

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulic: Generała Józefa Bema, Spokojnej, zainicjowany został uchwałą Nr X/125/2019 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 24 września 2019 r. Granice opracowania zostały dowiązane do granic planów miejscowych obowiązujących lub opracowywanych w bezpośrednim sąsiedztwie.

Przedmiotem planu jest:

- 1) poszerzenie ulicy Generała Józefa Bema w klasie ulicy zbiorczej,
- 2) utrzymanie terenów kolejowych z wprowadzeniem pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż ulicy Generała Józefa Bema,
- 3) ukształtowanie śródmiejskich mieszkalno-usługowych kwartałów zabudowy przy ulicy Generała Józefa Bema i Spokojnej,
- 4) zachowanie Parku Stefana Batorego.

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 20,50 ha.

W części północnej, po zachodniej stronie ul. Generała Józefa Bema, zlokalizowana jest zabudowa usługowa i bazowo-składowa, którą zostaje utrzymana do czasu realizacji, zgodnych z ustaleniami studium zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W zespołach tych dopuszczalna jest lokalizacja funkcji usługowych w parterach budynków.

Teren w części centralnej opracowania plan przeznacza na funkcje usługowe, w części zgodnie z użytkowaniem istniejącym, pod warunkiem braku uciążliwości dla projektowanej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Część północno-wschodniej zajmuje teren kolejowy, którego część wzdłuż ul. Generała Józefa Bema (dotychczas z zabudową usługowo-magazynowo-składową z dawnymi mieszkalnymi budynkami kolejowymi) przeznacza się na zieleni parkową o funkcji krajobrazowej i izolacyjnej izolująca emisję pyłów i hałas związany z ruchem kolejowym. Część południowa obszaru opracowania, wzdłuż ul. Spokojnej, pozostaje zielenią parkową objętą strefą ochrony konserwatorskiej układu zieleni komponowanej dawnego cmentarza – Park Stefana Batorego.

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 04 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 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 listopada 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 – art.53 ustawy o uioś,
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz rozpatrzono w dniu 27 października 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 27 czerwca do 26 lipca 2023 r.
O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 19 czerwca 2023 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 06 lipca 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 11 sierpnia 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)

Plan nie narusza 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) SM – tereny śródmiejskich zespołów mieszkaniowych,
- 2) KK/TS – tereny komunikacji kolejowej/tereny specjalne,
- 3) IM – tereny o funkcji mieszanej,

- 4) ZP – tereny zieleni parkowej, w tym projektowane,
- 5) Z – drogi klasy zbiorczej,
- 6) L – drogi klasy lokalnej.

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.” Oznacza to, mimo braku na obszarze opracowania kategorii przeznaczenia terenu jednoznacznie ustalającej zabudowę mieszkaniową z usługami, dopuszczenie tej zabudowy jako zgodnej z zagospodarowaniem terenów śródmiejskich zespołów mieszkaniowych. 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.

Projekt planu miejscowego został wykonany w formie projektu uchwały Rady Miejskiej, w którym w § 39 ustalono stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Projekt uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Generała Józefa Bema, Spokojnej* spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedłożeniem do uchwalenia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2÷4 ustawy o pizp.

1. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 4 i 7 ustaleń ogólnych oraz w ustaleniach szczegółowych.

Północna część obszaru opracowania, po stronie zachodniej ul. Generała Józefa Bema, jest obecnie użytkowana jako tereny produkcyjno-usługowe o niewielkiej intensywności zabudowy. Teren ten w planie przeznacza się, ze względu na położenie na obszarze Śródmieścia, na cele wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

Zdecydowanym walorem krajobrazowym jest Park Stefana Batorego zajmujący ok. 30% powierzchni opracowania planu, dla którego ustala się zasady zagospodarowania uwzględniające warunki ochrony konserwatorskiej, tj. zachowanie historycznego układu kompozycyjnego zieleni i jej ochronę.

Planowane zagospodarowanie w dłuższej perspektywie czasowej w sposób istotny wpłynie na istniejący krajobraz części miasta wzdłuż ul. Generała Józefa Bema, gdyż powstanie tam zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jak też urządzona zostanie zieleń parkowa w miejscu obecnych substandardowych dawnych zabudowań wzdłuż terenów kolejowych.

- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 7 oraz w § 11.

Na potrzeby planu wykonano opracowanie ekofizjograficzne charakteryzujące stan środowiska przyrodniczego. Teren nie jest zlokalizowany w granicach obszarów

chronionych na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*, nie jest również objęty żadnymi proponowanymi formami ochrony przyrody. Na obszarze opracowania znajdują się liniowe elementy krajobrazu i elementy powierzchniowe, jak duże powierzchnie zadrzewionych terenów zieleni i odchodzące od nich liniowe lub alejowe zadrzewienia przyuliczne lub pasów drogowych, łączących ze sobą tereny znajdujące się poza obszarem opracowania, a stanowiące biologicznie czynne obszary bytowania i żerowania drobnej lokalnej fauny. W obszarze opracowania nie występują grunty leśne, siedliska wodno – błotne, zbiorniki wodne.

