

UCHWAŁA Nr XI/117/2003
Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim
z dnia 30 września 2003

w sprawie rozpatrzenia zarzutu i protestu wniesionych do projektu **zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenu w rejonie "Parku Przemysłowego"**.

Na podstawie art.23 ust.3 oraz art.24 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz.139, Nr 41, poz.412 i Nr 111, poz.1279, z 2000 r. Nr 12, poz.136, Nr 109, poz.1157 i Nr 120, poz.1268, z 2001 r. Nr 5, poz.42, Nr 14, poz.124, Nr 100, poz.1085, Nr 115, poz.1229 i Nr 154, poz.1804, z 2002 r. Nr 25, poz.253, Nr 113, poz.984 i Nr 130, poz.1112), w związku z art.85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717), uchwala się, co następuje:

§ 1. Zarzut do wyłożonego projektu *zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenu w rejonie "Parku Przemysłowego"* wniesiony przez Indywidualną Kancelarię Adwokacką mgr Remigiusza Szulczewskiego w imieniu właścicieli działki o numerze geodezyjnym 295:

1. **uwzględnia się** w części dotyczącej przełożenia przebiegającego przez działkę istniejącego gazociągu i strefy ochronnej gazociągu;
2. **uwzględnia się** w części dotyczącej przełożenia przebiegającej przez działkę istniejącej magistrali wodociągowej i innych sieci uzbrojenia;
3. **odrzuca się** w części dotyczącej dodatkowych dróg dojazdowych do działki o numerze geodezyjnym 295;
4. **uwzględnia się** w części dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu 22.U na teren 22.MN/U;
5. **odrzuca się** w części dotyczącej odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych.

§ 2. Protest do wyłożonego projektu *zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenu w rejonie "Parku Przemysłowego"* wniesiony przez mieszkańców ulicy Polskiej 26 ÷ 36 reprezentowanych przez osobę fizyczną:

1. **uwzględnia się** w części dotyczącej działki o numerze geodezyjnym 337;
2. **odrzuca się** w części dotyczącej działek o numerach geodezyjnych 350 i 357;
3. **odrzuca się** w części dotyczącej działki o numerze geodezyjnym 358;
4. **odrzuca się** w części dotyczącej działki o numerze geodezyjnym 359;
5. **odrzuca się** w części dotyczącej nieuwzględnienia drogi gospodarczej o szerokości 3 m przebiegającej wzdłuż ogrodzenia zakładu produkcyjnego.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargardu Szczecińskiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Projekt zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenu w rejonie "Parku Przemysłowego", zwany w dalszej części projektem zmiany planu, był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 21.07.2003 roku do 19.08.2003 roku.

Zgodnie z art. 23 i 24 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz.139, z późniejszymi zmianami) w okresie wyłożenia i w terminie 14 dni po upływie

wyłożenia projektu zmiany planu każdy, którego interes prawny lub uprawnienia zostały naruszone przez ustalenia przyjęte w projekcie zmiany planu, mógł wnieść zarzut oraz każdy, kto kwestionuje ustalenia w nim przyjęte, mógł wnieść protest.

W okresie przewidzianym ustawą wpłynął 1 zarzut i 1 protest.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym zarzut i protest zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 531/2003 Prezydenta Miasta Stargardu Szczecińskiego z dnia 18 września 2003 roku.

ZARZUT.

W dniu 02 września 2003 r. zarzut do projektu zmiany planu wniosła Indywidualna Kancelaria Adwokacka mgr Remigiusza Szulczewskiego (z siedzibą w Stargardzie Szczecińskim przy ulicy Z. Krasieńskiego 25) w imieniu właścicieli działki o numerze geodezyjnym 295, położonej w sąsiedztwie południka, budowanego w ciągu ulicy Szczecińskiej ronda oraz projektowanej drogi o symbolu KG.1. Powyższa działka objęta jest zmianą planu, a ustalenia przyjęte w projekcie zmiany planu mogą naruszać interes prawny lub uprawnienia właścicieli działki. Istnieje zatem podstawowa przesłanka do rozpatrywania powyższego pisma jako zarzutu. Zarzut wpłynął do Urzędu Miejskiego w Stargardzie Szczecińskim w ustawowym terminie.

