

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu u zbiegu ulic: Podleśnej, Podmiejskiej

W dniu 28 września 2021 r. Rada Miejska w Stargardzie podjęła uchwałę Nr XXXI/338/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu u zbiegu ulic: Podleśnej, Podmiejskiej.

Dla przeważającej części terenu objętego opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczący terenu w rejonie ulic: Podmiejskiej, Podleśnej, Elizy Orzeszkowej, Ignacego Łukasiewicza, uchwalony uchwałą Nr XXXV/386/2005 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 80, poz.1680). Podtrzymuje on istniejące zagospodarowanie terenu i określa ten obszar jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Parametry zagospodarowania określone zostały w nawiązaniu do istniejącej zabudowy. W momencie opracowania planu miejscowego przez teren przebiegały bocznic kolejowe służące obsłudze terenów składowych w granicach opracowania oraz obsłudze dalszych terenów położonych wzdłuż linii kolei wąskotorowej. Układ bocznic kolejowych ograniczył możliwości zagospodarowania terenu, co zostało utrwalone w planie przebiegiem nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Ponadto na terenie objętym opracowaniem obowiązują jeszcze:

- 1) zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dla terenów projektowanych i istniejących pasów drogowych ulic klas: „Gt”, „Zt”, „Zo”, „Lg”, uchwalona uchwałą Nr III/29/98 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 15 grudnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 1999 r. Nr 40, poz.650 i 651),
- 2) zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotycząca terenów oznaczonych symbolami: MM.A1, MM.A8, MM.B6, MM.B11, MM.B17, MM.C13, MM.C16, MM.C20, MM.D9, uchwalona uchwałą Nr VI/57/99 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 16 lutego 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 9, poz.100),
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński dotyczący terenu w rejonie byłego ZNTK, uchwalony uchwałą Nr XIV/152/2015 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 22 grudnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2018 r. poz.2620).

Ze względu na likwidację bocznic kolejowych niezbędne jest dopuszczenie w większym zakresie możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu. Jest to zgodne z oczekiwaniami właścicieli terenów.

W południowej części do granic opracowania dołączono tereny przemysłowe i ogrodnicze przy ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego, w celu dowiązania granic nowego planu do granic planów obowiązujących w bezpośrednim sąsiedztwie.

Nowy plan miejscowy w całości zastąpi na tym obszarze dotychczasowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu opracowany został zgodnie z uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (dalej zwaną ustawą o pizp) 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 (dalej zwaną ustawą o uioś), z zachowaniem następującej procedury:

- 1) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego ogłoszono w dniu 08 listopada 2021 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 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 12 listopada 2021 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 – art.53 ustawy o uioś,
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz rozpatrzono w dniu 21 września 2022 r. wnioski do planu miejscowego – art.17 pkt 4 ustawy o pizp,
- 5) sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego – art.17 pkt 5 ustawy o pizp,
- 6) uzyskano opinie o projekcie 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 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 planu miejscowego – art.23 ustawy o pizp,
- 9) uzyskano opinie o projekcie planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie – art.54 ust.1 ustawy o uioś,
- 10) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień oraz wyłożono do publicznego wglądu projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 28 lutego do 29 marca 2023 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 20 lutego 2023 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 22 marca 2023 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami - art.17 pkt 9 ustawy o pizp oraz art.39 i 54 ust.2 ustawy o uioś,
- 11) wyznaczono termin do 12 kwietnia 2023 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osoby prawnej mogły zgłaszać uwagi dotyczące projektu planu miejscowego - art.17 pkt 11 ustawy o pizp oraz art.39 i 54 ust.3 ustawy o uioś,
- 12) w wyznaczonym terminie wpłynęły 3 pisma z uwagami – informacja o rozpatrzeniu uwag zawarta jest w załączniku nr 3 do projektu uchwały – art.17 pkt 12 ustawy o pizp,

- 13) wprowadzono zmiany do projektu planu miejscowego dotyczące uwzględnionych uwag, co spowodowało konieczność powtórzenia części procedury planistycznej - art.17 pkt 13 ustawy o pizp,
- 14) ponownie wyłożono do publicznego wglądu projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 9 czerwca do 7 lipca 2023 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 31 maja 2023 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 16 czerwca 2023 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,
- 15) wyznaczono termin do 21 lipca 2023 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu - art.17 pkt 11 ustawy o pizp oraz art.39 i art.54 ust.3 ustawy o uioś,
- 16)

Realizując postanowienia uchwały Rady Miejskiej w Stargardzie na potrzeby prac planistycznych sporządzono opracowanie ekofizjograficzne opisujące szczegółowo aktualne uwarunkowania środowiskowe obszaru planu i jego otoczenia, a następnie uwzględniając te uwarunkowania sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwanego dalej planem) obejmujący w większości zagospodarowane tereny produkcji przemysłowej, magazynowo-składowej, usługowej, upraw ogrodnich z uzupełnieniem terenów mieszkaniowych – w zabudowie jednorodzinnej.

