

**Uchwała Nr LVIII/575/2023**  
**Rady Miejskiej w Stargardzie**  
**z dnia 19 grudnia 2023 r.**

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Heleny Żybułtowskiej**

Na podstawie art.7 ust.4 i art.8 ust.1 i 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2021 r. poz.1538 oraz z 2023 r. poz.553, 803, 1688 i 2029), w związku z art.70 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz.1688), uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Ustala się lokalizację inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz infrastrukturą techniczną.

**§ 2.** Inwestycja zostanie zrealizowana na części działki o numerze 22 w obrębie 14 miasta Stargard. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Ustala się całkowitą powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalna powierzchnia – 2 500 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna powierzchnia – 3 100 m<sup>2</sup>.

**§ 4.** Ustala się całkowitą liczbę mieszkań:

- 1) minimalną - 50 lokali mieszkalnych;
- 2) maksymalną – 80 lokali mieszkalnych.

**§ 5.** Na terenie objętym inwestycją przewiduje się w jednym z budynków, zlokalizowanym przy drodze wjazdowej, lokalizację w parterze lokali przeznaczonych na działalność handlową lub usługową – o powierzchni około 380 m<sup>2</sup>.

**§ 6.** Obszar objęty inwestycją dotychczas był terenem produkcyjno-składowym - funkcjonowało na nim Przedsiębiorstwo Napraw Infrastruktury Sp. z o.o. świadczące usługi m.in. w zakresie napraw i modernizacji infrastruktury kolejowej. Na potrzeby lokalizacji inwestycji mieszkaniowej istniejące parterowe obiekty blaszane, nieczynna infrastruktura kolejowa oraz utwardzenie terenu zostaną rozebrane. Teren części działki zagospodarowany zostanie budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z usługami w parterze. Planuje się wybudowanie przyłącza wodociągowego do projektowanej sieci wodociągowej w ulicy Heleny Żybułtowskiej, przyłącza kanalizacji sanitarnej do istniejącej przepompowni, przyłącza ciepłego do sieci ciepłowniczej na terenie działki oraz przyłącza elektroenergetycznego. Wody deszczowe planuje się odprowadzać na teren inwestycji.

**§ 7.** Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) włączenie do miejskiej sieci ciepłej doprowadzonej do terenu inwestycji;
- 2) włączenie do sieci elektroenergetycznej doprowadzonej do terenu inwestycji;
- 3) włączenie do istniejącej przepompowni kanalizacji sanitarnej doprowadzonej do terenu inwestycji;
- 4) wykonanie przyłączy do rozbudowywanej sieci wodociągowej w ulicy Heleny Żybułtowskiej;

5) odprowadzenie wód deszczowych na terenie inwestycji.

#### § 8. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

1) przewidywane zapotrzebowanie na:

- a) wodę – ok. 30 m<sup>3</sup>/dobę ( $\pm 20\%$ ) oraz dla celów przeciwpożarowych ok. 12 dm<sup>3</sup>/sek ( $\pm 20\%$ ),
- b) energię elektryczną – ok. 270 kW ( $\pm 20\%$ ),
- c) energię cieplną – ok. 260 kW ( $\pm 20\%$ );

2) sposób odprowadzania ścieków – ok. 30 m<sup>3</sup>/dobę ( $\pm 20\%$ ) – do istniejącej przepompowni i przewodu tłoczego;

3) niezbędna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- a) dla zabudowy wielorodzinnej minimum 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny,
- b) dla obsługi części budynków przeznaczonych na działalność handlową minimum 1,5 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej,
- c) dla obsługi części budynków przeznaczonych na działalność usługową minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- d) w ramach miejsc postojowych należy wyznaczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, dla terenu komunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi, a dla terenu zabudowy nie mniej niż 4%;

4) sposób zagospodarowania odpadów:

- a) w obowiązującym systemie gospodarki odpadami,
- b) selektywna zbiórka odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie odpadów w pojemnikach o rodzaju i wielkościach zgodnych z przepisami odrębnymi, z lokalizacją zapewniającą bezpośredni dojazd dla sprzętu specjalistycznego odbierającego odpady,
- c) odpady składowane we wspólnym pomieszczeniu w jednym z budynków,
- d) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, wywóz odpadów poza obszar miasta,
- e) zabrania się gromadzenia odpadów w miejscach na ten cel nieprzeznaczonych;

5) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) planowany sposób zagospodarowania terenu przedstawiono na rysunku koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- b) zgodnie z koncepcją przewidziano wydzielenie terenów elementarnych: terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW i MW/U) oraz pod drogę główną (KG) i drogę dojazdową (KD.1),
- c) przebieg głównych elementów sieci i uzbrojenia terenu przedstawiono na rysunku koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszej uchwały,
- d) projektowany podział działki przedstawiono na rysunku koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszej uchwały – linie rozgraniczające tereny elementarne stanowią dopuszczalne linie podziału terenu,
- e) główny wjazd od ulicy Heleny Żybułowskiej (droga publiczna) w północno-wschodniej części działki,

