

UZASADNIENIE

Projekt planu miejscowego został sporządzony na podstawie uchwały Nr XXXI/339/2021 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 28 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Podmiejskiej, Wojciecha Kossaka, Sybiraków*.

Plan obejmuje teren o powierzchni 90,2 ha położony obrębach geodezyjnych 1 i 5, w północnej części Stargardu, ograniczony:

- 1) od strony północno-wschodniej – linią rozgraniczającą ulicę Podleśnej (bez ulicy),
- 2) od strony północno-zachodniej – granicą miasta,
- 3) od strony południowo-wschodniej – linią rozgraniczającą obejścia północnego miasta (bez obejścia),
- 4) od strony południowej – linią kolejową Poznań - Szczecin.

Teren opracowania jest częściowo zainwestowany, głównie zabudową mieszkaniową jednorodzinną – w postaci osiedla położonego w centralnej części terenu. Południową część obszaru zajmuje teren kolei PKP (magistralna linia kolejowa nr 351 relacji Poznań-Szczecin). Pozostałe tereny to enklawy zabudowy usługowej i usługowo-mieszkalnej oraz głównie uprawy rolne, w znacznej mierze odłogowane, ugory, nieużytki oraz zieleń nieurządzona.

Aktualnie na terenie opracowania obowiązuje *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczący terenu w rejonie ulic: Jana Matejki, Wojciecha Kossaka, Podmiejskiej, Podleśnej*, uchwalony uchwałą Nr XLVI/496/2006 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 sierpnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 102, poz.1898 oraz z 2015 r. poz.4118).

Zgodnie z obowiązującym planem obszar istniejącego osiedla to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, gdzie podstawową funkcją jest funkcja mieszkaniowa, a przeznaczenie dopuszczalne – to usługi nieuciążliwe, lokalizowane w lokalu użytkowym wydzielonym w budynku mieszkalnym. Na pozostałym obszarze – stanowiącym większą część terenu objętego planem – ustalenia planu przewidują zabudowę usług rzemiosła na działkach o stosunkowo dużej powierzchni, z dopuszczeniem mieszkań dla właściciela, bądź personelu – wykluczając możliwość lokalizacji funkcji mieszkaniowej jako samodzielnej.

W związku z intensywnym rozwojem budownictwa mieszkaniowego w rejonie opracowania (zarówno na terenie miasta, jak i sąsiadujących gruntach Gminy Stargard) uznano za niezbędne opracowanie planu miejscowego, w którym podstawowym przeznaczeniem terenu będzie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o wyższej niż dotychczas intensywności, z dopuszczeniem usług jako funkcji uzupełniającej.

Podstawowym celem projektu planu jest zapewnienie warunków do dalszego rozwoju osiedla zabudowy mieszkaniowej, z uwzględnieniem zróżnicowania zabudowy pod względem typów oraz intensywności – dla stworzenia możliwie szerokiej oferty inwestycyjnej – oraz zaoferowanie nowym mieszkańcom i użytkownikom propozycji przestrzeni o atrakcyjnej strukturze, umożliwiającej identyfikację z obszarem – poprzez wykreowanie w krajobrazie amorficznym nowej struktury przestrzennej z elementami umożliwiającymi identyfikację, z udziałem przestrzeni publicznych, takich jak: ulica, skwer, ogólnodostępne osiedlowe tereny zieleni, rekreacji i sportu.

Sporządzony projekt planu uwzględnia wyposażenie terenu w funkcje usługowe dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców na poziomie lokalnym, porządkowanie i rozbudowę istniejącego układu przestrzennego – ze szczególnym uwzględnieniem stanu władania, poszanowaniem własności osób fizycznych oraz racjonalnych podziałów gruntów, a także wykształcenie czytelnego układu komunikacyjnego wewnątrz obszaru, dowiązanego do głównych ciągów komunikacyjnych – ulic Podleśnej i Podmiejskiej – wraz z układem ciągów pieszych i pieszo-rowerowych.

Poprawa walorów krajobrazowych nastąpi poprzez kształtowanie zabudowy o gabarytach, formie oraz układzie zgodnymi z warunkami i tradycją lokalną, a także kształtowanie zieleni. Projekt planu zapewnia ochronę istniejącej zieleni wysokiej, realizację nowego zasobu zieleni poprzez wprowadzenie obowiązku nowych nasadzeń, zwłaszcza wzdłuż ciągów komunikacyjnych, lokalizację ogólnodostępnych osiedlowych terenów zieleni, rekreacji i sportu, wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż linii kolejowej oraz właściwy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenów elementarnych.