W projekcie planu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalono przede wszystkim przeznaczenie poszczególnych terenów funkcjonalnych, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady i warunki scalania oraz podziałów nieruchomości, a także zasady dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu.

Zgodnie z wymogami 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, uzgodniono z właściwymi organami zakres prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu planu.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard, uchwalonego uchwałą Nr XLII/424/2022 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”.

W Studium w granicach obszaru objętego planem ustalone zostały kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) PS – tereny produkcyjno-składowe,

- 2) IM – tereny o funkcji mieszanej,
- 3) G – droga główna,
- 4) Z – droga zbiorcza.

Studium ustala ponadto: „Szczegółowe wyznaczenie granic terenów o różnym przeznaczeniu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w zależności od istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu oraz lokalnych warunków ochrony środowiska”. Przyjęte w planie wskaźniki urbanistyczne zostały dostosowane do istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu, podziałów geodezyjnych oraz lokalnych warunków ochrony środowiska. Plan spełnia również zapisane w Studium wymogi ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego oraz środowiska kulturowego.

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

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Na potrzeby planu w § 2 uchwały zawarto słownik pojęć istotnych dla odczytywania ustaleń. Natomiast konstrukcję tekstu planu, powiązania wewnętrzne w strukturze dokumentu, sposób odczytywania ustaleń oraz powiązania z elementami graficznymi opisano w § 3 uchwały, co precyzuje odczytywanie treści ustaleń zarówno w warstwie tekstowej, jak i graficznej, ograniczając do minimum rozbieżności i swobodę w kształtowaniu zagospodarowania terenów.

W § 4 – § 5 planu zawarto ustalenia dotyczące kategorii przeznaczenia terenów, przekształceń układu funkcjonalnego, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych.

Uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard na obszarze objętym planem ustalono następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) tereny budowlane:
 - a) PP-PS - tereny produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,
 - b) UH-PS - tereny usług handlu lub składów i magazynów,
 - c) UH-UL-PP - tereny usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji przemysłowej,
 - d) MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - e) RZP - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich,
 - f) N - teren stacji diagnostyki pojazdów i usług towarzyszących,
- 2) tereny komunikacji drogowej:
 - a) KDG - teren drogi głównej,
 - b) KDZ - teren drogi zbiorczej,
 - c) KDL – teren drogi lokalnej.

Wskaźniki, współczynniki, parametry dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu regulują ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych. Ich stosowanie w realizacji zagospodarowania terenu zapewni spełnienie wymagań w zakresie kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

Walory architektoniczne i krajobrazowe.

W § 5 i 6 plan zawiera ustalenia dotyczące przekształceń układu funkcjonalnego, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni

publicznych i krajobrazu, wytyczne dotyczące zagospodarowania terenów i lokalizacji zabudowy.

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

W § 7 planu zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego, natomiast w § 8, 9 i 10 zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Cały plan położony jest w granicach:

- udokumentowanego złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w utworach jury dolnej „Stargard Szczeciński I” nr 10904, dla którego obowiązują przepisy odrębne - zakazuje się prowadzenia działalności mogącej wpłynąć negatywnie na zasoby złoża,
- obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I” (nr rej. 5/1/75), ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w utworach jury dolnej „Stargard Szczeciński I” nr 10904, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- obszaru wysokiej ochrony czwartorzędowego międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 123 Stargard-Goleniów, dla którego obowiązują zasady ustalone w „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ustalenia obszarów ochronnych GZWP Nr 123 - zbiornik międzymorenowy Stargard - Goleniów, woj. zachodniopomorskie”.

Ponadto na całym obszarze objętym planem obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód wynikające z warunków korzystania z wód regionu wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego oraz „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”.

Południowa część planu znajduje się w granicach pasów terenu – od granicy obszaru kolejowego, dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu zgodnie w przepisami odrębnymi.

Na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne wymagające zgody na zmianę przeznaczenia, o której mowa w art.7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Na obszarze planu nie występują grunty leśne.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Zgodnie ze stanem faktycznym i zapisem § 11 uchwały, na obszarze planu ustalono ochronę obiektu zabytkowego, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, objętego szczególnymi zasadami ochrony ze względu na wartości kulturowe – magazynu zbożowego przy ul. Podmiejskiej 1.

