

## Uzasadnienie

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulic: Różanej, Spokojnej, zainicjowany został uchwałą Nr VIII/108/2019 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 czerwca 2019 r.*

Plan w części (w rejonie ulicy Heleny Żybułtowskiej) stanowi zmianę *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie Osiedla Giżynek*, przyjętego uchwałą Nr XXI/216/2016 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 30 sierpnia 2016 r.

Przedmiotem planu jest:

- 1) określenie parametrów ulicy Różanej w klasie ulicy zbiorczej i przedłużenie jej w kierunku południowym w klasie ulicy lokalnej,
- 2) pozostawienie lokalizacji terenów kolejowych,
- 3) ustalenie przeznaczenia terenów mieszkalno-usługowych przy ulicy Spokojnej,
- 4) ustalenie ukształtowania osiedla mieszkalno-usługowego przy przedłużeniu ulicy Różanej,
- 5) ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania oraz obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej wyżej wymienionych terenów.

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 38,82 ha.

Obecnie wzdłuż ulicy Spokojnej zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, z niewielkim udziałem usług zlokalizowanych w części zachodniej. W głębi terenu, z dostępem od strony ul. Spokojnej, realizowany jest sukcesywnie wielobudynkowy zespół zabudowy wielorodzinnej. Część terenu pozostaje w użytkowaniu rolniczym – gospodarstwem ogrodniczym.

W części północno-wschodniej zlokalizowana jest zabudowa usługowa i bazowo-składowa, którą to funkcję utrzymuje się w planie.

W południowej części obszaru opracowania planu również realizowany jest zespół 4-kondygnacyjnej zabudowy wielorodzinnej, łączący się od strony północnej funkcjonalnie z projektowanymi kwaterami zabudowy o cechach podstawowych jak zabudowa istniejąca. W kwartałach sąsiadujących z zespołem zabudowy istniejącej plan ustala wysokość 3÷4 kondygnacji nadziemnych. W zespołach tych dopuszczalna jest lokalizacja funkcji usługowych w parterach budynków. Na terenie miejskim o symbolu 25 MW,U parametry zabudowy dostosowano do wyników konkursu na zagospodarowanie terenu dla potrzeb STBS, w tym na zabudowę 3÷5 kondygnacji. Na terenach pozostałych, w kierunku centrum miasta, ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokości do 2 kondygnacji, co związane jest z położeniem tych terenów w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego.

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 31 lipca 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 19 sierpnia 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 19 lipca 2023 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 05 marca do 05 kwietnia 2024 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 26 lutego 2024 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 27 marca 2024 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 19 kwietnia 2024 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 LVII/559/2023 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie zmiany „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard*”.

W Studium w granicach obszaru objętego planem ustalone zostały kategorie przeznaczenia terenów, przez które należy rozumieć ustalenie dominującej funkcji oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu:

- 1) SM - tereny śródmiejskich zespołów mieszkaniowych,
- 2) MM - tereny miejskich zespołów mieszkaniowych,
- 3) ZD - tereny rodzinnych ogrodów działkowych,
- 4) KK - tereny komunikacji kolejowej.

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, dopuszczenie zabudowy w obrębie kategorii ZD - „tereny rodzinnych ogrodów działkowych” uzasadnione jest zabudową istniejącą w granicach tej kategorii. 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 § 58 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: Różanej, Spokojnej* spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedłożeniem do uchwalenia.

## **Sposób realizacji wymogów wynikających z Art. 1 ust. 2÷4 upzp.**

### **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 planu jest intensywnie zabudowana lub jest w trakcie zabudowy. Południową część obszaru przeważnie stanowią grunty rolne, z wyjątkiem realizowanego przy granicy opracowania zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Przez tereny rolne, w części południowej, przebiega gazociąg średniego ciśnienia decydujący o układzie zabudowy już istniejącej i uzupełnianej oraz naziemna sieć ciepłownicza, którą należy uznać za negatywnie dominującą w krajobrazie. Sieć ciepłownicza przebiega w pasie projektowanej drogi klasy zbiorczej, nie będąc znaczącym utrudnieniem w realizacji ustaleń planu.

Całość obszaru nie posiada ponadprzeciętnych walorów krajobrazowych. W większości jest to krajobraz rolniczy, łącznie z ogrodami działkowymi nie objętymi planem.

Planowane zagospodarowanie w dłuższej perspektywie czasowej w sposób istotny wpłynie na istniejący krajobraz części południowej, gdyż powstanie tam zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 3, 4 i 5-kondygnacyjna. Nową wartością w krajobrazie, częściowo neutralizującą niekorzystny wpływ zabudowy, staną się nasadzenia zieleni

wysokiej na terenach biologicznie czynnych w ustalonej wielkości 30% powierzchni działek.

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. 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” WT 10904.

W związku z art.10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych*, tj. położeniem w granicach administracyjnych miasta, zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze występujących w południowej części obszaru opracowania gruntów rolnych klasy III nie wymaga zgody ministra właściwego do spraw wsi.