Obsługę komunikacyjną oraz w zakresie obsługi inżynierskiej zapewnia się poprzez układ istniejących i projektowanych ulic publicznych i wewnętrznych oraz tereny infrastruktury położone w granicach planu. Plan zakłada pełną obsługę komunikacyjną poprzez wykształcenie układu ulic publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-rowerowych oraz dojazdów i ciągów pieszych wewnątrz terenów elementarnych, ich powiązanie z sąsiedztwem, a także uporządkowanie i rozbudowę układu infrastruktury, z uwzględnieniem rozwiązań chroniących środowisko.

Projekt planu został wykonany zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej, ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (zwaną dalej 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* (zwaną dalej ustawą o uioś), z zachowaniem następującej procedury:

- 1) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego ogłoszono w dniu 8 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 10 listopada 2021 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz w dniu 11 listopada 2021 r. do 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 27 lipca 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 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 07 marca do 04 kwietnia 2023 r.
O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 27 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 30 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 21 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 wpłynęło 40 pism z uwagami – Prezydent Miasta Stargard zarządzeniem Nr 122/23 z dnia 12 maja 2023 r. rozpatrzył uwagi wniesione do projektu planu – 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: zasad zabudowy i zagospodarowania części terenów, wprowadzenia stref zieleni izolacyjnej na terenie usług przy ul. Podmiejskiej, na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej oraz likwidacji jednej z ulic wewnętrznych, co spowodowało konieczność powtórzenia części procedury planistycznej - art.17 pkt 13 ustawy o pizp,
- 14) ponownie wyłożono do publicznego wglądu części projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 22 czerwca do 21 lipca 2023 r.
O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 14 czerwca 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 27 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 04 sierpnia 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) w wyznaczonym terminie wpłynęły 2 pisma z uwagami – Prezydent Miasta Stargard zarządzeniem Nr 244/2023 z dnia 23 sierpnia 2023 r. rozpatrzył uwagi wniesione do projektu planu – informacja o rozpatrzeniu uwag zawarta jest w załączniku nr 3 do projektu uchwały – art.17 pkt 12 ustawy o pizp.,
- 17) wprowadzono zmiany do projektu planu miejscowego, polegające na częściowej likwidacji jednej z ulic wewnętrznych oraz zmianie przeznaczenia części terenów, co spowodowało konieczność powtórzenia części procedury planistycznej - art.17 pkt 13 ustawy o pizp,
- 18) po raz trzeci wyłożono do publicznego wglądu fragment projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 24 października do 22 listopada 2023 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 16 października 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 9 listopada 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,
- 19) wyznaczono termin do 6 grudnia 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,

.....

Przedłożony projekt 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 planu wskazane zostały następujące kategorie przeznaczenia terenu, ustalające dominującą funkcję oraz zasady i standardy zagospodarowania terenu:

PM – tereny podmiejskich zespołów mieszkaniowych,

KK – tereny komunikacji kolejowej.

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.” Plan spełnia również zapisane w Studium wymogi ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego oraz środowiska kulturowego.

Na potrzeby planu wykonano następujące analizy i opracowania:

- inwentaryzacja urbanistyczna i analizy,
- opracowanie ekofizjograficzne,
- koncepcja planu,
- prognoza oddziaływania na środowisko,
- prognoza skutków finansowych.

Projekt planu miejscowego został wykonany w formie projektu uchwały Rady Miejskiej, w którym w § 68 określono stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na całym obszarze planu – z wyłączeniem terenów stanowiących inwestycje celu publicznego – w wysokości 30%.

Dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego utworzono zbiór danych przestrzennych, obejmujący:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie,
- 3) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Zgodnie z art.67a ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* dane przestrzenne do planu miejscowego (zapisane w formie elektronicznej) stanowią załącznik nr 5 do uchwały.

Projekt uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Podmiejskiej, Wojciecha Kossaka, Sybiraków* spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedstawieniem do uchwalenia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2, 3 i 4 ustawy o pizp.