Propozycje rozpatrzenia poszczególnych części zarzutu:

1. Dotyczy przebiegającego przez działkę istniejącego gazociągu i strefy ochronnej gazociągu.

Właściciele wnoszą o rozważenie przełożenia gazociągu, który winien przebiegać wzdłuż granic działki. Projekt zmiany planu powinien uwzględnić możliwość przełożenia gazociągu lub inne rozwiązania, w tym wyłączenie części działki dla potrzeb gazociągu i zaoferowanie jej Wielkopolskiej Spółce Gazownictwa Sp. z o.o.

Proponuje się uwzględnić zarzut poprzez dodanie w § 47 ustępu o treści:

"Gazociągi, o których mowa w ust. 1, kolidujące z planowaną zabudową, mogą zostać przełożone poza granice działek w linii rozgraniczającej ulic oraz na tereny zieleni lub przełożone w granicach terenów, na których są zlokalizowane, zgodnie z warunkami technicznymi wynikającymi z przepisów szczególnych".

2. Dotyczy przebiegającej przez działkę istniejącej magistrali wodociągowej i innych sieci uzbrojenia.

Właściciele wnoszą o rozważenie przełożenia magistrali wodociągowej i innych sieci uzbrojenia w linii rozgraniczającej planowanej drogi KG.1.

Proponuje się uwzględnić zarzut poprzez dodanie:

1) w § 42 ustępu o treści:

"Magistrala wodociągowa, o której mowa w ust. 1, kolidująca z planowaną zabudową, może zostać przełożona poza granice działek w linii rozgraniczającej ulic oraz na tereny zieleni lub przełożona w granicach terenów, na których została zlokalizowana, zgodnie z warunkami technicznymi wynikającymi z przepisów szczególnych",

2) w § 41 ustępu o treści:

"Linie i kable energetyczne, kolidująca z planowaną zabudową, mogą zostać przełożone poza granice działek w linii rozgraniczającej ulic oraz na tereny zieleni lub przełożone w granicach

terenów, na których zostały zlokalizowane, zgodnie z warunkami technicznymi wynikającymi z przepisów szczególnych".

3. Dotyczy dodatkowych dróg dojazdowych do działki o numerze geodezyjnym 295.

W projekcie zmiany planu nie uwzględniono 3 wjazdów na działkę z drogi KG.1, a zaprojektowano 1 wjazd o symbolu KDw.3. Zdaniem wnoszących zarzut, z uwagi na charakter planowanych rozwiązań konieczne jest zapewnienie wjazdu i wyjazdu z drogi publicznej, a drogi KDw 1 i KDw 3 są drogami wewnętrznymi. Działki budowlane zgodnie z planem powinny mieć dostęp do dróg publicznych.

Proponuje się odrzucić zarzut. Droga KG.1 (o parametrach drogi głównej) została zaprojektowana zgodnie ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego".

Powiązania dróg poszczególnych klas reguluje Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43, poz.430). Zgodnie z § 9 ust.1 pkt 4 powyższego rozporządzenia dla drogi klasy G odstęp między skrzyżowaniami na terenie zabudowy nie powinny być mniejsze niż 500 m, a wyjątkowo nie mniejsze niż 400 m. Do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów przez zapewnienie dojazdu z innych dróg niższych klas. Takie rozwiązanie przyjęto w projekcie zmiany planu.

Długość całkowita działki o numerze geodezyjnym 295 wynosi około 373 m. Nie było więc podstaw prawnych do zapewnienia na tym odcinku skrzyżowania. Skrzyżowanie takie zostało zaprojektowane z ulicą Henryka Wieniawskiego i Ciepłą. Ułatwi to połączenie osiedla mieszkaniowego i terenów przemysłowych z ulicą Szczecińską. Obsługę działki wnoszących zarzut przewidziano poprzez drogę wewnętrzną KDw.3 włączoną do drogi KG.1 na zasadach prawoskrętu oraz poprzez drogę wewnętrzną KDw.1 włączoną do ulicy Mieczysława Karłowicza. Zaprojektowane dojazdy do dróg publicznych zabezpieczają w sposób optymalny obsługę komunikacyjną tego obszaru.