- f) rozproszczenie ruchu wewnątrz zespołu za pośrednictwem ulic wewnętrznych – oznaczonych na koncepcji urbanistyczno-architektonicznej jako droga główna KG oraz droga dojazdowa KD.1,
  - g) wzdłuż drogi oznaczonej symbolem KG przewidziany chodnik, ścieżka rowerowa oraz pasy zieleni,
  - h) wzdłuż drogi oznaczonej symbolem KD.1 przewidziany obustronny chodnik, ścieżka rowerowa, obustronne miejsca postojowe oraz pas zieleni,
  - i) pomiędzy budynkami lokalizacja ciągu pieszo-jezdnego umożliwiającego dojście do budynków oraz dojazd do wewnętrznego parkingu i garażu podziemnego, a także pełniącego funkcję drogi pożarowej,
  - j) w obszarze inwestycji plac zieleni rekreacyjnej oraz plac zabaw,
  - k) zespół zabudowy składa się z: 1 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z przynależnymi do mieszkań w parterze ogródkami oraz 1 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługowo-handlową w parterze oraz garażem podziemnym,
  - l) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały - dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy elementów zagospodarowania terenu związanych z budynkiem, jak: schody, pochylnie, tarasy, rampy, balkony,
  - m) ze względu na lokalizację zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie terenu kolejowego należy uwzględnić dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - n) charakter zabudowy przedstawiono na załączniku nr 5 do niniejszej uchwały – wizualizacja proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,21 – w odniesieniu do terenu elementarnego MW i MW/U,
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 0,37 – w odniesieniu do terenu elementarnego MW i MW/U,
  - c) wysokość zabudowy – 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 14 m,
  - d) dachy płaskie,
  - e) szerokość elewacji od 14 m do 26 m,
  - f) długość elewacji od 33 m do 36 m,
  - g) zestawienie powierzchni planowanej inwestycji:
    - powierzchnia terenu opracowania ok. 11 023 m<sup>2</sup>.
    - powierzchnia terenu elementarnego MW (łącznie z MW/U) ok. 6 187 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia zabudowy ok. 1 138 m<sup>2</sup>,
    - powierzchnia terenu elementarnego KG ok. 2 232 m<sup>2</sup>,
    - powierzchnia terenu elementarnego KD.1 ok. 2 604 m<sup>2</sup>;
- 7) dane charakteryzujące wpływ planowanej inwestycji mieszkaniowej na środowisko:
- a) usytuowanie przedsięwzięcia nie stwarza zagrożenia dla środowiska, zarówno w stanie istniejącym, jak również przy planowanym użytkowaniu terenu,

b) w bezpośrednim sąsiedztwie terenu nie występują obszary chronione, na które przedsięwzięcie mogłoby wywierać negatywny wpływ,

c) na terenie inwestycji nie ma roślin objętych ochroną gatunkową, rzadkich i zagrożonych wyginięciem,

d) w fazie eksploatacji nie wystąpią negatywne zagrożenia dla roślin i ich siedlisk w otoczeniu,

e) ze względu na mieszkaniowy charakter inwestycji wpływ na środowisko będzie związany z generowaniem odpadów komunalnych pochodzenia bytowego.

**§ 9.** Nieruchomości na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową - część działki o numerze 22 w obrębie 14 miasta Stargard – Księga Wieczysta SZ1T/00097888/7.

**§ 10.** Nieruchomości w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ogranicza sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów – nie dotyczy.

**§ 11.** Nieruchomości stanowiące tereny wód płynących i dróg publicznych, przez które wymagane jest przejście sieci uzbrojenia terenu związanych z inwestycją mieszkaniową:

- 1) działka o numerze 8/3 w obrębie 14 miasta Stargard – Księga Wieczysta SZ1T/00108934/6 - ulica Heleny Żybułtowskiej – projektowana sieć wodociągowa;
- 2) działka o numerze 21 w obrębie 14 miasta Stargard – Księga Wieczysta SZ1T/00056451/6 - ulica Heleny Żybułtowskiej – projektowana sieć wodociągowa;
- 3) działka o numerze 23 w obrębie 14 miasta Stargard – Księga Wieczysta SZ1T/00056451/6 - ulica Heleny Żybułtowskiej – projektowana sieć wodociągowa;
- 4) działka o numerze 41/17 w obrębie 15 miasta Stargard – Księga Wieczysta SZ1T/00108933/9 - ulica Heleny Żybułtowskiej – projektowana sieć wodociągowa;
- 5) działka o numerze 41/20 w obrębie 15 miasta Stargard – Księga Wieczysta SZ1T/00125311/8 – teren kolejowy– projektowana sieć wodociągowa;
- 6) działka o numerze 206 w obrębie 16 miasta Stargard – Księga Wieczysta SZ1T/00120889/5 – ulica Władysława Broniewskiego – projektowana sieć wodociągowa.

**§ 12.** Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;
- 2) na obszarze objętym opracowaniem nie występują obszary i obiekty przyrodnicze objęte ochroną;
- 3) teren objęty opracowaniem położony jest w całości w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów) w strefie C – obszary zagrożone zanieczyszczeniami wód, dla której obowiązują zasady ustalone w „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ustalenia obszarów ochronnych GZWP Nr 123 – zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów, woj. zachodniopomorskie” oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika - wprowadza się zakaz realizacji inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych oraz zakaz odprowadzania zanieczyszczeń do gruntu;
- 4) teren objęty opracowaniem położony jest w całości w granicach obszaru górniczego „Stargard” i terenu górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża surowców mineralnych

(wt) wody termalne w utworach jury dolnej „Stargard”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

5) obszar inwestycji nie jest objęty formami ochrony konserwatorskiej.

§ 13. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Stargardzie.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