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

Na obszarze opracowania planu występują obiekty zabytkowe ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków typowane do objęcia ochroną prawną przez wpis do rejestru zabytków oraz obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków. W § 8 planu ustala się gwarantujące ich ochronę zasady postępowania wobec tych obiektów. Na obszarze planu nie występują dobra kultury nie będące zabytkami, a będące uznanym dorobkiem współczesnych pokoleń.

Ze względu na położenie południowej części obszaru opracowania, tj. terenu wzdłuż projektowanej drogi 03 KDL, w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego, plan ustala lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokości do 2 kondygnacji, z dachami o kącie nachylenia połaci 35°÷40°. Realizacja takiej zabudowy powinna spełnić warunek ekspozycji wartościowego krajobrazu kulturowego.

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 i jednorodną funkcją przedmiotowego terenu 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 osób prywatnych, a jedynie działki na południowym skraju obszaru są własnością Gminy Miasta Stargard. Tereny kolejowe są własnością Skarbu Państwa - PKP S.A.

Biorąc pod uwagę koncentrację zainwestowania, plan przyjmuje zabudowę w części północnej wraz z jej uzupełnieniem oraz w oddalonej części południowej, intensywnie wykorzystując przestrzeń sąsiadującą z zabudową istniejącą na tym obszarze pomiędzy ogrodami działkowymi, a ulicą Różaną, w tym na potrzeby STBS.

Tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej stanowią własność osób fizycznych oraz Gminy Miasta Stargard. Zabudowa planowana na terenie będącym własnością osób fizycznych została uwzględniona na wniosek części tych osób.

Przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej z usługami zdecydowanie zwiększa ich wartość, szczególnie w związku z położeniem na terenie pozwalającym na wykorzystanie istniejących sieci infrastruktury technicznej.

Sieci infrastruktury realizowane w obrębach działek inwestycyjnych realizowane będą kosztem i staraniem przyszłego inwestora.

Ustalenia planu nie powodują wywłaszczenia gruntów prywatnych na cele publiczne inne niż drogowe.

Zmiana zasad zagospodarowania terenu pozwoli w optymalny sposób wykorzystać jego lokalizację w układzie funkcjonalno-przestrzennym miasta oraz dostosować do aktualnych potrzeb inwestycyjnych na terenie, określonym w Studium jako śródmiejskie i miejskie zespoły mieszkaniowe.

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.

Dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową i zabudowy usługowo-produkcyjnej plan ustala, w przypadku budowy pomieszczeń poniżej poziomu gruntu, ich realizację jako ukrycia podstawowej odporności, zapewniające w razie potrzeby możliwość zaadaptowania do funkcji ochronnej dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku.

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.

Obszar opracowania planu przylega do istniejących dróg publicznych klasy zbiorczej - ulicy Spokojnej od strony północnej i ulicy Heleny Żybułtowskiej od strony południowej. Wzdłuż terenów kolejowych przebiega ulica Różana w klasie zbiorczej. Plan zakłada jej przedłużenie w kierunku południowym w klasie ulicy lokalnej. Poszerzenie ulicy do przyjętych parametrów następuje od strony zachodniej, w dużej mierze z gruntów prywatnych. Dodatkowo plan, na gruntach prywatnych, wprowadza ulicę lokalną od poszerzenia ulicy Różanej do przedłużenia ulicy Tadeusza Kościuszki.

Drogi projektowane, służące obsłudze terenów zabudowy mieszkaniowej, projektowane są jako drogi wewnętrzne.

Plan, jako tereny przestrzeni publicznych, stanowiące przestrzenie ogólnodostępne, wyznacza tereny dróg publicznych: drogi klasy głównej, zbiorczej i lokalnej oraz pas zieleni parkowej - zieleni izolacyjnej wzdłuż terenu kolejowego.

- 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.

W ramach procedury wyłożono projekt planu do publicznego wglądu oraz zorganizowano otwartą dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie.

Do wyłożonego projektu złożono .... uwag.

## **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, przeważająca część niniejszego planu znajduje się w „Obszarze do objęcia planami miejscowymi”.

Dopuszczono również dokonywanie zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w celu dostosowania ich do potrzeb wynikających z priorytetów rozwoju miasta i ustaleń studium, w tym zweryfikowanego układu komunikacyjnego oraz struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta.

### **3. 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. z 2003 r. 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.

Przedmiotowy plan wprowadza nowe zagospodarowanie głównie na gruntach Gminy Miasto Stargard i prywatnych.

Zadaniem Gminy Miasta Stargard będzie budowa publicznej drogi zbiorczej i dróg lokalnych w południowej części obszaru opracowania, budowa dróg wewnętrznych na terenie będącym własnością Gminy Miasta Stargard oraz budowa sieci infrastruktury technicznej w tych drogach. Budowa dróg wewnętrznych na gruntach prywatnych wraz sieciami infrastruktury zapewniona będzie staraniem i własnymi środkami inwestorów. W związku z tym realizacja ustaleń planu niesie za 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 innych niż drogowe.

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