Projektowane drogi wewnętrzne KDw.1 i KDw.3 włączone są do dróg publicznych KG.1 oraz ulicy Mieczysława Karłowicza. Zatem wydzielone działki budowlane mają zapewniony dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne. Zgodnie z art.93 ust.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz.543, z późniejszymi zmianami) za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej.

Tym samym zarzut w tym zakresie jest bezpodstawny.

4. Dotyczy zmiany przeznaczenia terenu 22.U na teren 22.MN/U.

Zdaniem wnoszących zarzut teren przedmiotowej działki zgodnie ze Studium znajduje się na terenie, na którym wyłącznie przewidziane są funkcje mieszkaniowe. Tym samym projekt zmiany planu koliduje ze "Studium" i jest wewnętrznie sprzeczny. Przewidywane w projekcie zmiany planu przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 22.U wyłącznie na usługi ogólnomiejskie wskazuje na brak realizmu w ocenie wykorzystania tego terenu wyłącznie na usługi. Dlatego z uwagi na sąsiadującą w okolicy ulicy Mieczysława Karłowicza zasadne jest przeznaczenie tego terenu pod zabudowę mieszkaniową niską i usługową.

Proponuje się uwzględnić zarzut. Ponieważ zdaniem wnoszących zarzut funkcja terenu proponowana w projekcie zmiany planu wskazuje na brak realizmu, z którym trudno polemizować bez wsparcia prawnego w sferze ładu przestrzennego i urbanistyki, a także innego rozumienia walorów ekonomicznych, proponuje się teren oznaczony symbolem 22.U przeznaczyć na funkcję określoną symbolem 22.MN/U i włączyć do Rozdziału 7 projektu

zmiany planu . Jednocześnie na rysunku zmiany planu wprowadzone zostaną niezbędne korekty przebiegu dróg wewnętrznych KDw.1 i KDw.3, linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, dopuszczalne linie podziału wewnętrznego, obowiązujące linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy.

Teren przedmiotowej działki w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego" nie został wskazany wyłącznie pod funkcje mieszkaniowe, jak wskazano w zarzucie. Zgodnie ze "Studium" teren ten został oznaczony symbolami "M.1 M.2 U.1" (tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego o średniej i niskiej intensywności z towarzyszeniem usług bytowych i nieuciążliwych miejsc pracy, tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego o średniej intensywności i średnich standardach, tereny administracyjno-biurowe, obsługa biznesu, handel (domy towarowe), gastronomia). Zarówno funkcja usługowa, jak i mieszkaniowa, spójne są z polityką przestrzenną gminy określoną w "Studium", a zatem w tej części zarzut jest bezpodstawny.

5. Dotyczy odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych.

Zdaniem wnoszących zarzut przedstawiony projekt nie zawiera rozwiązań istotnych kwestii z punktu widzenia ekologii oraz brak jest propozycji dotyczących rozwiązań obsługi terenu w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych.

Proponuje się odrzucić zarzut. W planie zagospodarowania przestrzennego nie podaje się rozwiązań technicznych odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód deszczowych. Zgodnie z art.10 ust.1 pkt 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w planie zagospodarowania przestrzennego ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury. Powyższe zasady zostały określone w Dziale III Rozdział 3 projektu zmiany planu - Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Tym samym zarzut w tym zakresie jest bezpodstawny.

PROTEST.

W dniu 27 sierpnia 2003 r. protest do projektu zmiany planu wnieśli mieszkańcy ul. Polskiej 26-36 reprezentowani przez osobę prywatną. Protest dotyczy braku możliwości powiększenia posesji przy ulicy Polskiej 26-36 o działki o numerach geodezyjnych 337, 350, 357, 358 i 359 oraz nieuwzględnienia drogi gospodarczej o szerokości 3 m przebiegającej wzdłuż ogrodzenia zakładu produkcyjnego. Działki objęte protestem nie są własnością osób składających protest, z czego 2 działki nie są objęte opracowywaną zmianą planu. Protest wpłynął do Urzędu Miejskiego w Stargardzie Szczecińskim w ustawowym terminie.

