

Uzasadnienie

Opracowanie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu u zbiegu ulic: Księcia Barnima I, Księcia Bogusława IV*, zainicjowane zostało uchwałą Nr LIX/599/2024 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 30 stycznia 2024 r.

Plan w całości zastąpi obowiązujący w tej części miasta *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie Hetmana Stefana Czarnieckiego, Księcia Barnima I*, przyjęty uchwałą Nr XXV/279/2021 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 23 lutego 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz.1302).

Przedmiotem planu jest utrzymanie funkcji gospodarowania odpadami w zakresie usług oczyszczania miasta wraz z ustaleniem zasad zabudowy, zagospodarowania terenu oraz obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 1,08 ha.

W dotychczas obowiązującym planie teren u zbiegu ulic: Księcia Barnima I, Księcia Bogusława IV przeznaczony jest pod funkcję mieszkaniową, z dopuszczalną funkcją usługową w parterach budynków. Zagospodarowanie było zgodne z zamierzeniami ówczesnego właściciela - Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Spółka z o.o.

W wyniku restrukturyzacji firmy powstała Spółka Bio Star, która zamierza kontynuować na posesji (na terenie działki o numerze 436) dotychczas realizowane usługi w zakresie: oczyszczania miasta i odbioru odpadów, prowadzenia Biura Obsługi Mieszkańców oraz Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych EKOPUNKT, z pozostawieniem i modernizacją zabudowy. Obecne przeznaczenie terenu ogranicza Spółce dalsze funkcjonowanie i uniemożliwia jej rozwój m.in. poprzez brak możliwości modernizacji bazy magazynowo-transportowej, którą w części plan przeznaczał do rozbiórki, oraz EKOPUNKTU. Przy pozostawieniu funkcji zakładu konieczne są działania umożliwiające dostosowanie obiektu do obowiązujących standardów, wymogów prawnych w zakresie ochrony środowiska, BHP oraz PPOŻ.

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)

Przedmiotowy plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard*, przyjętego uchwałą Nr LVII/599/2023 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 28 listopada 2023 r., w którym w granicach obszaru objętego planem ustalone zostały kategorie przeznaczenia terenów, przez które należy rozumieć ustalenie dominującej funkcji oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu:

- 1) IM - tereny o funkcji mieszanej,
- 2) KD.L i KD.Z – drogi lokalne i zbiorcze.

Dla terenów o funkcji mieszanej Studium określa:

„IM - tereny o funkcji mieszanej służą celom mieszkaniowym i innym, w tym lokalizacji zakładów produkcyjnych, rzemieślniczych, składowych, budowlanych, usług motoryzacyjnych, które tylko nieznacznie zakłócają zamieszkanie. Są to tereny w zasadzie zabudowane, na których przewiduje się utrzymanie, uzupełnienie i uporządkowanie zastanego zainwestowania.”

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. Projekt planu miejscowego został wykonany w formie

projektu uchwały Rady Miejskiej, w którym w § 14 ustalono stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Projekt uchwały w sprawie uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Księcia Barnima I, Księcia Bogusława IV* 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 5 ustaleń ogólnych oraz w ustaleniach szczegółowych.

Obszar objęty planem położony jest w centralnej części miasta, w obrębie geodezyjnym 10 i ograniczony: od strony zachodniej linią rozgraniczającą ulicy Księcia Barnima I (z ulicą), od strony południowej linią rozgraniczającą ulicy Księcia Bogusława IV (z ulicą), od strony wschodniej i północnej granicą działki o numerze 436. Powyższe ulice zapewniają obsługę komunikacyjną i dobre powiązanie z układem komunikacyjnym miasta.

Teren działki o numerze 436 jest zabudowany, utwardzony i wybetonowany. Zagospodarowanie obiektu obejmuje: wejście i wjazd na teren od strony ulicy Księcia Bogusława IV, dwukondygnacyjną zabudowę administracyjną zlokalizowaną wzdłuż ulicy Księcia Barnima I, w większości jednokondygnacyjną zabudowę gospodarczą i warsztatową dostępną z wnętrza obiektu oraz uzupełniająco: parkingi, place składowe, rampy przeładunkowe, wiaty, szlabany. Całość obszaru o charakterze gospodarczym nie posiada walorów krajobrazowych.

Funkcja terenu (gospodarowanie odpadami w zakresie usług oczyszczania miasta: zbierania, gromadzenia i segregacji odpadów, w ramach punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych) pozostaje bez zmian.

Plan nie zmienia istniejącego układu przestrzennego. Przyjęte w planie wskaźniki urbanistyczne zostały dostosowane do funkcji, istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu.

- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 5 oraz w § 10.