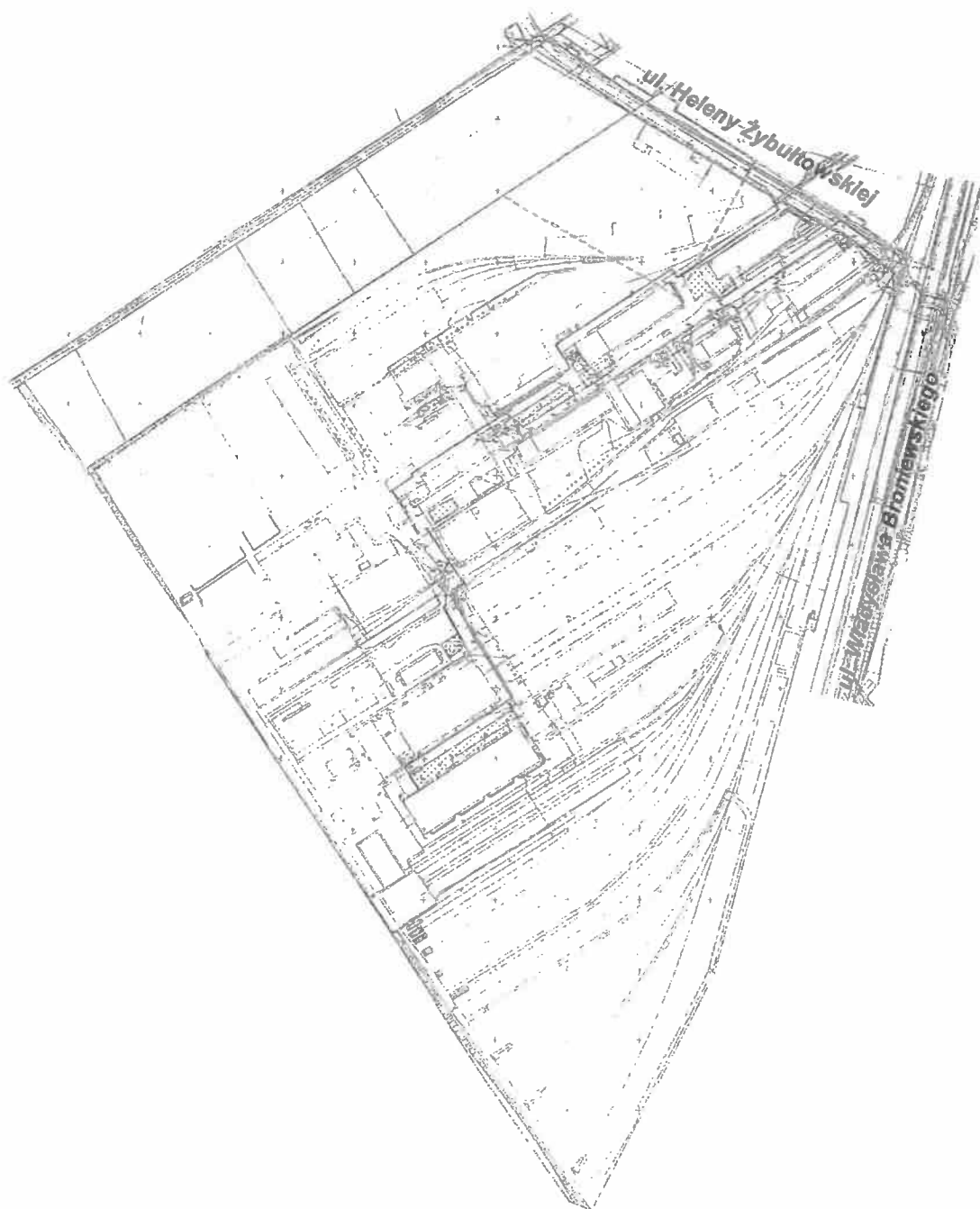
Michał Bryła

Opinia Nr 114/2023  
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń  
pod względem prawnym i redakcyjnym

RADCA PRAWNY  
*Monika Kaszczyszyn-Skiba*

Załącznik nr 1  
do uchwały Nr LVIII/575/2023  
Rady Miejskiej w Stargardzie  
z dnia 19 grudnia 2023 r.

## Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową

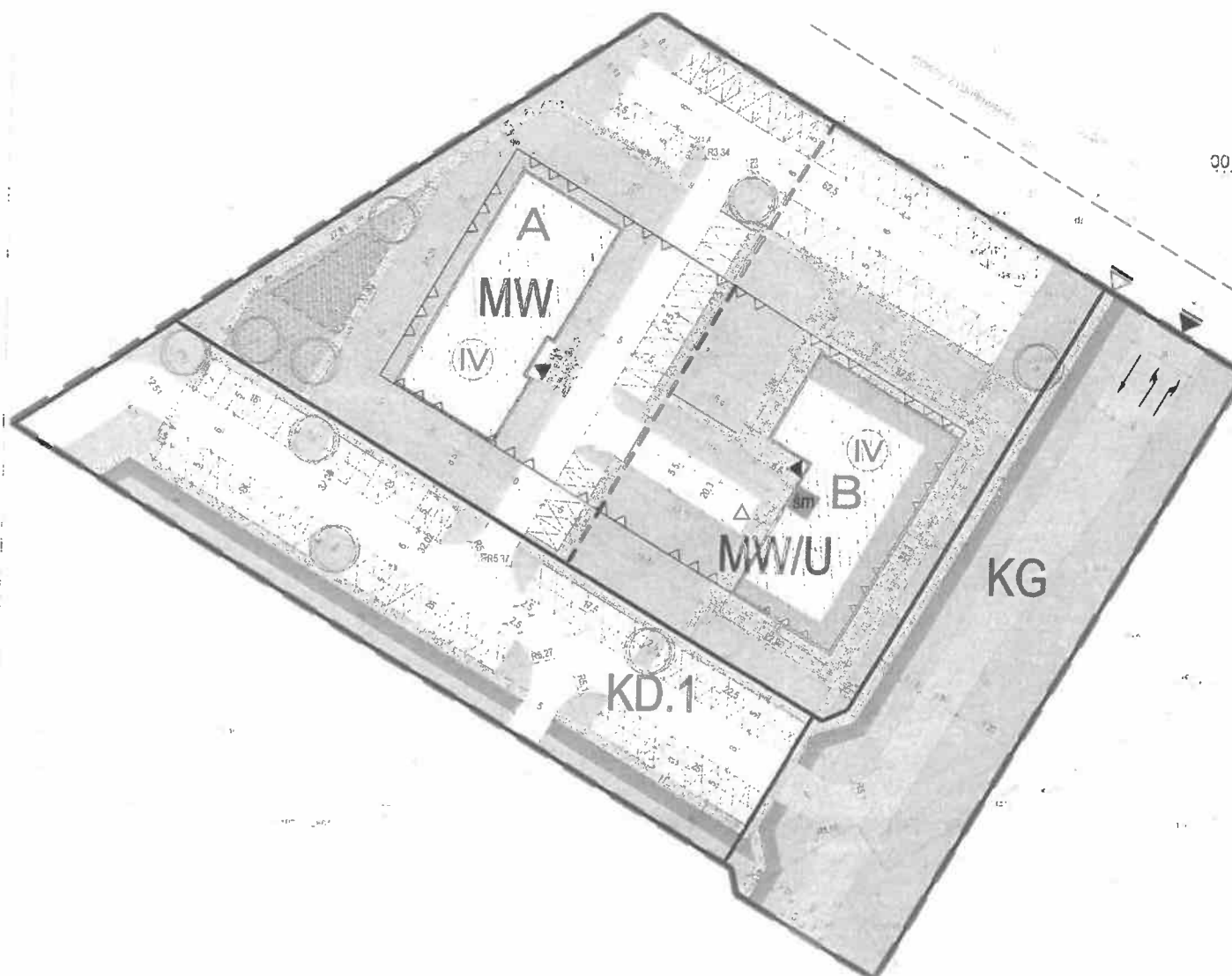


### LEGENDA:

--- GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM  
Powierzchnia terenu : 11 026 m<sup>2</sup>



# Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna – zagospodarowanie terenu



## LEGENDA:

GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSKEM  
Powierzchnia terenu: 11 026 m<sup>2</sup>

## DANE DOTYCZĄCE ZABUDOWY:

BUDYNEK A MIESZKALNY WIELORODZINNY  
Powierzchnia zabudowy: 550 m<sup>2</sup>

Bud. A - 36 lokali mieszkalnych

BUDYNEK B MIESZKALNY WIELORODZINNY  
z USŁUGAMI W PARTERZE  
Powierzchnia zabudowy: 638 m<sup>2</sup>

Bud. B - 30 lokali mieszkalnych + 380 m<sup>2</sup> pow. usług

POWIERZCHNIA ZABUDOWY B 40% TERENU (MW+MWU)

## TERENY ELEMENTARNE:

Granice terenów elementarnych

Wewnętrzny podział terenów MW i MW/U

TEREN ELEMENTARNY MW + MW/U - 6 187 m<sup>2</sup>

Powierzchnia terenu MW - 3 196 m<sup>2</sup>

Powierzchnia terenu MW/U - 3 001 m<sup>2</sup>

- budynek mieszkalny wielorodzinny - A

- budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze - B

- powierzchnia zabudowy - 638 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

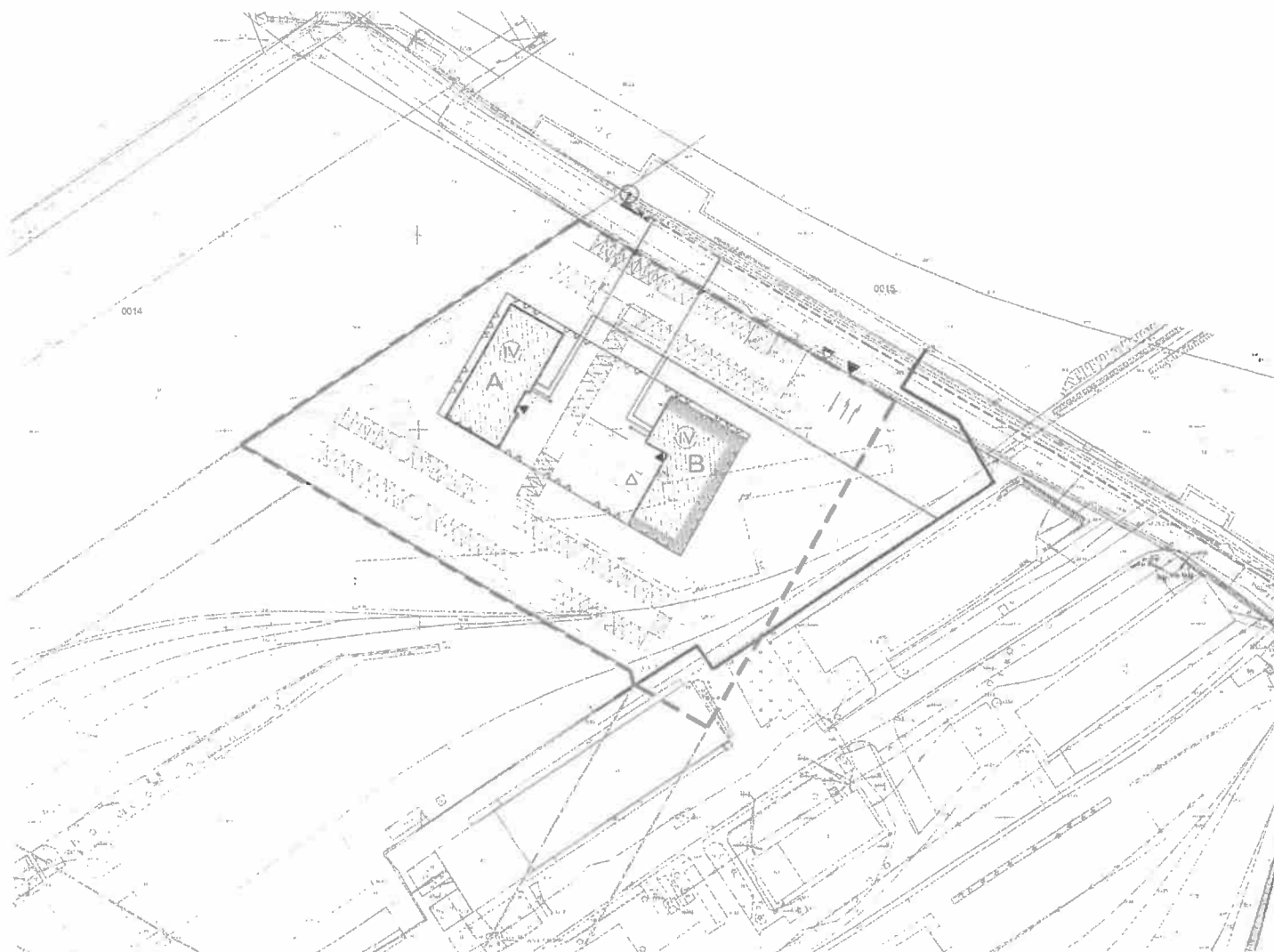
- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

- powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>

## Koncepcja urbanistyczno–architektoniczna – uzbrojenie



### PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI I UZBROJENIA TERENU

#### LEGENDA:

GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM  
Powierzchnia terenu: 11 026 m<sup>2</sup>

#### DANE DOTYCZĄCE ZABUDOWY:

BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY  
Powierzchnia zabudowy: 550 m<sup>2</sup>

BUDYNEK B MIESZKALNY WIELORODZINNY  
Z USŁUGAMI W PARTERZE  
Powierzchnia zabudowy: 638 m<sup>2</sup>

WEJŚCIE DO BUDYNKU

WJAZD DO GARAŻU PODZIEMNEGO

#### OBŚŁUGA KOMUNIKACYJNA TERENU:

WJAZD NA TEREN

WEJŚCIE NA TEREN

#### ELEMENTY SIECI I UZBROJENIA TERENU:

ISTNIEJĄCY CIEPŁOCIĄG

PROJEKTOWANA SIĘĆ WODOCIĄGOWA

PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZENIE DO  
SIECI CIEPŁOWNICZEJ

PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE WODY

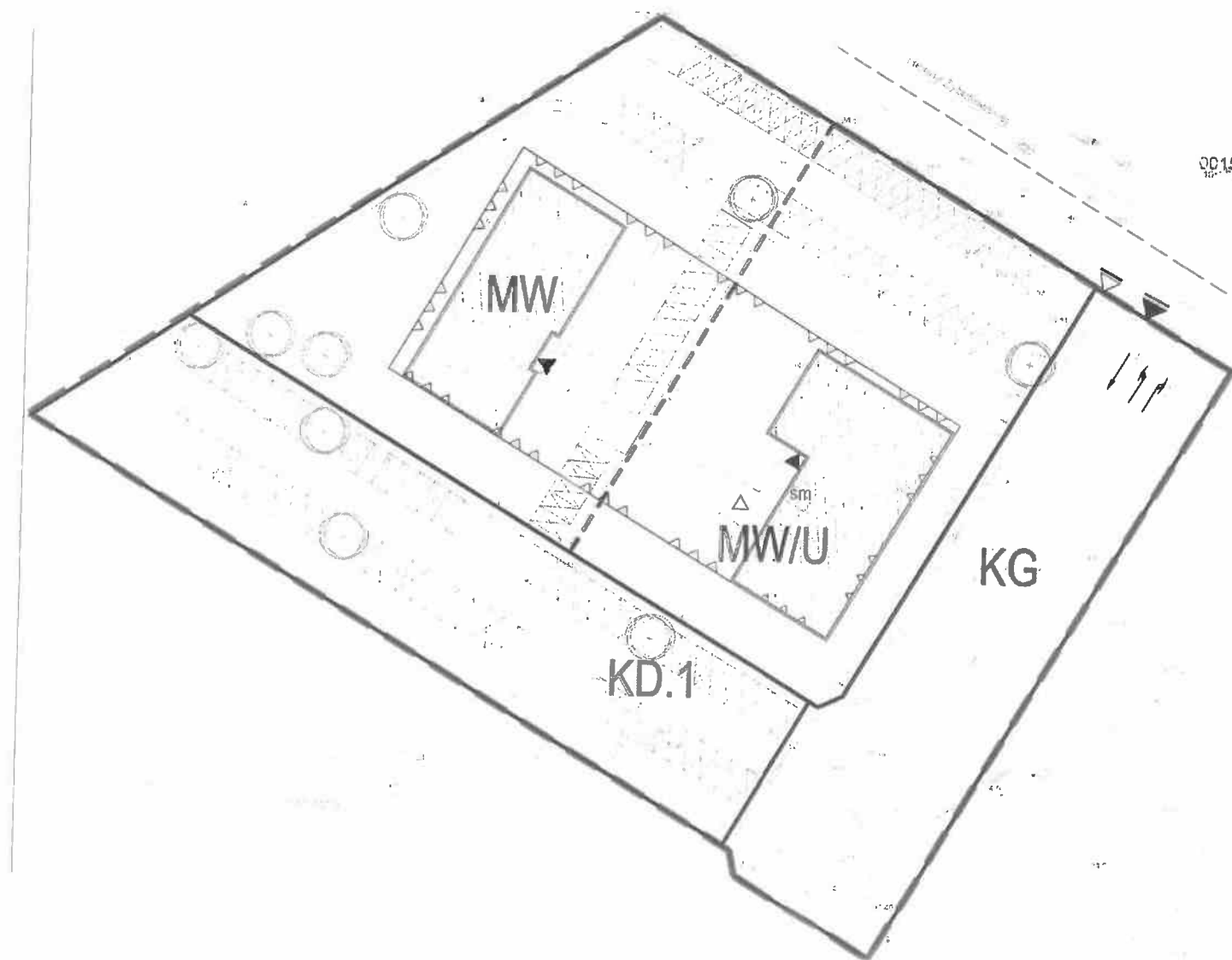
PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE  
KANALIZACJI SANITARNEJ

