

## UZASADNIENIE

### do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Jugosłowiańskiej, Ceglanej

Rada Miejska w Stargardzie w dniu 27 lutego 2024 r. podjęła uchwałę Nr LX/607/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Jugosłowiańskiej, Ceglanej.

Obszar objęty opracowaniem planu ma powierzchnię około 5,7 ha i jest położony w północno-zachodniej części miasta. Od wschodu graniczy z ulicą Ceglana, od południa z ulicą Pierwszej Brygady, od zachodu z zabudową mieszkaniową i usługową położoną przy ulicy Jugosłowiańskiej, a od północy z drogą będącą przedłużeniem ulicy Węgierskiej. Na obszarze planu znajdują się 3 boiska piłkarskie, budynek Klubu Piłkarskiego Błękitni Stargard z zapleczem obsługującym boiska, hala sportowa OSiR (wielofunkcyjny obiekt widowiskowo-sportowy) z zapleczem sanitarnym (pojemność około 2000 widzów), hotel i parkingi.

Na obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulic: Jugosłowiańskiej, Ceglanej, przyjęty uchwałą Nr XXX/307/2017 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 kwietnia 2017 r.

Głównym celem zmiany tego planu miejscowego jest poprawa warunków zagospodarowania terenów poprzez korektę linii zabudowy oraz zmianę niektórych parametrów i zapisów obowiązującego planu, co ma na celu umożliwienie realizacji inwestycji związanych z modernizacją i przebudową stadionu sportowego przy ulicy Ceglanej. Projekt planu utrzymuje dotychczasowe funkcje terenu.

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 13 marca 2024 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 marca 2024 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 uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniającą uzgodniony wcześniej zakres – art.17 pkt 4 ustawy o pizp,

- 5) 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,
- 6) 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,
- 7) wystąpiono do Wojewody Zachodniopomorskiego o wyrażenie opinii dotyczącej projektu planu miejscowego – art.23 ustawy o pizp,
- 8) 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,
- 9) .....

Zmiana planu jest zgodna z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard, przyjętym 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 ustalona została kategoria przeznaczenia terenu - UT – tereny urządzeń sportowych i turystycznych.

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

Przyjęte w planie rozwiązania są wynikiem realizacji celów opracowania w oparciu o obowiązujące przepisy.

#### **Uzasadnienie wynikające z art.15. ust.1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2-4 ustawy:**

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:
  - plan miejscowy wprowadza zapisy kształtujące przestrzeń w sposób harmonijny poprzez określenie wymogów dotyczących kolorystyki budynków i dachów oraz określenie parametrów zabudowy w skali i architekturze dostosowanej do otaczającej zabudowy i przewidzianej funkcji,
  - plan wskazuje elementy przestrzeni do ukształtowania (szpalery drzew, ogólnodostępny plac),

- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
  - obszar planu jest położony poza formami ochrony przyrody,
  - na obszarze planu nie występują grunty rolne i leśne,
  - plan miejscowy uwzględnia położenie obszaru w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” oraz w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard-Goleniów,
  - plan wprowadza zapisy ograniczające szkodliwe oddziaływanie na środowisko wodno-gruntowe,
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - na obszarze planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków,
  - w planie kontynuuje się ochronę sylwety Starego Miasta wraz z jej dominantami poprzez ustalenie obszaru ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego,
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
  - plan wprowadza wymogi dotyczące zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych,
  - plan ustala wymogi dotyczące parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - nakaz prowadzenia gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz wymóg stosowania paliw nieemisyjnych lub niskoemisyjnych,
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni - obecnie sporządzany plan wprowadza korekty dotyczące parametrów zabudowy w celu poprawy warunków zagospodarowania terenów lub uregulowania stanu istniejącego – stwarza to dodatkowe możliwości wykorzystania terenów i poprawia warunki przyszłego zainwestowania, co wpłynie korzystnie na atrakcyjność tych terenów,
- 6) prawo własności - przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę prawo własności oraz zapewniono udział społeczeństwa,
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - plan podlega uzgodnieniom z odpowiednimi kompetencyjnie organami zgodnie z art.17 pkt 6 lit.b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 8) potrzeby interesu publicznego - plan miejscowy poprawia warunki do racjonalnego wykorzystania przestrzeni terenów sportowo-rekreacyjnych,
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - plan ustala warunki modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony przy udziale społeczeństwa, zgodnie z wymogami art.54 ust.2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dla planów miejscowych zapewnienie udziału społeczeństwa dokonuje się, zgodnie z art.54 ust.3, stosując przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do miejscowego planu przystąpiono w odpowiedzi na wniosek złożony przez Ośrodek Sportu i Rekreacji OSiR w Stargardzie, który wnosił o zmianę linii zabudowy.

O przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu miejscowego planu, zgodnie z wymogiem art.17 pkt 1 ogłoszono w prasie i na tablicy ogłoszeń, wyznaczając termin na składanie wniosków. Ze strony społeczeństwa wpłynął jeden wniosek, który był uzupełnieniem i rozszerzeniem wniosku intencyjnego do planu miejscowego.

Prezydent rozpatrując wniosek intencyjny i ten złożony w wyznaczonym terminie uwzględnił je w całości.

.....

Wszelkie ogłoszenia (wraz z projektem planu i prognozą) były zamieszczane na stronach BIP Urzędu Miejskiego.

- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - procedura planistyczna była realizowana zgodnie z art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - plan miejscowy nie przewiduje funkcji mieszkaniowej w obszarze planu.

Ustalając przeznaczenie terenów i określając sposób zagospodarowania oraz korzystania z terenów, brano pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym złożone wnioski do planu. Przeznaczenie terenów ustalone w planie nie narusza polityki przestrzennej ustalonej w Studium, uwzględnia wnioski złożone przez OSiR oraz wnioski złożone przez organy. Ponadto przeznaczenie ustalone w planie pozwala na racjonalne korzystanie z terenu nie powodując negatywnego wpływu na otoczenie, ani na środowisko. Do projektu planu wykonano Ekofizjografię oraz Prognozę oddziaływania na środowisko.

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni:

- obszary objęte planem są zainwestowane, położone w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, co pozwala tworzyć zwartą strukturę przestrzenną,
- korekta linii zabudowy oraz niektórych parametrów zabudowy nie spowodują negatywnych skutków dla obszarów sąsiadujących,
- w planie wykorzystuje się istniejące powiązania drogowe oraz istniejącą infrastrukturę techniczną,
- zmiana planu ma na celu poprawę warunków zagospodarowania oraz racjonalniejsze wykorzystanie terenu.

### **Uzasadnienie wynikające z art.15. ust.1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy–Miasto Stargard. Na jej podstawie Rada Miejska w Stargardzie w dniu 26 lutego 2019 r. podjęła uchwałę Nr IV/60/2019 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 oraz wskazano obszary do objęcia planami miejscowymi. Projekt planu wpisuje się w ustalenia i wnioski wypływające z analizy, gdzie stwierdza się, że impulsem do sporządzenia zmiany planu mogą być między innymi potrzeby formułowane w ramach wniosków interesariuszy.

### **Uzasadnienie wynikające z art.15 ust.1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Zmiana miejscowego planu nie przewiduje nowych istotnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Zmiana planu przewiduje jedynie poszerzenie dróg publicznych, co w przypadku terenu 1KDD stanowi usankcjonowanie stanu istniejącego, a w przypadku terenu 1KDZ będzie wiązało się z koniecznością uregulowania granic pomiędzy terenem sportowym, a pasem drogowym.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska uchwala plan miejscowy, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium.

Załączniki do uchwały stanowią:

- część graficzna - rysunek planu (załącznik nr 1),
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2),
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3),
- dane przestrzenne dla planu (załącznik nr 4).

Projekt uchwały Rady Miejskiej w Stargardzie w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Jugosłowiańskiej, Ceglanej spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedłożeniem do uchwalenia.