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 brak jest liniowych i powierzchniowych elementów zieleni, teren jest zabudowany i antropogenicznie przekształcony. Brak jest wykształconej powierzchni biologicznie czynnej.

Od pozostałych terenów zabudowanych centralnej części miasta obszar oddzielony jest zielenią Parku 3 Maja od strony północnej i szpalerem drzew wzdłuż jego wschodniej granicy na terenie sąsiednim.

Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – zbiornik międzymorenowy Stargard–Goleniów oraz

w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” ustanowionego dla złoża wód termalnych „Stargard”. Z tego względu na tym obszarze obowiązują ograniczenia wynikające z aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych.

W granicach opracowania, w związku z istniejącym zagospodarowaniem, nie występują grunty rolne, ani leśne.

Teren opracowania sąsiaduje z obszarem kolejowym, na którym przebiegają linie kolejowe o znaczeniu państwowym. Na obszarze sąsiadującym z koleją obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu związane z eksploatacją linii kolejowych oraz działaniami urządzeń prowadzenia ruchu kolejowego i zapewnieniem jego bezpieczeństwa.

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.

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

Na obszarze opracowania planu nie występują obiekty zabytkowe, ani dobra kultury nie będące zabytkami, a stanowiące uznany dorobek współczesnych pokoleń.

Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego Starego Miasta od strony południowej – z ulicy Władysława Broniewskiego, w obrębie którego obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy przesłaniającej ekspozycję sylwety Starego Miasta.

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

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. 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.

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

5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności.

Obszar objęty planem obejmuje teren działki o numerze 436, która stanowi własność Bio Star Spółki z o.o. oraz działki drogowe stanowiące własność Gminy - Miasta Stargard.

Plan sporządza się na wniosek Bio Star Spółki z o.o., która zamierza kontynuować dotychczas realizowane usługi w zakresie oczyszczania miasta. Zmiana zasad zagospodarowania terenu pozwoli w optymalny sposób wykorzystać jego lokalizację oraz dostosować do aktualnych potrzeb inwestycyjnych.

6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Linie kolejowe na terenie przyległym do granicy opracowania planu 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

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 publiczne drogi, place, ciągi piesze oraz ich budowa i utrzymywanie, tereny publicznej zieleni urządzonej, budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, urządzeń służących ochronie środowiska, urządzeń odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania.

Planowana kontynuacja na terenie działki o numerze 436 dotychczas realizowanych usług oczyszczania miasta i odbioru odpadów, obejmuje publiczne zadania własne miasta w zakresie utrzymania czystości i porządku.

Plan jako tereny przestrzeni publicznych, stanowiących przestrzeń ogólnodostępną, wyznacza ulice: Księcia Bogusława IV (droga zbiorcza) i Księcia Barnima I (droga lokalna).

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 § 9 uchwały.

W związku z położeniem obszaru objętego planem na terenie zainwestowanym, znajdującym się w centralnej części miasta, obszar ten jest zabezpieczony w podstawowym zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną. Plan przewiduje pełną obsługę w tym zakresie, ustalając włączenie sieci projektowanych do sieci istniejących.

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 **przeprowadzono konsultacje społeczne** nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie.

Do wyłożonego projektu **złożono uwagi / nie 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.

W wyniku tej oceny uznaje się za zasadne podejmowanie prac planistycznych dla obszarów ważnych dla prowadzenia polityki przestrzennej miasta, w szczególności nowego zagospodarowania obszarów śródmiejskich i dla potrzeb powszechnych. Dopuszczono również dokonywanie zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w celu dostosowania ich do potrzeb wynikających z priorytetów rozwoju miasta.

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

Przedmiotowy plan nie wprowadza nowego zagospodarowania, w tym na gruntach Gminy - Miasta Stargard. Plan sporządza się na wniosek Bio Star Spółki z o.o., która zamierza kontynuować dotychczas realizowane usługi w zakresie oczyszczania miasta.

Zadaniem Gminy będzie modernizacja dróg publicznych: drogi zbiorczej (ulica Księcia Bogusława IV) i lokalnej (ulica Księcia Barnima I) oraz infrastruktury technicznej w tych drogach. Potrzeba przebudowy i modernizacji dróg gminnych oraz przebiegającej w nich infrastruktury sieciowej ze środków gminnych, wynika zarówno z planu obecnie obowiązującego, jak i z normalnej polityki remontowo-modernizacyjnej.

Plan nie wprowadza ustaleń powodujących konieczność wykupu gruntów na cele drogowe.

Zmiana zasad zagospodarowania terenu pozwoli w optymalny sposób wykorzystać jego lokalizację oraz dostosować do aktualnych potrzeb inwestycyjnych.