Przy sporządzaniu analiz urbanistycznych i projektu planu uwzględnione zostały określone w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*: wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia,

a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

W szczególności wymagania i potrzeby wynikające z art.1 ust.2 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uwzględniono w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
Projekt planu poprzedzono sporządzeniem koncepcji planu, będącej wynikiem analiz urbanistycznych, w której przedstawiono, w oparciu o główne założenia projektowe, zasady rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, w tym zasady kształtowania nowej oraz uzupełnień istniejącej zabudowy, zasady kształtowania zieleni i komunikacji oraz zasady obsługi inżynierskiej, z uwzględnieniem powiązań z terenami sąsiadującymi.
Konstrukcja tekstu planu, słownik pojęć istotnych dla odczytywania ustaleń planu (§ 5) oraz powiązania tekstu z rysunkiem planu ograniczają dowolność interpretacji ustaleń. Ustalenia ogólne § 6 ÷ § 27 oraz ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych precyzują zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego oraz kształtowania ładu przestrzennego,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe:
W ustaleniach ogólnych oraz szczegółowych dla terenów elementarnych określono zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględniające położenie obszaru objętego planem, jego walory architektoniczne i krajobrazowe, a także sąsiedztwo obszaru objętego planem.
Dla poszczególnych terenów elementarnych określono m.in.: przeznaczenie terenu, linie zabudowy, zasady kształtowania nowej zabudowy oraz przekształceń zabudowy istniejącej (wysokość zabudowy, wymagania architektoniczne dotyczące formy zabudowy, kształt dachów, kolorystyka obiektów), zasady kształtowania zieleni, zasady podziału oraz zasady zagospodarowania terenu (maksymalną powierzchnię zabudowy, intensywność zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną), zasady kształtowania przestrzeni publicznych, a także zasady ochrony wartości środowiska kulturowego i przyrodniczego,
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
W § 21 ÷ § 25 tekstu planu oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody. Na terenie objętym planem nie występują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Na obszarze planu, położonym w całości w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard-Goleniów oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika, wprowadzono zakaz realizacji inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych oraz zakaz odprowadzania zanieczyszczeń do gruntu. W § 20 pkt 11 wprowadzono ustalenia zapewniające pozyskiwanie energii ze źródeł o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
W § 26 ÷ § 27 tekstu planu zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze planu występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, dla których ustalono strefy „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej oraz rygory obowiązujące w strefie.
Teren objęty planem położony jest w całości w granicach proponowanego obszaru kulturowo-krajobrazowego OKK-06 „Dolina Iny” – wymogi ochrony krajobrazu kulturowego są realizowane poprzez ustalenia planu.
Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej,

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami:
Na terenie objętym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
W § 15 pkt 12 oraz § 20 pkt 3 tekstu planu zawarto ustalenia dotyczące ochrony i zabezpieczenia ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, w tym zaopatrzenia w wodę oraz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych. W § 19 pkt 2 lit.c zabezpieczono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez wyznaczenie niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
Ponadto wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami, zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska (§ 21 ust.2, § 23 ust.2 i 3, § 24) oraz określenie odpowiednich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni:
Walory ekonomiczne przestrzeni wydobyto w projekcie planu poprzez ustalenia mające na celu zwiększenie potencjału inwestycyjnego obszaru objętego planem w stosunku do obecnego planu miejscowego oraz do istniejącego stanu zagospodarowania:
przeznaczenie terenów niezainwestowanych pod zabudowę mieszkaniową i usługową, rozszerzenie możliwości funkcjonalnych na terenach zabudowy mieszkalnej i usługowej, wykreowanie terenów usług edukacji oraz urządzeń sportu, rekreacji i zieleni ogólnodostępnej w powiązaniu z ciągami komunikacji pieszej i rowerowej, a także poprzez uwzględnienie potrzeb właścicieli terenu, wyrażonych we wnioskach do planu.
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: Podmiejskiej, Wojciecha Kossaka, Sybiraków*”. Prognoza ta wykazała, że realizacja planu będzie stanowiła koszt dla budżetu gminy, wynikający głównie z realizacji zaplanowanych dróg publicznych, wraz z sieciami uzbrojenia terenu oraz terenów sportu, rekreacji i zieleni publicznej. Stosunkowo niewielkim kosztem będzie nabycie gruntów pod powyższe zadania, gdyż ich lokalizację zaplanowano głównie na gruntach będących własnością gminy. Nowe przeznaczenie niezabudowanej części obszaru planu może skutkować wzrostem wartości rynkowej gruntów, co warunkowo umożliwi pobranie opłaty jednorazowej („renty planistycznej”). W wyniku realizacji ustaleń planu należy się spodziewać dodatkowych wpływów do budżetu z tytułu podatków od nieruchomości (od gruntów i od budynków). Realizacja ustaleń planu będzie wymagać na części obszaru podziałów geodezyjnych na mniejsze, niż obecnie istniejące, działki budowlane, czego skutkiem będzie wzrost ich wartości rynkowej i możliwość pobrania opłaty adiacenckiej z tego tytułu. W przypadku zrealizowania na części obszaru dróg i gminnej sieci uzbrojenia terenu nastąpi również wzrost wartości rynkowej gruntów prywatnych, co również stworzy możliwość pobrania opłaty adiacenckiej,
- 7) prawo własności:
Jednym z powodów przystąpienia do sporządzenia planu były wnioski właścicieli nieruchomości o zmianę planu obowiązującego. W projekcie planu uwzględniono wnioski właścicieli terenu oraz możliwość dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu.
Projekt opracowano z poszanowaniem prawa własności terenów, wyrażającym się w dyspozycjach funkcjonalnych, przebiegu granic terenów elementarnych oraz zasadach dotyczących podziałów oraz ewentualnych scaleń nieruchomości,
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:
Teren opracowania nie obejmuje terenów zamkniętych służących obronności państwa. Zgodnie z ustawą o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo państwa,

