

UZASADNIENIE

Projekt planu zainicjowany został uchwałą Nr XVIII/207/2020 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie centrum handlowego przy ulicy Szczecińskiej*.

Projekt planu, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z:

- ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz.40),
- ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz.503, z późniejszymi zmianami),
- ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2022 r. poz.2556, z późniejszymi zmianami),
- 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 2022 r. poz. 1029, z późniejszymi zmianami),
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz.1587).

Plan obejmuje teren o powierzchni 19,991 ha.

Niniejszy plan ustala zasady zagospodarowania terenów: usługowych, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z usługami, obsługi komunikacji wraz z niezbędną infrastrukturą, określa zasady zagospodarowania cmentarza wraz z ograniczeniami z nim związanymi dla terenów przyległych.

Na części obszaru planu obowiązują dwa plany miejscowe:

- 1) *zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotycząca działki o numerze geodezyjnym 123/3 przy ulicy Szczecińskiej*, uchwalona uchwałą Nr III/29/2002 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 20 grudnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 99 poz.2432),
- 2) *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie „Parku Przemysłowego”*, uchwalona uchwałą Nr XXXV/380/2005 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2018 r. poz.2463 oraz z 2020 r. poz.1504).

Zgodnie z ustaleniami tych planów, obszar objęty planem jest przeznaczony na tereny mieszkaniowe pod zabudowę jednorodzinną oraz zabudowę usługową oraz tereny komunikacji i zieleni urządzonej.

Na terenie objętym planem usytuowane jest byłe centrum handlowe TESCO, na którym usytuowany jest zespół budynków handlowych, budynek gastronomiczny KFC, stacja paliw i myjnia samochodowa. Całość wypełnia olbrzymi parking oraz wewnętrzna droga.

Około 60% powierzchni objętej planem stanowi zielenie nieurządzone. W obszarze tym znajduje się odkryty cmentarz o powierzchni ok. 0,645 ha, wpisany do ewidencji grobów i cmentarzy wojennych województwa zachodniopomorskiego pod nazwą: Cmentarz Jeńców Stalagu IID.

Dodatkowo przed teren opracowania przebiega napowietrzna linie elektroenergetyczna wysokiego napięcia.

Niniejszy plan utrzymuje funkcję usługową w miejscu istniejących usług, z możliwością realizacji obiektów wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m². Ze względu na swoje położenie, dostępność komunikacyjną oraz ekspozycję od strony wjazdu do miasta Stargard, na części usługowej ustala się możliwość realizacji dominanty architektonicznej o wysokości do 25 m.

W części południowo-wschodniej obszaru planu wprowadzono tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług w parterach budynków, zabudowę usługową oraz tereny zieleni urządzonej, w tym zieleni cmentarza wraz ze strefą sanitarną od jego granic i ograniczeniami związanymi z tymi strefami.

Znaczne ograniczenia w użytkowaniu terenu wprowadza również pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia.

Ze względu na brak określenia czasowego realizacji obwodnicy miejskiej, łączącej ul. Szczecińską z ul. Spokojną, która ma swój początek w obszarze niniejszego planu, dopuszczono zagospodarowanie jej pasa drogowego, do czasu jej realizacji, jako ulica dojazdowa, obsługująca tereny położone w obszarze planu, tj. tereny mieszkaniowe, tereny zieleni urządzonej i cmentarza.

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 sporządzenia planu miejscowego ogłoszono w dniu 07 października 2020 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz 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 - art.17 pkt 2 ustawy o pizp,
- 3) w ramach przeprowadzanej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wystąpiono w dniu 14 października 2020 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko - art.53 ustawy o uioś,
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz rozpatrzono w dniu 07 grudnia 2022 r. wnioski do planu - art.17 pkt 4 ustawy o pizp,
- 5) sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego - art.17 pkt 5 ustawy o pizp,
- 6) uzyskano opinię o projekcie planu miejscowego Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Archeologicznej 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 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 do 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 20 kwietnia do 23 maja 2023 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 12 kwietnia 2023 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej, Zorganizowano w dniu 18 maja 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 7 czerwca 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 2 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 24 sierpnia do 22 września 2023 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 16 sierpnia 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 7 września 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 6 października 2023 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu - art.17 pkt 11 ustawy o pizp oraz art.39 i art.54 ust.3 ustawy o uioś,
- 16) w trakcie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły / wpłynęło ... uwag.

Przedłożony projekt planu miejscowego 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”.

Wrys ze Studium stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

W Studium w granicach opracowania planu wskazane zostały następujące kategorie przeznaczenia terenu, ustalające dominującą funkcję oraz zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) centralne tereny miasta i miejsca koncentracji usług,
- 2) tereny miejskich zespołów mieszkaniowych,

- 3) tereny zieleni parkowej,
- 4) tereny zieleni cmentarnej,
- 5) tereny komunikacji.

Ustalenia planu miejscowego nie zmieniają zapisanych w Studium kategorii przeznaczenia terenu i odpowiadają ustalonym standardom urbanistycznym zagospodarowania i zabudowy terenu. Wskaźniki urbanistyczne zostały dostosowane do istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania i zabudowy terenu, podziałów geodezyjnych oraz lokalnych warunków ochrony środowiska. Studium ustala: „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. Dopuszczenie w planie miejscowym innego, uzupełniającego użytkowania terenu, niesprzecznego z kategorią przeznaczenia, jest możliwe pod warunkiem, że nie ograniczy to funkcji dominującej terenu i jest niezbędne do jego prawidłowego funkcjonowania”. 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 planie ustalono stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o pizp. w wysokości 30%.

Projekt uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie centrum handlowego przy ulicy Szczecińskiej* spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedstawieniem do uchwalenia.

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

1. Przy sporządzaniu projektu planu uwzględnione zostały określone w art.15 ust.1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie użytkowania, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu - niniejszy projekt planu utrzymuje istniejącą funkcję usługową w rejonie byłego centrum Tesco, rozszerzając wachlarz uzupełniających usług, które mogą być realizowane na tym obszarze, w tym obiekty wielkopowierzchniowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², tereny mieszkaniowe wielorodzinne, zieleń urządzoną i cmentarną;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – określono wysokość zabudowy, wskaźniki intensywności - biorąc pod uwagę ekspozycję terenu od strony wjazdu do miasta Stargard, na części usługowej ustalono możliwość realizacji dominanty architektonicznej o wysokości do 25 m;
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

- a) na obszarze planu nie występują tereny leśne i rolnicze, wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze,
 - b) cały obszar objęty planem położony jest:
 - w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123,
 - w granicach złoża wód termalnych „Stargard”,
 - w granicach obszaru i terenu górniczego wód termalnych „Stargard”,
 - c) na obszarze objętym planem brak jest terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz krajobrazów priorytetowych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie 5 ZC ustala się obszar ochrony konserwatorskiej form krajobrazu kulturowego (cementarz Jeńców Stalagu II D) oraz na części terenu 14 ZP ustalono obszar ochrony konserwatorskiej form krajobrazu kulturowego, obejmujący zespół zieleni wysokiej o wartościach historycznych ujęty w kształcie owalu, stanowiący kontynuację kompozycji zieleni przy „15 Południku”;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – ustalenia planu zabezpieczają potrzeby osób niepełnosprawnych wyznaczając niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - na terenie objętym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni:
- a) ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy (wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard),
 - b) realizacja tego planu nie wywoła znaczących skutków dla budżetu Gminy-Miasto Stargard: na terenie działki o numerze 123/3 (obręb 5) częściowo wzrośnie wartość i walory ekonomiczne obszaru, ponieważ tereny te zmieniają swoje przeznaczenie, natomiast obszar północno-zachodni nie zmienia zasadniczo swojego przeznaczenia i tu nie wystąpi znaczna zmiana wartości rynkowej gruntu;
- 7) prawo własności - poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków, ustalenia planu nie ograniczają swobody w wykonywaniu prawa własności, nie ma też konieczności wywłaszczenia prawa własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa oraz poprzez przekazanie tym organom projektu planu do uzgodnień - uwzględniono wniosek resortu obrony narodowej dotyczący zapewnienia dostępu do istniejących i planowanych sieci komunikacyjnych poprzez zachowanie istniejącej drogi alarmowej, przebiegającej we wschodniej części ciągu pieszego oznaczonego symbolem 08 KP oraz poprzez uwzględnienie przy projektowaniu ulic: oznaczonych symbolami 01 KDG i 02 KDW możliwości wykorzystania ich

dla potrzeb transportu wojskowego m. in. przez ciężki sprzęt bojowy – organy te uzgodniły przedmiotowy projekt planu;