Propozycje sposobu rozpatrzenia poszczególnych części protestu:

1. Dotyczy działki o numerze geodezyjnym 337.

Działka ta jest własnością Gminy-Miasta Stargardu Szczecińskiego. Proponuje się spełnić oczekiwania protestujących i powyższą działkę przeznaczyć na powiększenie ogrodów przydomowych. Takie zagospodarowanie harmonizować będzie docelowo z linią ogrodów sąsiednich działek.

Protest proponuje się uwzględnić poprzez korektę zapisu w tekście projektu zmiany planu w § 22 dodając pkt 6:

"Na terenie oznaczonym symbolem 20a.MN/U działka o numerze geodezyjnym 337, z uwagi na jej gabaryty, nie może stanowić samodzielnej działki budowlanej i zaleca

przeznaczyć się ją na cele powiększenia położonych w sąsiedztwie zabudowanych działek od strony ul. Polskiej".

2. Dotyczy działek o numerach geodezyjnych 350 i 357.

Wskazane działki nie są przedmiotem opracowanej zmiany planu. Zagospodarowanie tych terenów określają *zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczące terenów oznaczonych symbolami: MM.A1, MM.A8, MM.B6, MM.B11, MM.B17, MM.C13, MM.C16, MM.C20, MM.D9* (uchwała Nr VI/57/99 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 16 lutego 1999r.).

Tym samym protest jest w tym zakresie bezprzedmiotowy i proponuje się go odrzucić.

3. Dotyczy działki o numerze geodezyjnym 358.

Powyższa działka poprzez wspólne zagospodarowanie z działką o numerze geodezyjnym 339 może zostać przeznaczona na cele budowlane i poddana procedurze zbycia zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami. Obie działki są własnością Gminy-Miasta Stargardu Szczecińskiego. Mieszkańcy ul. Polskiej mogą ubiegać się o nabycie tej działki w trybie powyższej ustawy. Uciążliwość sąsiedniego zakładu produkcyjnego musi się zamykać w granicach własnej działki. Nie ma więc potrzeby i podstawy prawnej do tworzenia w projekcie zmiany planu terenów na cele zieleni izolacyjnej wyznaczonej w formie strefy ochronnej wokół tego zakładu.

Protest proponuje się odrzucić.

4. Dotyczy działki o numerze geodezyjnym 359.

Powyższa działka stanowi własność prywatną, o sposobie jej zagospodarowania decyduje właściciel terenu. Nie może więc zostać przeznaczona na powiększenie ogrodów przydomowych osób wnoszących protest.

Protest jest bezpodstawny i proponuje się go odrzucić.

5. Dotyczy nieuwzględnienia drogi gospodarczej o szerokości 3 m przebiegającej wzdłuż ogrodzenia zakładu produkcyjnego.

Droga gospodarcza na zaplecza działek mieszkańców ul. Polskiej została już wyznaczona w *zmianach planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczących terenów oznaczonych symbolami: MM.A1, MM.A8, MM.B6, MM.B11, MM.B17, MM.C13, MM.C16, MM.C20, MM.D9*. Drogi tę stanowi działka o numerze geodezyjnym 350. Jej usytuowanie jest ściśle powiązane z zagospodarowaniem terenów wokół sąsiednich budynków. Z tych względów wprowadzenie kolejnej drogi jest niezasadne.

Protest proponuje się odrzucić.

Ponieważ wprowadzone zmiany wynikające z częściowego uwzględnienia zarzutu i protestu nie naruszają istotnych ustaleń projektu zmiany planu i nie mają wpływu na zagospodarowanie terenów sąsiednich, nie zachodzi potrzeba wznowienia, wynikającej z art.18 ust.2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, procedury ponownego uzgadniania i wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu.