

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STARGARDZIE**

z dnia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard
dotyczącego terenu w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Elizy Orzeszkowej, Podleśnej**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz.293, 471, 782 i 1086) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr X/124/2019 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 24 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Elizy Orzeszkowej, Podleśnej, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard” (uchwała Nr XXXIX/418/2018 r. Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 27 lutego 2018 r.), uchwala się **zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Elizy Orzeszkowej, Podleśnej**, uchwalonego uchwałą Nr XIX/202/2016 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 31 maja 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz.2804), o powierzchni około 2,5 ha, zwaną dalej zmianą planu.

2. Przedmiotem zmiany planu jest zmiana zasad kształtowania zabudowy, w tym form dachów terenów wyłącznie mieszkaniowych oznaczonych w planie symbolami: MM/MW.05 i MM/MW.06 oraz ulicy wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem 05.KDW.

3. Granice zmiany planu ustala rysunek zmiany planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu - stanowiący załącznik nr 1;
- 2) wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard” – stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu - stanowiące załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącym terenu w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Elizy Orzeszkowej, Podleśnej, uchwalonym uchwałą Nr XIX/202/2016 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 31 maja 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz.2804), wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 39:

a) w pkt 3 lit.b÷f otrzymują brzmienie:

- „b) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż $HZ = 12,0$ m, przy zachowaniu 28,0 m minimalnej szerokości frontu budynków wzdłuż ulicy 03.KD.D,
- c) dachy płaskie, w granicach wydzielenia wewnętrznego MM/MW.05/1 dwuspadowe, symetryczne, o prostej formie i kącie pochylenia połaci $30^\circ \div 38^\circ$, kryte dachówką w kolorze ceglasto-czerwonym lub grafitowym,
- d) dopuszcza się stosowanie lukarn o powierzchni do 30% połaci dachowej,
- e) dopuszcza się wysunięcie ganków, wykuszy, balkonów i gzymsów przed obowiązującą linię zabudowy na odległość do 2,0 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/2 szerokości elewacji,

f) dopuszcza się cofnięcie wejść, wbudowanych garaży i loggi w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 2,0 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/2 szerokości elewacji,”

b) w pkt 4 lit.d otrzymuje brzmienie:

„d) usytuowanie zabudowy w granicach wydzielienia wewnętrznego MM/MW.05/1 - główną kalenicą równoległą do linii rozgraniczającej przyległą ulicę 03.KD.D,”

c) w pkt 5:

- lit.b otrzymuje brzmienie:

„b) dojazdy do posesji z ulicy wewnętrznej 05.KDW oraz z ulic dojazdowych: 03.KD.D i 04.KD.D,”

- po lit.b dodaje się lit.c w brzmieniu:

„c) zakaz sytuowania zjazdów do garaży podziemnych z ulicy dojazdowej 03.KD.D,”;

2) w § 40:

a) w pkt 3 lit.b÷f otrzymują brzmienie:

„b) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż $HZ = 12,0$ m, przy zachowaniu 28,0 m minimalnej szerokości frontu budynków wzdłuż ulicy 03.KD.D,

c) dachy płaskie, w granicach wydzielienia wewnętrznego MM/MW.06/1 dwuspadowe, symetryczne, o prostej formie i kącie pochylenia połaci $30^\circ \div 38^\circ$, kryte dachówką w kolorze ceglasto-czerwonym lub grafitowym,

d) dopuszcza się stosowanie lukarn o powierzchni do 30% połaci dachowej,

e) dopuszcza się wysunięcie ganków, wykuszy, balkonów i gzymsów przed obowiązującą linią zabudowy na odległość do 2,0 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/2 szerokości elewacji,

f) dopuszcza się cofnięcie wejść, wbudowanych garaży i loggi w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 2,0 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/2 szerokości elewacji,”

b) w pkt 4 lit.d otrzymuje brzmienie:

„d) usytuowanie zabudowy w granicach wydzielienia wewnętrznego MM/MW.06/1 - główną kalenicą równoległą do linii rozgraniczającej przyległą ulicę 03.KD.D,”

c) w pkt 5:

- lit.b otrzymuje brzmienie:

„b) dojazdy do posesji z ulic wewnętrznych: 05.KDW i 06.KDW oraz z ulic dojazdowych: 03.KD.D i 04.KD.D,”

- po lit.b dodaje się lit.c w brzmieniu:

„c) zakaz sytuowania zjazdów do garaży podziemnych z ulicy dojazdowej 03.KD.D,”;

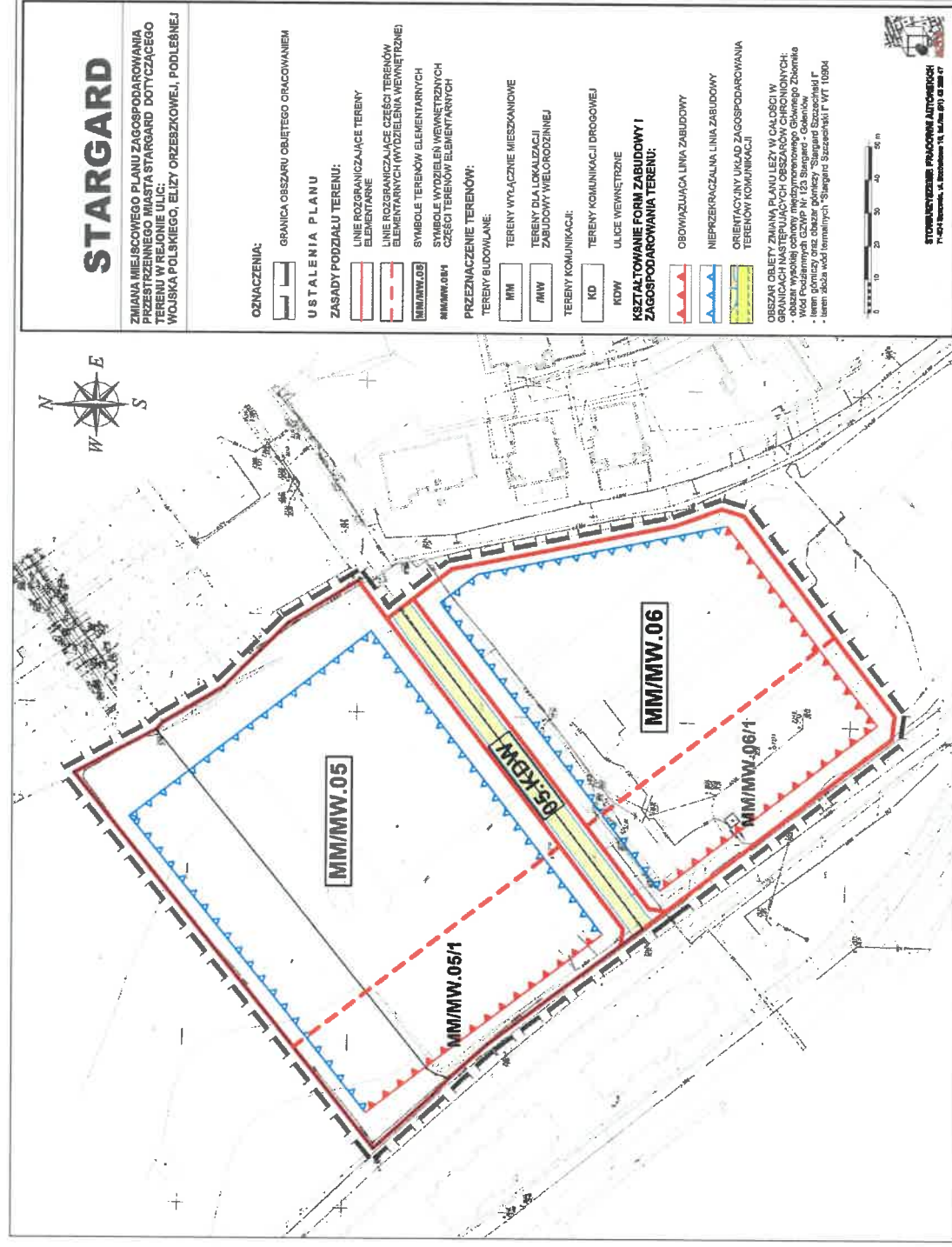
3) dla terenu objętego zmianą planu zmienia się rysunek planu zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard.

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

Opinia Nr 67/2020
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym
RADCA PRAWNY
[Podpis]
Monika Kuszczyńska-Skiba
Sz-654

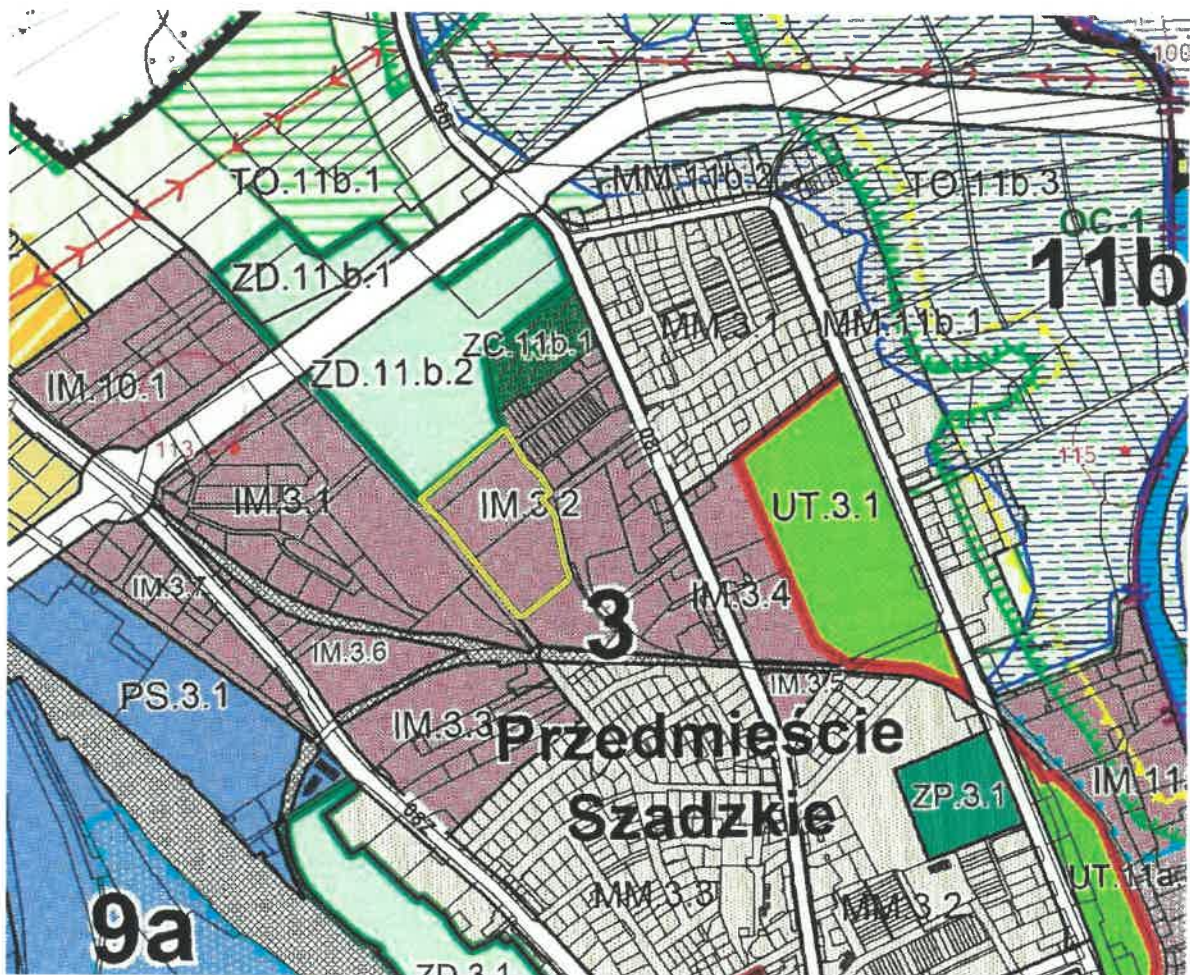
Rysunek zmiany planu



Załącznik nr 2
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia

**Wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
miasta Stargard”**

Skala 1:10 000



— GRANICE TERENU
OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

Skala 1:10000



FUNKCJA TERENU W STUDIUM:

Tereny o funkcji mieszanej

Załącznik nr 3
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz.293, 471, 782 i 1086) rozstrzyga się, co następuje:

Do projektu zmiany *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard* dotyczącego terenu w rejonie ulic: *Wojska Polskiego, Elizy Orzeszkowej, Podleśnej*, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 23 czerwca do 21 lipca 2020 roku, nie wniesiono żadnych uwag w ustalonym do dnia 4 sierpnia 2020 roku terminie. W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 4
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz.293, 471, 782 i 1086) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art.7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz.713), zadanie własne gminy.

§ 2. Zmiana *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Elizy Orzeszkowej, Podleśnej* nie przewiduje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i finansowanych ze środków publicznych. W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

UZASADNIENIE

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren położony w północnej części miasta, przy ulicy Elizy Orzeszkowej, o powierzchni około 2,5 ha. Na terenie obowiązuje dotychczas *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Elizy Orzeszkowej, Podleśnej*, przyjęty uchwałą Nr XIX/202/2016 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 31 maja 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz.2804). Obowiązujący plan przeznacza ten teren na cele lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z niezbędną infrastrukturą służącą obsłudze zabudowy.

Z wnioskami o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego wystąpił właściciel działki o numerze 373/2 (obręb 2), który prosił o umożliwienie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej z płaskimi dachami. Przyjęte w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard*” przeznaczenie terenu: IM – tereny o funkcji mieszanej - umożliwia lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, nie określając jej form. Pozwala to na wprowadzenie planowanej zmiany zasad zagospodarowania.

W tej sytuacji w dniu 24 września 2019 r. Rada Miejska w Stargardzie podjęła uchwałę Nr X/124/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Elizy Orzeszkowej, Podleśnej*.

Projekt zmiany planu miejscowego został wykonany zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej, ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz.293, z późniejszymi zmianami) i ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2020 r. poz.283, z późniejszymi zmianami), z zachowaniem następującej procedury:

- 1) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego ogłoszono w dniu 4 listopada 2019 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej - art.17 pkt 1 ustawy o pizp i art.39 ust.1 ustawy o uioś,
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu - art.17 pkt 2 ustawy o pizp,
- 3) w ramach przeprowadzanej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wystąpiono w dniu 18 grudnia 2019 r. o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie Szczecińskim - art.53 ustawy o uioś,
- 4) sporządzono projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz rozpatrzono w dniu 6 maja 2020 r. wnioski do zmiany planu miejscowego - art.17 pkt 4 ustawy o pizp,
- 5) sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego - art.17 pkt 5 ustawy o pizp,
- 6) uzyskano opinie o projekcie zmiany planu miejscowego Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz instytucji i organów wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach szczególnych - art.17 pkt 6 lit.a ustawy o pizp,
- 7) uzgodniono projekt zmiany planu miejscowego z właściwymi organami i instytucjami, w tym z Wojewodą Zachodniopomorskim, Zarządem Województwa Zachodniopomorskiego i Zarządem Powiatu Stargardzkiego - art.17 pkt 6 lit.b ustawy o pizp,
- 8) wystąpiono do Wojewody Zachodniopomorskiego o wyrażenie opinii dotyczącej projektu zmiany planu miejscowego – art.23 ustawy o pizp,
- 9) uzyskano opinie o projekcie zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie Szczecińskim - art.54 ust.1 ustawy o uioś,

- 10) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień oraz wyłożono do publicznego wglądu projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 23 czerwca do 21 lipca 2020 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 15 czerwca 2020 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 09 lipca 2020 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami – art.17 pkt 9 ustawy o pizp oraz art.39 i art.54 ust.2 ustawy o uioś,
- 11) wyznaczono termin do 04 sierpnia 2020 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu - art.17 pkt 11 ustawy o pizp oraz art.39 i art.54 ust.3 ustawy o uioś,
- 12) w wyznaczonym terminie nie wpłynęły pisma z uwagami – informacja o braku uwag zawarta jest w załączniku nr 3 do projektu uchwały.

Przedmiotem zmiany planu jest określenie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, standardów zagospodarowania i zabudowy terenów o kategoriach: terenów wyłącznie mieszkaniowych oraz terenów komunikacji drogowej, wraz z niezbędną infrastrukturą oraz z uwzględnieniem wniosku właściciela działki.

Przedłożony projekt zmiany planu miejscowego nie narusza ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard*”. Wyrys ze Studium stanowi załącznik nr 2 do uchwały. W Studium w granicach opracowania wskazana zostały kategorie przeznaczenia terenu IM – tereny o funkcji mieszanej, która ustala dominującą funkcję oraz zasady i standardy zagospodarowania terenu. Ustalenia zmiany planu miejscowego nie zmieniają zapisanych w Studium kategorii przeznaczenia terenu i odpowiadają ustalonym standardom urbanistycznym zagospodarowania i zabudowy terenu. W planie pozostawiono funkcję mieszkaniową oraz zgodnie z wnioskiem właściciela terenu dopuszczono dachy płaskie jako formę przekrycia budynków. Wskaźniki urbanistyczne pozostały niezmiennione, jako że są dostosowane do istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania i zabudowy terenu oraz lokalnych warunków ochrony środowiska. Plan spełnia również zapisane w Studium wymogi ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.

Projekt zmiany planu miejscowego został wykonany w formie projektu uchwały Rady Miejskiej. Nie zmieniono określonej w § 57 stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla wszystkich terenów objętych planem.

Projekt uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Elizy Orzeszkowej, Podleśnej* spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedłożeniem do uchwalenia.

Z dniem wejścia w życie zmiany planu miejscowego (po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego) w granicach objętych opracowaniem (dla jednostek planistycznych: MM/MW.05 i MM/MW.06) utracą moc zmieniane ustalenia dotychczasowego planu - *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Elizy Orzeszkowej, Podleśnej*, przyjętego uchwałą Nr XIX/124/2016 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 31 maja 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego, poz.2804).

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Wymagania dotyczące ładu przestrzennego zostały określone w miejscowym planie między innymi poprzez zapisy ogólne dotyczące całego terenu: w § 4, w którym zawarto słownik pojęć istotnych dla odczytywania ustaleń planu, w § 2 ust.4, § 5 ÷ § 8 zawarto ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz w § 11 planu zawarto ogólne zasady dotyczące uporządkowania istniejącej zabudowy oraz lokalizacji nowej, gwarantujące zachowanie ładu przestrzennego. Zmiana planu nie spowodowała konieczności skorygowania tych ustaleń.

Walory architektoniczne i krajobrazowe.

W ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawarto zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu uwzględniające konkretną lokalizację, jej walory architektoniczne i krajobrazowe oraz sąsiedztwo.

Dla poszczególnych terenów elementarnych określono m.in.: przeznaczenie terenu, zasady kształtowania zabudowy (wysokość zabudowy, forma dachów, kolorystyka), zasady zagospodarowania terenu (maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy) oraz informację o wymogach ochrony wartości środowiska kulturowego i przyrodniczego. Wprowadzona zmiana formy zabudowy – dopuszczenie budynków z płaskimi dachami w głębi ulicy Elizy Orzeszkowej, w granicach jednostek: MM/MW.05 i MM/MW.06, pozwala na harmonijne oraz spójne pod względem architektury i krajobrazu kształtowanie zabudowy.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W § 23 ÷ § 25 planu zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

Na terenie objętym planem nie występują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Na całym obszarze planu, położonym w zasięgu obszaru wysokiej ochrony czwartorzędowego, międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard-Goleniów, wykluczono realizację inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych. Obszar położony jest w całości w obrębie terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I”, ustanowionego dla złoża wód termalnych. Zmiana planu nie zmienia tych zapisów i nie wpłynie na stan oraz funkcjonowanie powyższych obszarów.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach obszaru objętego zmianą planu nie znajdują się obszary lub obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Na terenie objętym planem i niniejszą zmianą nie występują obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych oraz szczególnego zagrożenia powodzią.

W granicach zmiany planu obowiązują ustalenia ogólne planu, poprzez które zabezpieczono potrzeby osób niepełnosprawnych - ustalenie w § 12 wymogu realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez ustalenie linii rozgraniczających ulic, umożliwiających dojazd dla służb ratowniczych, a także umożliwiających realizację odpowiednich parametrów jezdni i chodników oraz w § 20 pkt 2 wskazano na potrzebę zapewnienia wody do zewnętrznego gaszenia pożarów potrzeb budowę hydrantów zlokalizowanych wzdłuż wszystkich ulic wyznaczonych w planie oraz z ujęć lokalnych. Plan nakazuje lokalizację obiektów budowlanych w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi, w tym szczególnie z zachowaniem budowli ochronnych. Realizacja zabudowy w granicach zmiany planu będzie spełniała wszystkie powyższe wymogi.

Walory ekonomiczne przestrzeni.

Aspekty ekonomiczne i finansowe skutki uchwalenia planu zostały przeanalizowane w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Elizy Orzeszkowej, Podleśnej”. Prognoza ta wykazała, że realizacja planu nie będzie znacząco wpływała na budżet gminy. Aktualizacja prognozy wykazała, że wprowadzona zmiana nie będzie miała wpływu na budżet gminy.

Prawo własności.

Ustalenia zmiany planu nie zmieniają sposobu przeznaczenia terenów oraz podziału terenu na działki, nie powodują także konieczności wykupienia lub zamiany części terenów na rzecz Gminy-Miasta Stargard.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Teren opracowania nie obejmuje terenów zamkniętych służących obronności państwa. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektu zmiany planu bez uwag.

Potrzeby interesu publicznego.

Głównymi charakterystycznymi elementami analizowanego obszaru, determinującymi sposób docelowego wykorzystania przestrzeni, jest istniejące zagospodarowanie i położenie przy granicy terenów miejskich. Zgodnie ze „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard*” przedmiotowy teren wskazany jest jako „tereny o funkcji mieszanej”, których struktura ulega przekształceniu przy wprowadzeniu wzrostu standardów urbanistycznych. Przekształcenie terenów mieszanych musi następować w zgodzie z istniejącym zagospodarowaniem oraz wymogami odpowiadającymi konkretnemu sposobowi użytkowania, w tym ze szczególnym uwzględnieniem systemu przestrzeni publicznych. W związku z powyższym tereny objęte zmianą planu mają pełną dostępność i powiązanie z istniejącym układem komunikacyjnym sieci planowanych dróg oraz dostęp do sąsiedniego terenu zieleni parkowej oraz terenu usługowego.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W § 14 ÷ § 22 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej, obowiązujące również w zmianie planu.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz.293, z późniejszymi zmianami) oraz art.29 i 30 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz.283, z późniejszymi zmianami), projekt zmiany planu był sporządzany w sposób uwzględniający zapewnienie udziału społeczeństwa oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