- 9) potrzeby interesu publicznego:
Potrzeby interesu publicznego uwzględniono poprzez przeznaczenie terenów niezabudowanych na cele mieszkalnictwa w zabudowie jednorodzinnej oraz usług, zgodnie z ustaleniami Studium dla przedmiotowego obszaru (tereny podmiejskich zespołów mieszkaniowych), wprowadzenie nowej zabudowy, wzrost standardów urbanistycznych, zaprojektowanie zespołów mieszkaniowych z uwzględnieniem terenów zieleni, sportu i rekreacji oraz pełnej obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej, a także poprzez wyznaczenie w planie terenów o charakterze przestrzeni publicznych – terenów usług sportu i rekreacji, zieleni urządzonej ogólnodostępnej oraz terenów komunikacji drogowej publicznej,
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, oraz potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:
Plan przewiduje pełną obsługę w zakresie infrastruktury technicznej, ustalając włączenie sieci projektowanych do sieci istniejących.
W § 20 zawarto ustalenia dotyczące zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej, a w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych – zasady obsługi inżynierskiej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.
W § 20 zawarto również ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, z uwzględnieniem warunków specjalnych zgodnie z wymogami obrony cywilnej,
- 11) 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*, a także poprzez przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.
O przystąpieniu do sporządzania planu zawiadomiono zgodnie z wymogami ustawy, informując o możliwości składania wniosków. Wszystkie wnioski zostały rozpatrzone w trakcie opracowywania projektu; część z nich została uwzględniona.
Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Prezydent Miasta Stargard zawiadomił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi, przedstawionym w prognozie oddziaływania na środowisko. Nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się otwarta dyskusja publiczna.
Do wyłożonego projektu planu wniesiono 40 pism z uwagami. Po wprowadzeniu zmian w projekcie Prezydent Miasta Stargard zawiadomił o ponownym wyłożeniu części projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się ponowna otwarta dyskusja publiczna.
Do powtórnie wyłożonego projektu planu wpłynęły 2 pisma z uwagami. Po wprowadzeniu zmian Prezydent Miasta Stargard zawiadomił o wyłożeniu po raz trzeci części projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się kolejna otwarta dyskusja publiczna.

Wymagania i potrzeby wynikające z art.1 ust.3 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* zrealizowano poprzez ustalenie w planie przeznaczenia oraz potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

- 1) poszanowania układu urbanistycznego, parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu istniejącego osiedla mieszkalnego oraz umożliwienie zmian poprzez uzupełnienie nową zabudową, wpisaną w istniejący układ przestrzenny,
- 2) wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag,
- 3) analiz wykonanych przy opracowaniu projektu planu oraz prognoz: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu,
- 4) polityki przestrzennej Gminy-Miasto Stargard określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard.