Ponadto w ustaleniach szczegółowych w § 23 dla budynku biurowego położonego w pierwszej linii zabudowy od strony ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego, na terenie 2PP-PS, ustalono zasadę zachowania kompozycji obiektu. Ustalono także nakaz zachowania mozaiki znajdującej się na południowo-wschodniej elewacji tego budynku, w tym ochronę jej układu, formy i ekspozycji.

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

Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależał będzie od rodzaju realizowanej zabudowy. Na obszarze planu nie przewiduje się realizacji obiektów użyteczności publicznej.

W § 14 ust.3 ustalono obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

Walory ekonomiczne przestrzeni.

Rozstrzygnięcia planu dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele służą optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego obszaru objętego opracowaniem. Znaczna część obszaru planu to tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Wsparciem dla funkcjonowania i dalszego rozwoju tej funkcji ma być umożliwienie realizacji nowych przedsięwzięć przy poszanowaniu uwarunkowań środowiskowych i innych ograniczeń, dostosowanie układu komunikacyjnego i zapewnienie obsługi przez infrastrukturę techniczną. Niewielki udział w obszarze planu mają tereny zabudowy mieszkaniowej. Nie przewiduje się istotnego rozwoju tej funkcji poza rozbudową istniejących obiektów i ewentualną lokalizacją w ograniczonym zakresie nowej zabudowy.

Aspekty ekonomiczne i finansowe skutki uchwalenia planu zostały przeanalizowane w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”. Prognoza ta wykazała, że realizacja planu nie wpłynie znacząco na koszty poniesione przez gminę. Plan dotyczy w zasadniczej części terenów w posiadaniu lub użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i podmiotów gospodarczych. Na obszarze planu gmina posiada grunty pod działkami drogowymi, a także teren pod potencjalną zabudowę mieszkaniową, którego cena może ulec zmianie. Nie jest to jednak lokalizacja atrakcyjna dla funkcji mieszkalnej, dlatego nie należy oczekiwać istotnego wzrostu wartości nieruchomości. Realizacja omawianego projektu planu miejscowego może również przynieść w przyszłości dochód z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości budynkowych.

Prawo własności.

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze maksymalnie możliwe poszanowanie prawa własności terenów.

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do Gminy-Miasto Stargard, Powiatu Stargardzkiego, Skarbu Państwa, spółek handlowych oraz osób fizycznych.

Ustalenia planu nie będą powodowały zmian w zakresie przejęcia gruntów na cele publiczne, a właściwe zarządzanie mieniem gminy poprawi funkcjonalność obszaru.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Teren opracowania nie obejmuje terenów zamkniętych służących obronności państwa, ani stref ochronnych ustanowionych dla takich terenów. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu podlega uzgodnieniu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo państwa.

Potrzeby interesu publicznego.

Plan zakłada kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej w oparciu o wykształcony już układ terenów komunikacji drogowej publicznej: terenu drogi głównej, terenu drogi zbiorczej oraz terenu drogi lokalnej.

Parametry wyznaczonych terenów komunikacji oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną zapewniają zabezpieczenie potrzeb użytkowników nieruchomości i zachowanie wysokich standardów urządzenia terenu.

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

W § 15-21 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę, odprowadzania wód opadowych, odprowadzania ścieków sanitarnych, gromadzenie i usuwania odpadów, a także zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, ciepło i łączność.

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

W celu zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych Prezydent Miasta Stargard ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Stargardzie, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym terminie – do dnia 30 listopada 2021 r. nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych. Niemniej jednak realizacja zmiany planu jest wynikiem uwzględnienia postulowanych przez funkcjonujące w tym obszarze przedsiębiorstwa.

Analogiczne procedury miały zastosowanie na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 lutego do 29 marca 2023 roku. Dokumentacja planu została również udostępniona na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Stargardzie. Zgłoszone w określonym terminie uwagi (3 pisma) zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Stargard. Uwzględnione zostały uwagi dotyczące dopuszczenia: mieszkań służbowych na części terenów, lokalizacji stacji paliw na działce 153/1, podziału terenu 2UH-PS na mniejsze działki oraz zabudowy bliźniaczej i szeregowej przy ulicy Podleśnej.

Część poprawionego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko została ponownie wyłożona do publicznego wglądu w dniach od 9 czerwca do 7 lipca 2023 roku. Dokumentacja planu została również udostępniona na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Stargardzie. [Ewentualne uwagi złożone w trybie udostępnienia projektu planu zostaną rozpatrzone przez Prezydenta Miasta.](#)

[Wnioski z procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zostaną opisane w niniejszym uzasadnieniu w stosownym terminie.](#)

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

W § 15 - 21 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę i do celów przeciwpożarowych.