PROJEKTOWANA SKRZYNIKA ZKP  
PRZYŁĄCZE ELEKTROENERGETYCZNE  
ZGODNIE Z ZAPEWNIENIEM ENEA

PROJEKTOWANY HYDRANT



# Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna – projektowany podział działki



## LEGENDA:

--- GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEK  
Powierzchnia terenu : 11 026 m<sup>2</sup>

▲ WJAZD NA TEREN

△ WEJŚCIE NA TEREN

## TERENY ELEMENTARNE:

TEREN ELEMENTARNY MW + MW/U - 6 197 m<sup>2</sup>

Powierzchnia terenu : 3 186 m<sup>2</sup>

Powierzchnia terenu MW/U : 3 001 m<sup>2</sup>

- budynek mieszkalny wielorodzinny - A
- powierzchnia zabudowy - 550 m<sup>2</sup>
- budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterach - B
- powierzchnia zabudowy - 638 m<sup>2</sup>
- razem powierzchnia zabudowy - 1 138 m<sup>2</sup>
- powierzchnia terenu MW + MW/U - 18 40 m<sup>2</sup>
- powierzchnia utwardzeń razem - 2 500 m<sup>2</sup>
- powierzchnia terenu MW + MW/U w tym:
  - dojazd do budynków, chodnik, pieszojezdnię - 1 747 m<sup>2</sup>
  - miejsca postojowe
- inne urządzenia - 775 m<sup>2</sup>
- zieleni biologicznie czynna razem - 2 527 m<sup>2</sup>
- zieleni niska urządzonej (publicznej) - 2 084 m<sup>2</sup>
- ogródki lokalni mieszkalnych (prywatne) - 443 m<sup>2</sup>

TEREN ELEMENTARNY KG (droga główna)

Powierzchnia terenu : 2 232 m<sup>2</sup>

TEREN ELEMENTARNY KD.1 (droga dojazdowa)

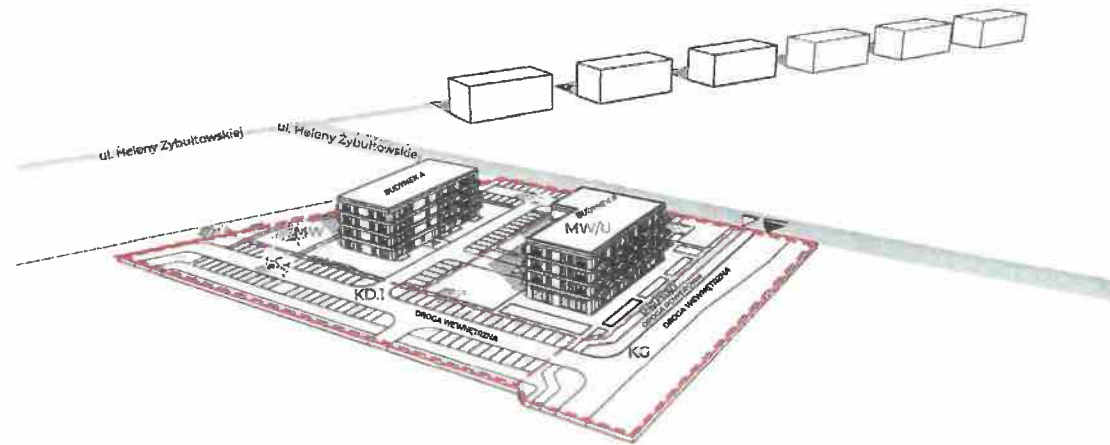
Powierzchnia terenu : 2 604 m<sup>2</sup>

--- Proponowana nieprzekraczalna linia zabudowy

— Proponowana linia podziału na tereny elementarne

■ Wewnętrzna linia podziału terenów MW i MW/U

### Wizualizacja proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu



## UZASADNIENIE

W dniu 22 sierpnia 2018 r. weszła w życie ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* (Dz.U. z 2021 r. poz.1538, z późn. zm.). Jest to kolejna ustawa ustalająca uproszczony sposób uzyskania pozwolenia na budowę, w tym wypadku dla inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących.

W dniu 28 sierpnia 2023 r. do Urzędu Miejskiego w Stargardzie wpłynął wniosek Platinum Park Sp. z o.o. ze Stargardu o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podpiwniczeniem wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz infrastrukturą techniczną, na działce o numerze 22 w obrębie 14 miasta Stargard.

Planowana inwestycja jest sprzeczna z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard” (uchwała Nr LVII/559/2023 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 28 listopada 2023 r.). W studium obszar inwestycji stanowi teren produkcyjno-składowy, oznaczony symbolem PS.7.1. Tereny produkcyjno-składowe służą lokalizowaniu małych i średnich zakładów produkcyjnych i składów, o ile obiekty te w wyniku swej działalności nie ograniczają dopuszczalnego w planie użytkowania innych terenów.

Zgodnie z art.5 ust.4 pkt 1 ustawy *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. Obszar objęty inwestycją dotychczas był terenem produkcyjno-składowym - funkcjonowało na nim Przedsiębiorstwo Napraw Infrastruktury Sp. z o.o. świadczące usługi m.in. w zakresie napraw i modernizacji infrastruktury kolejowej. Z tego względu możliwa jest na nim lokalizacja inwestycji mieszkaniowej. Teren objęty wnioskiem nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Złożony wniosek zawierał wszystkie elementy określone ustawą:

- 1) określenie granic terenu objętego wnioskiem,
- 2) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań,
- 3) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań,
- 4) określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową i usługową,
- 5) określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu,
- 6) analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu,
- 7) charakterystykę inwestycji mieszkaniowej,
- 8) wskazanie nieruchomości objętych inwestycją oraz nieruchomości na które będzie oddziaływać inwestycja,
- 9) wskazanie, że dla inwestycji nie jest wymagany brak sprzeczności ze Studium,
- 10) wykazanie, że inwestycja odpowiada standardom określonym w ustawie oraz lokalnym standardom urbanistycznym - uchwała Nr V/78/2019 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie określenia lokalnych standardów

urbanistycznych na terenie miasta Stargard (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz.2169).