- o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego ogłoszono w dniu 04 listopada 2019 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej,
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

Po sporządzeniu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zapewniono udział społeczeństwa w opracowaniu projektu zmiany planu w następujący sposób:

- wyłożono do publicznego wglądu projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 23 czerwca do 21 lipca 2020 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 15 czerwca 2020 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 09 lipca 2020 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego rozwiązaniami,
- wyznaczono termin do 04 sierpnia 2020 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu.

Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W § 20 obowiązującym również w granicach zmiany planu, zawarto ustalenia dotyczące zasad w zakresie zaopatrzenia w wodę. Uwzględniono również możliwość realizacji nowych studni publicznych dla potrzeb zaopatrzenia w sytuacjach kryzysowych, a także niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej przewidziano na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych, analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Przedmiotem zmiany planu jest określenie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, standardów zagospodarowania i zabudowy terenów o kategoriach: terenów wyłącznie mieszkaniowych, wraz z niezbędną infrastrukturą oraz z uwzględnieniem wniosków właściciela działki.

Prawidłowe ujęcie i rozwiązanie powyższych kwestii w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego były podstawą rozwiązań planistycznych, mających na celu zrównoważenie interesu publicznego i interesów prywatnych. Do czasu docelowego zagospodarowania terenów plan w ustaleniach szczegółowych przewiduje sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Na potrzeby zmiany planu wykonano następujące analizy i opracowania:

- inwentaryzację urbanistyczną i analizy,
- aktualizację opracowania ekofizjograficznego,
- koncepcję zmiany planu,
- aneks do prognozy oddziaływania na środowisko,
- aktualizację prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

W ramach procedury planistycznej:

- wyłożenie do publicznego wglądu – w wyznaczonym terminie nie wpłynęły pisma z uwagami.

Informacja o braku uwag do projektu zmiany planu zawarta jest w załączniku nr 3 do projektu uchwały.

Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Zmiana planu obejmuje część terenów położonych w części miasta o wykształconej, zmieniającej się strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Ustalenia zmiany planu dopuszczają przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów oraz wytworzenie zupełnie nowych struktur funkcjonalno-przestrzennych na zdekapitalizowanych terenach składowych, wymagających przekształceń lub rekultywacji.

Rozwiązania planistyczne, choć formalnie dotyczą obszaru opracowania zmiany planu, wynikają z szerszego kontekstu przestrzennego i uwzględniają przekształcenia przestrzenne zachodzące już dziś, bądź oczekiwane lub postulowane w przyszłości.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ostatnia analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta przeprowadzona była w 2019 roku. Analiza została przyjęta przez Radę Miejską w Stargardzie uchwałą Nr IV/60/2019 z dnia 26 lutego 2019 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uwzględniając wyniki przeprowadzonych analiz uznano za aktualne obowiązujące plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego, przy dopuszczeniu ich zmian i dostosowania do aktualnych potrzeb inwestycyjnych i przepisów prawa.

W obowiązującym Studium dla terenów objętych niniejszą zmianą planu, wprowadzono kategorię przeznaczenia IM – tereny o funkcji mieszanej. Było to spowodowane wnioskami właścicieli terenów oraz analizą rozwoju terenów produkcyjnych na terenie miasta. Ustalony w niniejszej zmianie planu kierunek przekształceń zabudowy i zagospodarowania terenu jest zgodny ze wskazanym w aktualnym Studium.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zmiana planu nie przewiduje realizacji nowych inwestycji, których finansowanie należy do zadań własnych gminy.

Z up. PREZYDENTA MIASTA


Ewa Sowa
Z-ca PREZYDENTA MIASTA