- 9) potrzeby interesu publicznego – ustalenia planu zabezpieczają zapotrzebowanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, rowerów oraz pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - w planie wyznaczono również tereny zieleni urządzonej, jako tereny ogólnodostępne wraz z ogólnodostępnymi ciągami komunikacyjnymi i pieszymi;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - realizacja nowej zabudowy odbywa się w rejonach obszarów obsługiwanych przez istniejącą i planowaną infrastrukturę techniczną, niniejszy plan nie ogranicza rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej - układ komunikacyjny obszaru planu jest oparty na istniejącej i projektowanej sieci dróg;

- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez możliwość składania wniosków zgłoszonych na podstawie:

- art.17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz.503, z późniejszymi zmianami),
- art.39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2022 r. poz.1029, z późniejszymi zmianami).

Dodatkowo procedura prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez zapoznanie się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.

Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 20 kwietnia do 23 maja 2023 r. W dniu 18 maja 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu.

O powyższych terminach zawiadomiono na stronie internetowej Urzędu Miejskiego (BIP) i przez ogłoszenie w lokalnej prasie.

W ustawowym terminie do dnia 7 czerwca 2023 r. wniesiono 2 pisma z uwagami. Prezydent Miasta Stargard rozpatrzył powyższe uwagi, uwzględniając część z nich.

Poprawioną część projektu planu ponownie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 24 sierpnia do 22 września 2023 r. W dniu 7 września 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w poprawionym projekcie planu.

O powyższych terminach zawiadomiono na stronie internetowej Urzędu Miejskiego (BIP) i przez ogłoszenie w lokalnej prasie.

[W ustawowym terminie do dnia 6 października 2023 r. wniesiono](#) uwag.

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - przez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących. Opracowano „Prognozę oddziaływania na środowisko” i „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu dotyczącego terenu w rejonie centrum handlowego przy ulicy Szczecińskiej”. Projekt planu był przedstawiony i zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną, a następnie przeszedł procedurę opiniowania i uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami i organami. Następnie projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” był wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu. Zorganizowano także dyskusję publiczną. W opracowaniu projektu planu mogły uczestniczyć zainteresowane osoby. Do projektu planu wniesiono 2 pisma z uwagami. Poprawioną część projektu planu ponownie wyłożono do publicznego wglądu. Zorganizowano także dyskusję publiczną. [Do projektu planu nie wniesiono – wniesiono uwag;](#)

- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – niniejszy plan zawiera zapisy dotyczące tej problematyki w § 13 pkt 7.
2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne - przeanalizowano wnioski złożone w trakcie sporządzenia niniejszego planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne tj. przeznaczenie terenów, zasady podziałów na działki, rozwój układu komunikacyjnego, zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania zabudowy.
3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:
 - 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem jest terenem częściowo zabudowany i zagospodarowany, oparty jest na istniejącym układzie komunikacyjnym (ulica klasy głównej – ul. Szczecińska);
 - 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna realizowana na obszarze planu posiada obsługę komunikacyjną będącą kontynuacją tego układu w sąsiednim obszarze objętym planem, dodatkowo po realizacji obwodnicy miejskiej łączącej ul. Szczecińską z ul. Spokojną, mieszkańcy posiadać będą znakomitą mobilność również w kierunku południowym miasta;

- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – przylegające do obszaru planu tereny komunikacyjne stanowią przestrzeń ułatwiającą przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art.2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. z 2019 r. poz.1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – projekt planu realizowany jest w obszarze zabudowanym, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, posiadającej dostęp do infrastruktury technicznej.

B. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art.32 ust.2.

Uchwałą Nr IV/60/2019 z dnia 26 lutego 2019 r. Rada Miejska w Stargardzie przyjęła ocenę 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.

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

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie centrum handlowego przy ulicy Szczecińskiej, wykazała, że ewentualne przychody gminy z podatków od nieruchomości (od budynków, budowli i gruntu) będą efektem w głównej mierze uaktywnienia obszarów dotychczas niezagospodarowanych, których możliwości inwestycyjne określił już plan miejscowy obecnie obowiązujący.

Renta planistyczna nie wystąpi dla części obszaru już zagospodarowanego - usługowego – brak wyraźnej zmiany wartości rynkowej gruntu.

Uchwalenie niniejszego planu miejscowego nie będzie przesłanką do roszczenia odszkodowawczego z art.36 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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 powyższej ustawy.

Wszystkie czynności związane ze sporządzeniem projektu planu zostały przeprowadzone zgodnie z zasadami i trybem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