Do wniosku dołączono:

- 1) sporządzoną przez uprawnioną osobę koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, zawierającą informacje w zakresie struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, układu urbanistycznego zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektu, przebiegu głównych elementów uzbrojenia terenu oraz dróg, powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi oraz wizualizację proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 2) oświadczenie, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji z innymi specustawami.

Po wpłynięciu wniosku, zgodnie z procedurą określoną w art.7 ust.10-15 ustawy *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*:

- 1) w dniu 31 sierpnia 2023 r. zamieszczono wniosek wraz z dołączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej, określając formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku do dnia 21 września 2023 r. – informację o zamieszczeniu wniosku podano do publicznej wiadomości przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej,
- 2) w dniu 01 września 2023 r. powiadomiono na piśmie o wniosku i o możliwości przedstawienia opinii: Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie (Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie oraz Zarząd Zlewni Wodnej w Stargardzie), PKP S.A. - Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu - Wydział Zagospodarowania Przestrzennego Nieruchomości w Szczecinie, PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. - Biuro Nieruchomości i Geodezji Kolejowej, Starostę Stargardzkiego – Geodetę Powiatowego, Wojewodę Zachodniopomorskiego, Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego, Starostę Stargardzkiego, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Zachodniopomorskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Szczecinie, Starostę Stargardzkiego – Geologa Powiatowego, Zachodniopomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji – Ośrodek Zamiejscowy w Szczecinie, Morski Oddział Straży Granicznej w Gdańsku, Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego – Delegaturę w Szczecinie, Okręgowy Urząd Górniczy w Poznaniu oraz Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego,
- 3) w dniu 01 września 2023 r. wystąpiono o uzgodnienie wniosku przez: Ministra Środowiska – Głównego Geologa Kraju, Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Zachodniopomorski Zarząd Dróg Wojewódzkich,
- 4) uwagi do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zgłosili:
  - a) Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna – wniesienie o uzupełnienie wniosku o koncepcję struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla mieszkalno-usługowego, która niezbędna jest do oceny przyjętych założeń projektowych i ich wpływu na ład przestrzenny,

- b) Zachodniopomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny – opinia negatywna – miejsca postojowe dla terenów mieszkaniowych oraz lokalizacja placu zabaw nie spełniają wymagań określonych prawem,
  - c) Starosta Stargardzki – Geodeta Powiatowy – na przedstawionej dokumentacji brak przebiegu projektowanej sieci ciepłej wzdłuż ulicy Heleny Żybułtowskiej i brak dwóch fragmentów przebiegu istniejącej sieci energetycznej,
  - d) PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. – Zakład Linii Kolejowych w Szczecinie – przyszłe zagospodarowanie terenu działki powinno być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa,
  - e) Zachodniopomorski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Koszalinie – układ komunikacyjny winien być zrealizowany w oparciu o istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej (ul. Władysława Broniewskiego) na ulicę Heleny Żybułtowskiej, z dostosowaniem parametrów geometrycznych do struktury ruchu – należy jednak wskazać, że wnioskowana inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej – ulicy Heleny Żybułtowskiej, będącej drogą miejską – skrzyżowanie z ulicą Władysława Broniewskiego nie stanowi przedmiotu wniosku – od ulicy Władysława Broniewskiego realizowana będzie jedynie sieć wodna,
- 5) wszystkie opinie i uzgodnienia przekazane zostały inwestorowi w terminie 3 dni od otrzymania poszczególnych stanowisk,
  - 6) po przeanalizowaniu przesłanych opinii Inwestor w dniu 19 października 2023 r. przedłożył zmodyfikowany wniosek,
  - 7) w wyniku modyfikacji skorygowano układ komunikacyjny w sąsiedztwie planowanego budynku oraz uzupełniono koncepcję o wstępną propozycję zagospodarowania pozostałej części działki o numerze 22,
  - 8) zgodnie z art.7 ust.16 ustawy w przypadku modyfikacji wniosku należało powtórzyć procedurę,
  - 9) w dniu 20 października 2023 r. zamieszczono zmodyfikowany wniosek wraz z dołączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej, określając formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku do dnia 10 listopada 2023 r. – informację o zamieszczeniu wniosku podano do publicznej wiadomości przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej,
  - 10) w dniu 23 października 2023 r. powiadomiono na piśmie o modyfikacji wniosku i o możliwości przedstawienia opinii: Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, Starostę Stargardzkiego – Geodetę Powiatowego, Zachodniopomorskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Szczecinie, Starostę Stargardzkiego – Geologa Powiatowego, Zachodniopomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego,
  - 11) w dniu 23 października 2023 r. wystąpiono o uzgodnienie modyfikacji wniosku przez: Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego,
  - 12) uwagi do modyfikacji wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zgłosił Starosta Stargardzki – Geodeta Powiatowy – na przedstawionej dokumentacji brak przebiegu projektowanej sieci ciepłej wzdłuż ulicy Heleny Żybułtowskiej,
  - 13) wszystkie opinie i uzgodnienia przekazane zostały inwestorowi w terminie 3 dni od otrzymania poszczególnych stanowisk,