Prognoza oddziaływania na środowisko, sporządzona do projektu planu, wykazała, że nie wystąpią istotne negatywne oddziaływania na różnorodność biologiczną, a realizacja ustaleń planu nie będzie wykraczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – zbiornik międzymorenowy Stargard–Goleniów, na którym obowiązują ograniczenia wynikające z aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych oraz w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” złoża wód termalnych „Stargard”.

Na obszarze opracowania planu, w związku z istniejącym zagospodarowaniem mieszkalno-usługowym, nie występują grunty rolne.

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze opracowania planu występują obiekty zabytkowe - budynki mieszkalne przy ul. Generała Józefa Bema - ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których plan w § 8 ustala warunki gwarantujące ich ochronę i zasady postępowania wobec tych obiektów.

Na obszarze planu nie występują dobra kultury nie będące zabytkami, a będące uznanym dorobkiem współczesnych pokoleń.

Plan ustala też obszar ochrony konserwatorskiej zespołu zieleni komponowanej dawnego cmentarza – Parku Stefana Batorego, który jest też ważną wartością krajobrazową.

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w powyższym zakresie.

W związku z zakresem obszarowym ustalenia planu nie obejmują problematyki bezpieczeństwa ludzi i mienia w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta.

Plan uwzględnia potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odpowiednie zapisy dotyczące dostępu do obiektów usługowych, gwarantujące brak barier architektonicznych, zawarte w § 4 oraz obsługi komunikacyjnej, zawarte w § 9 uchwały.

5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności.

Zdecydowanie przeważająca część obszaru objętego planem stanowi własność Gminy-Miasta Stargard oraz PKP S.A. Tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej stanowią własność osób fizycznych oraz Wody Miejskie Stargard Spółka z o.o. Zabudowa planowana na terenie będącym własnością osób fizycznych została uwzględniona na wniosek części tych osób.

Tereny kolejowe są własnością Skarbu Państwa.

Przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej zdecydowanie zwiększa wartość tych terenów, szczególnie w związku z położeniem na terenie śródmiejskim, pozwalającym na wykorzystanie istniejących w ul. Generała Józefa Bema i Spokojnej

sieci infrastruktury technicznej. Sieci infrastruktury realizowane w obrębach działek inwestycyjnych realizowane będą kosztem i staraniem inwestora.
Ustalenia planu nie powodują wywłaszczenia gruntów prywatnych na cele publiczne.

6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. Linie kolejowe na terenie kolejowym oraz drogi publiczne, obok powszednich funkcji komunikacyjnych, spełniają również potrzeby logistyczne w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w powyższym zakresie.

7) potrzeby interesu publicznego.

Interes publiczny na potrzeby procesów planistycznych należy rozumieć jako uogólniony cel dążeń i działań uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

Zadaniem dla realizacji celów publicznych jest działalność o znaczeniu lokalnym, bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*.

Celami publicznymi są między innymi: wydzielanie gruntów pod drogi i publiczne ciągi piesze oraz budowa i utrzymywanie tych dróg, place publiczne oraz tereny publicznej zieleni urządzonej, budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, urządzeń służących ochronie środowiska.

8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenia zawarte w § 10 uchwały.

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

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art.17 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w ustawie 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*, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

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

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*.

Zgodnie z *Mapą obszarów wskazanych do objęcia pracami planistycznymi* – proponowanych do opracowania lub zmian planów miejscowych, stanowiącą załącznik Nr 3 do uchwały, teren niniejszego planu znajduje się w „Obszarze do objęcia planami miejscowymi”.

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

Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. poz.2404) ważnym czynnikiem decydującym o przyjęciu rozwiązań projektu planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art.1 ust.2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy w zakresie wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Przedmiotowy plan wprowadza nowe zagospodarowanie głównie na gruntach prywatnych i Wód Miejskich Stargard Spółki z o.o.

Zadaniem Gminy-Miasta Stargard będzie budowa/rozbudowa - poszerzenie publicznej drogi zbiorczej – ul. Generała Józefa Bema i budowa drogi wewnętrznej w związku z planowaną zabudową mieszkaniową na terenie będącym własnością Miasta.

Budowa dróg wewnętrznych na gruntach prywatnych wraz sieciami infrastruktury zapewniona będzie staraniem i własnymi środkami inwestorów. W związku z tym realizacja ustaleń planu niesie ze sobą konieczność finansowania części inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Plan nie wprowadza ustaleń powodujących konieczność wykupu gruntów prywatnych na cele publiczne.

Realizacja ustaleń planu zapewni stałe dochody gminy w postaci podatków od nieruchomości.