CM/U.04 z terenem KK.03 – uwaga uwzględniona – w planie dokonano korekty linii podziału terenów,
- b) wprowadzenia zapisu dla terenu CM/U.07 o dopuszczeniu lokalizacji obiektów i lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – uwaga uwzględniona - zapis § 5 stanowi: „Jako granice terenów, na których dopuszcza się lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej określonej w art.15 ust.3 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się granice terenów elementarnych o symbolach: CM/KK-KS.01, KK.03/5 oraz wszystkie wskazane w planie tereny oznaczone symbolem CM/U. Ograniczenie dopuszczalnej wielkości powierzchni sprzedaży może zostać wskazane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów” - dla terenu CM/U.07 ograniczenie wielkości powierzchni sprzedaży stanowią wyłącznie wskaźniki dotyczące zabudowy, w tym przypadku dającej możliwość lokalizacji wnioskowanego obiektu handlowego, to jest zgodnie z przedłożoną uwagą,
- c) zmiany przeznaczenia terenu CM/U.05 i CM/U.05/1 na tereny komunikacji kolejowej – uwaga nieuwzględniona - plan dopuszcza kontynuację dotychczasowego sposobu użytkowania terenu - dodatkowo do tekstu ustaleń planu wniesiono zapis dopuszczający zabudowę i zagospodarowanie terenu na cele wskazane w planie po zwolnieniu terenu przez kolej oraz dopuszczający na wskazanym terenie lokalizację elementów zagospodarowania niezbędnych dla celów funkcjonowania linii kolejowej - zapisy planu zostały zmienione w sposób gwarantujący możliwość kontynuacji, przebudowy i modernizacji obiektów i infrastruktury związanej z ruchem kolejowym do czasu realizacji docelowego, ustalonego w planie, zagospodarowania i zabudowy terenu,
- d) wyłączenia działki o numerze 100/58 z terenu CM/U.04 i włączenia jej do terenu komunikacji kolejowej – uwaga nieuwzględniona - w planie miejscowym lokalizacja funkcji określonych dla kategorii terenów CM/U, na terenie elementarnym CM/U.04, jest dopuszczalna pod warunkiem nie ograniczania możliwości lokalizacji funkcji niezbędnych dla celów kolei - zapisy planu zostały zmienione w sposób gwarantujący możliwość kontynuacji, przebudowy i modernizacji obiektów i infrastruktury związanej z ruchem kolejowym do czasu realizacji docelowego, ustalonego w planie, zagospodarowania i zabudowy terenu oraz trwałej lokalizacji obiektów niezbędnych dla potrzeb funkcjonowania kolei,
- e) korekty linii rozgraniczającej tereny KK.03 w rejonie ul. Towarowej, wzdłuż granicy działki o numerze 100/64 – uwaga nieuwzględniona - potrzeby kolei zostały zabezpieczone poprzez wprowadzenie do ustaleń planu zastrzeżenia, że przeznaczenie terenu na cele wskazane w planie, w całości lub w części, dopuszcza się wyłącznie pod warunkiem zwolnienia tych terenów przez zarządcę infrastruktury kolejowej - po stronie terenów elementarnych oznaczonych symbolami CM/U.06, 07.KDW, CM/U.07, CM/KK-KS.02 linie rozgraniczające tereny elementarne pozostały bez zmian, z zastrzeżeniem, że na tych terenach elementarnych dopuszcza się lokalizację elementów infrastruktury kolejowej dla potrzeb obsługi terenu KK.03 - w części terenu działki torowej (obecnie 100/64) wskazanej na rysunku planu wprowadzenie funkcji określonych w planie warunkuje się zwolnieniem tych terenów przez kolej.