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

Obszar planu obejmuje tereny w większości przekształcone i zagospodarowane przez podmioty prywatne. Z uwagi na charakter terenu objętego planem nie ma przesłanek, aby wskazywać tereny przestrzeni publicznej inne niż tereny dróg publicznych. Szanując interes prywatny, ustalenia planu dają możliwość

funkcjonowania i rozwoju wszystkich wskazanych w planie funkcji przy poszanowaniu wartości i ograniczeń wynikających z uwarunkowań środowiskowych i prawnych.

Na potrzeby planu wykonano następujące analizy i opracowania:

- opracowanie ekofizjograficzne,
- inwentaryzacja urbanistyczna i analizy uwarunkowań wynikających ze studium, powiązań w zakresie komunikacji i inżynierii,
- prognoza oddziaływania na środowisko,
- prognoza skutków finansowych.

W ramach prac nad planem brane były pod uwagę wnioski instytucji odpowiedzialnych za ochronę określonych komponentów środowiska i infrastruktury. Prawidłowe ujęcie i rozwiązanie powyższych kwestii w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było celem nadrzędnym i podstawową determinantą rozwiązań planistycznych, mających na celu zrównoważenie interesu publicznego i interesów prywatnych.

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

Obszar planu obejmuje tereny w większości zagospodarowane, wykorzystujące wykształcony układ struktury komunikacyjnej zapewniającej obsługę tych terenów i jednocześnie odpowiednio wysoki standard w kształtowaniu zabudowy.

Ustalenia planu pozwolą na lepsze wykorzystanie i zabudowę nieruchomości, dla których w obowiązującym planie ustalono ograniczenia w zabudowie w związku z lokalizacją bocznic kolejowych.

Ustalenia w zakresie parametrów i lokalizacji zabudowy stosunkowo precyzyjnie regulują przyszły kształt zagospodarowania obszaru opracowania, w tym przez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz dobór wskaźników regulujących parametry zabudowy.

Rozwiązania planistyczne, choć formalnie dotyczą obszaru opracowania planu, uwzględniają szerszy kontekst przestrzenny i zachodzące w nim, bądź oczekiwane czy postulowane w przyszłości przekształcenia przestrzenne, w tym powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogowym miasta.

2. Zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1 upizp.

Gmina-Miasto Stargard posiada analizę dotyczącą oceny aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art.32, na podstawie której Rada Miejska w Stargardzie podjęła uchwałę 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*.

W wyniku tej oceny dopuszczono dokonywanie zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w celu dostosowania ich do potrzeb wynikających z priorytetów rozwoju miasta. Zgodnie z *Zestawieniem wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych i studium miasta z lat 2012-2018*, stanowiącym załącznik do *Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy-Miasto Stargard*, wniosek dotyczący zmiany nieprzekraczalnych linii zabudowy dla działki o numerze 149 (obręb 1) położonej przy ul. Podmiejskiej rekomendowano do uwzględnienia i zmiany obowiązującego planu.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, został określony w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu”. Prognoza ta wykazała, że realizacja tego planu nie będzie wpływała znacząco na budżet gminy.

Wymiernymi skutkami finansowymi uchwalenia planu miejscowego będą koszty jego opracowania i zatwierdzenia.

Ponadto potencjalne przychody Gminy-Miasto Stargard pochodzić będą z przyszłego wzrostu podatków od nieruchomości z obszarów do tej pory niezagospodarowanych. Mało znaczący i warunkowy przychód gminy może pochodzić z opłaty jednorazowej (planistycznej), a także z innych opłat adiacenckich.

Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zawiera załącznik nr 3 do uchwały.

Uchwalenie niniejszego planu miejscowego nie będzie przesłanką do roszczenia odszkodowawczego z art.36 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (gdyby korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone), jak również nie wywoła obniżenia wartości rynkowej nieruchomości, co mogłoby skutkować roszczeniem z art.36 ust.3 ustawy.

Zgodnie z art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uchwale ustalono stawkę procentową opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla terenów PP-PS - produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, UH-UL-PP - usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji przemysłowej, UH-PS - usług handlu lub składów i magazynów, N - stacji diagnostyki pojazdów i usług towarzyszących, RZP - produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa, MNW - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

Projekt uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu u zbiegu ulic: Podleśnej, Podmiejskiej* spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedłożeniem do uchwalenia.