Wymagania i potrzeby wynikające z art.1 ust.4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uwzględniono poprzez planowanie nowej zabudowy zgodnie z wymaganiami ładu przestrzennego, zasadami efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni, w następujący sposób:

- 1) w zakresie kształtowania struktur przestrzennych – przy założeniu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego: układ komunikacyjny drogowy zaprojektowano w oparciu o istniejący układ ulic, z dążeniem do maksymalnie efektywnego przebiegu nowych ulic oraz przy uwzględnieniu istniejącego układu podziałów własnościowych i wykorzystaniu terenów już wydzielonych pod drogi,
- 2) w zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez planowaną przebudowę istniejącej pętli autobusowej, zlokalizowanej w centrum terenu objętego planem, z wydzieleniem miejsc dla obsługi komunikacyjnej, związanej z możliwością zmiany środka komunikacji, czyli dojazdu samochodem, rowerem lub dojściem pieszo i kontynuowania podróży autobusem - miejsca te zlokalizowano przy ulicy zbiorczej (ulica Podleśna) jako miejsca postojowe dla samochodów, rowerów oraz lokalne miejsca rekreacji i odpoczynku dla pieszych,
- 3) w zakresie zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez zaprojektowanie układu komunikacyjnego zapewniającego bezpieczną komunikację pieszą i rowerową poprzez wydzielone ciągi piesze, pieszo-rowerowe oraz w ruchu ogólnym na ulicach w strefach ruchu uspokojonego - zaplanowano uliczne ciągi pieszo-rowerowe połączone z układem dróg istniejących tranzytowych i przystankami komunikacji zbiorowej, a także z projektowanymi ciągami rekreacyjno-spacerowymi, prowadzonymi wzdłuż pasm zieleni izolacyjnej,
- 4) w zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej – poprzez planowane uzupełnienia zabudowy istniejącej oraz rozbudowę istniejącego osiedla przy uwzględnieniu:
 - nowo realizowanej zabudowy oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - zgłoszonych do planu wniosków, wyrażających potrzeby właścicieli terenów,
 - powstającej w sąsiedztwie, na terenie Gminy Stargard, zabudowy jednorodzinnej o podobnym charakterze jak na terenie objętym planem.

Zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy o pizp. oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Ostatnia analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta przeprowadzona była w 2019 roku. W jej wyniku 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.

Na podstawie Studium opracowywane są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla kolejnych terenów miasta. Plany te sporządzane są z uwzględnieniem zapisów Studium, gdyż zgodnie z art.20 ust.1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uchwalany plan nie może naruszać ustaleń Studium.

Planowane zagospodarowanie terenu zgodne jest z powyższym dokumentem oraz z obecnie obowiązującym Studium.

W zakresie sposobu uwzględnienia „uniwersalnego projektowania”, należy stwierdzić, iż przedmiotowy plan stwarza przestrzeń dla stosowania powyższych rozwiązań i uwzględnia je w stopniu adekwatnym do poziomu szczegółowości rozwiązań planistycznych, uwzględniając zasady czytelności przekazu architektonicznego i powszechnej dostępności w kształtowaniu przestrzeni publicznych oraz potrzeby wrażliwych grup społecznych. W projekcie planu przewidziano miejsca umożliwiające kontakty międzyludzkie i podtrzymywanie aktywności życiowej.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. Nr 164, poz.1587) 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.

Uchwalenie planu miejscowego nie wywołuje bezpośrednio skutków finansowych. Jednak po uchwaleniu planu Miasto będzie zobowiązane do realizacji części zaplanowanych zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, co wynika także z ustawy *o samorządzie gminnym*. W planie przewidziano budowę dróg publicznych (wraz z sieciami uzbrojenia terenu) oraz realizację terenów sportu, rekreacji i zieleni publicznej. Proces realizacji ustaleń planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym. Wydatki budżetu mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat. Z kolei przychody gminy wynikać mogą z opłaty adiacenckiej związanej ze wzrostem wartości gruntów prywatnych na skutek wybudowania infrastruktury technicznej (dróg i sieci) i z opłaty adiacenckiej związanej z geodezyjnym podziałem nieruchomości na działki budowlane, zgodnie z zasadami podziału określonymi w planie. Nowe przeznaczenie niezabudowanej części obszaru planu może skutkować wzrostem wartości rynkowej gruntów, co warunkowo umożliwi pobranie opłaty jednorazowej („renty planistycznej”). Przewidywać należy również wzrost wysokości podatków od nieruchomości (od gruntów, w części jako skutek planu aktualnie obowiązującego, a także od budynków, w tym lokali, których liczba wzrośnie w związku z intensyfikacją zabudowy wynikającą z ustaleń obecnie

procedowanego planu). Na obszarze planu występują nieruchomości komunalne przeznaczone do sprzedaży.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 4 do projektu uchwały.