- 14) w dniu 15 listopada 2023 r. inwestor przedłożył kolejny zmodyfikowany wniosek,
- 15) w wyniku modyfikacji zmienił się zakres inwestycji – oprócz jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego dodano drugi budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi i handlowymi w parterze – korekcie uległy także granice opracowania,
- 16) zgodnie z art.7 ust.16 ustawy w przypadku tak istotnej modyfikacji wniosku należało powtórzyć całą procedurę,
- 17) w dniu 15 listopada 2023 r. zamieszczono zmodyfikowany wniosek wraz z dołączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej, określając formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku do dnia 06 grudnia 2023 r. – informację o zamieszczeniu wniosku podano do publicznej wiadomości przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej,
- 18) w dniu 15 listopada 2023 r. powiadomiono na piśmie o modyfikacji wniosku i o możliwości przedstawienia opinii: Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie (Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie oraz Zarząd Zlewni Wodnej w Stargardzie), PKP S.A. - Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu - Wydział Zagospodarowania Przestrzennego Nieruchomości w Szczecinie, PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. - Biuro Nieruchomości i Geodezji Kolejowej, Starostę Stargardzkiego – Geodetę Powiatowego, Wojewodę Zachodniopomorskiego, Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego, Starostę Stargardzkiego, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Zachodniopomorskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Szczecinie, Starostę Stargardzkiego – Geologa Powiatowego, Zachodniopomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji – Ośrodek Zamiejscowy w Szczecinie, Morski Oddział Straży Granicznej w Gdańsku, Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego – Delegaturę w Szczecinie, Okręgowy Urząd Górniczy w Poznaniu oraz Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego,
- 19) w dniu 15 listopada 2023 r. wystąpiono o uzgodnienie zmodyfikowanego wniosku przez: Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego, Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Zachodniopomorski Zarząd Dróg Wojewódzkich,
- 20) uwagi do zmodyfikowanego wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zgłosili:
  - a) Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna – wniesienie licznych uwag do uzupełnionej koncepcji struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla mieszkalno-usługowego w granicach całej działki o numerze 22 (m.in. brak wyodrębnienia funkcji ogólnomiejskich, brak czytelnej kompozycji urbanistycznej, brak miejskiej struktury proponowanej zabudowy, brak ciągłości przestrzennej z układem miejskim, potrzeba zagospodarowania terenu na podstawie przyszłego planu miejscowego, uwzględniającego bilans zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe w skali całego miasta – w odpowiedzi inwestor wskazał, że powyższe uwagi nie dotyczą zasadniczo terenu objętego wnioskiem, ale przyszłego zagospodarowania całej działki - przedstawiona koncepcja jest dopiero początkiem inwestycji, której celem jest przekształcenie terenu przemysłowego, pokolejowego, na nowoczesne

osiedle mieszkaniowe, które nie będzie sypialnią miasta, ale będzie stanowiło część „żywej” tkanki miejskiej – przedstawiony układ jest wynikiem przeprowadzonych analiz funkcjonalno-przestrzennych oraz ekonomicznych terenu opracowania – została wzięta także pod uwagę lokalizacja i możliwości komunikacyjne terenu z pozostałą częścią miasta, możliwości dostępu do szkolnictwa oraz terenów rekreacyjnych ogólnodostępnych – pozostałe planowane usługi o charakterze ogólnomiejskim, jak i lokalnym (m.in. dom lekarski, żłobek/przedszkole, apteka, lokale usługowe i gastronomiczne), są brane pod uwagę, lecz nie zaplanowano ich konkretnej lokalizacji – powyższe usługi zostały umieszczone w koncepcji wzdłuż głównej drogi, tak aby scentralizować usługi i strefę miejską, a następnie zastosować gradację przestrzeni na półprywatne i prywatne - pokazane w koncepcji zagospodarowanie dalszej części terenu działki przedstawione zostało bardzo schematycznie, aby zarysować jedynie wstępny pomysł rozmieszczenia terenów o różnych funkcjach zabudowy mieszkalnej, mieszkalno-usługowej, usługowej i terenów otwartych wspólnych oraz układu komunikacyjnego – szczegółowe rozwiązania będą analizowane i przyjmowane na etapie projektowania poszczególnych kwartałów zabudowy,

- b) Starosta Stargardzki – Geodeta Powiatowy – na przedstawionej dokumentacji brak przebiegu projektowanej sieci ciepłej wzdłuż ulicy Heleny Żybułtowskiej – w odpowiedzi inwestor wskazał, że koncepcja opracowana została na mapie zasadniczej z zasobów Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru – dopiero projekt budowlany opracowany na mapie do celów projektowych,
  - c) PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. – Zakład Linii Kolejowych w Szczecinie – przyszłe zagospodarowanie terenu działki powinno być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa,
- 21) wszystkie opinie i uzgodnienia przekazane zostały inwestorowi w terminie 3 dni od otrzymania poszczególnych stanowisk.

Zgodnie z wnioskiem inwestora:

„W bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego koncepcją znajduje się największe pod względem powierzchni osiedla w Stargardzie – Osiedle Pyrzyckie. Zabudową dominującą na okolicznych terenach jest zabudowa mieszkalna z dopuszczeniem usług. Pobliskie osiedle ze względu na swoją wielkość posiada większość funkcji potrzebnych do samodzielnego funkcjonowania, takich jak szkoła podstawowa, przedszkole, publiczne tereny rekreacyjne i sportowe.

Wysokość okolicznej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej waha się od 3 do 5 kondygnacji. W sąsiedztwie znajduje się również zabudowa jednorodzinna, nieprzekraczająca 2 kondygnacji. W promieniu 250 m od terenu objętego opracowaniem znajduje się nowo wybudowany zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości 4 kondygnacji, co uznaje się za wyznacznik wysokości projektowanych w koncepcji budynków.”

Projekt uchwały Rady Miejskiej w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Heleny Żybułtowskiej spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedłożeniem do uchwalenia.

Prezydent Miasta

Rafał Zając