

## UZASADNIENIE

### do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie granicy miasta przy ulicy Podleśnej

Plan miejscowy obejmuje teren położony w północnej części miasta, o powierzchni około 9,53 ha, ograniczony: od strony północno-zachodniej i północno-wschodniej granicą miasta, natomiast od strony południowo-wschodniej i południowo-zachodniej linią rozgraniczającą projektowanych ulic wewnętrznych w obowiązującym planie miejscowym (z ulicami).

Dla terenu objętego opracowaniem obowiązuje *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulic: Podleśnej, Elizy Orzeszkowej*, przyjęty uchwałą Nr XXXIX/417/2028 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 27 lutego 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz.1375).

Z wnioskami o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego występowali właściciele działek z tego obszaru, którzy wnioskowali o umożliwienie lokalizacji w rejonie ulicy Podleśnej i Elizy Orzeszkowej zabudowy mieszkaniowej. Przyjęte w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego*” przeznaczenie terenu: PM – podmiejskie tereny mieszkaniowe, umożliwia dokonanie zmiany zasad zagospodarowania terenu ustalonych w obowiązującym planie miejscowym.

W tej sytuacji w dniu 23 kwietnia 2023 r. Rada Miejska w Stargardzie podjęła uchwałę Nr LXII/621/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński dotyczącego terenu w rejonie granicy miasta przy ulicy Podleśnej*.

Projekt zmiany 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 maja 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 14 maja 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 Szczecińskim - art.53 ustawy o uioś,
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i 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) wystąpiono o 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) (dalszy opis po zakończeniu procedury planistycznej)

Przedmiotem planu jest określenie, zgodnie z zasadami kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów o klasach: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zieleni naturalnej, tereny zieleni urządzonej niskiej, terenów komunikacji wraz z niezbędną infrastrukturą.

Przedłożony projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard*”. Wyrys ze Studium umieszczono w załączniku nr 1 do uchwały. W Studium w granicach opracowania wskazana została kategoria przeznaczenia terenu: PM – podmiejskie tereny mieszkaniowe, która ustala dominującą funkcję oraz zasady i standardy zagospodarowania terenu. Ustalenia planu nie naruszają ustalonych w Studium standardów urbanistycznych zagospodarowania i zabudowy terenu. W planie, zgodnie z wnioskami właścicieli terenów, nastąpił podział na jednostki elementarne wskazanych w Studium podmiejskich terenów mieszkaniowych, na których dopuszczono przede wszystkim lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej i bliźniaczej wraz z uzupełniającą funkcją usługową. Wskaźniki urbanistyczne zostały dostosowane do istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania i zabudowy terenu, podziałów geodezyjnych oraz lokalnych warunków ochrony środowiska. Pozostawiono przeznaczenie terenów otwartych w części wyłączanej spod zabudowy zgodnie wynikami inwentaryzacji przyrodniczej wykonanej na potrzeby planu. Plan spełnia również zapisane w Studium wymogi ochrony i kształtowania środowiska kulturowego oraz wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

Projekt planu miejscowego został wykonany w formie projektu uchwały Rady Miejskiej, w którym określono stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla wszystkich terenów objętych planem o klasie przeznaczenia: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MNW i MNW-MNB) oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (KR). Dla pozostałych terenów objętych planem nie ustalono stawki, gdyż są to tereny infrastruktury technicznej i zieleni ogólnodostępnej służące obsłudze terenów budowlanych i zaspokajaniu potrzeb powszechnych oraz pozostałe tereny otwarte, nieużytkowane rolniczo, dla których ustalono wymogi ochronne.

Projekt uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie granicy miasta przy ulicy Podleśnej* spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedłożeniem do uchwalenia.

Z dniem wejścia w życie planu miejscowego (po 14 dniach od opublikowania uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego) w granicach objętych opracowaniem utracą moc ustalenia dotychczasowego planu.

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

### Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W tekście planu, planu w § 7 zawarto słownik pojęć istotnych dla odczytywania ustaleń planu. Natomiast konstrukcję tekstu planu, powiązania wewnętrzne w strukturze dokumentu, sposób odczytywania ustaleń oraz powiązania z elementami graficznymi opisano w § 6 uchwały, co precyzuje interpretację treści ustaleń zarówno w warstwie tekstowej, jak i graficznej, ograniczając do minimum rozbieżności i dowolność w kształtowaniu zagospodarowania terenów.

W § 14 ÷ § 21 zawarto ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Na obszarze objętym planem ustalono następujące kategorie przeznaczenia terenów:

1) tereny budowlane:

**MNW** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

**MNW-MNB** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

2) tereny niebudowlane:

**ZN** - tereny zielenie naturalnej,

**ZPN** – tereny zieleni urządzonej niskiej,

3) tereny komunikacji:

**KDD** - tereny drogi dojazdowej,

**KR** - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Stosowanie ustalonych w § 22 ÷ § 25 zasad w realizacji docelowego zagospodarowania terenu zapewni spełnienie wymagań w zakresie kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

### Walory architektoniczne i krajobrazowe.

W ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawarto zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu uwzględniające konkretną lokalizację, jej walory architektoniczne i krajobrazowe oraz sąsiedztwo.

Dla poszczególnych terenów elementarnych określono m.in.: przeznaczenie terenu, zasady kształtowania zabudowy (wysokość zabudowy, forma dachów, kolorystyka), zasady zagospodarowania terenu (maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy) oraz informację o wynikających z przepisów odrębnych wymogach ochrony wartości środowiska kulturowego i przyrodniczego.

### Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W § 8 ÷ § 12 planu zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

Teren objęty planem znajduje poza prawnie chronionymi obszarami Natura 2000. Na terenie objętym planem występują gatunki objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, tj. 12 gatunków ptaków oraz 2 siedliska Natura 2000. Dla ochrony wartości

przyrodniczych wyznaczono w planie teren ZN – zieleni naturalnej oraz ZPN – teren zieleni urządzonej niskiej i ustalono zasady kształtowania i ochrony.

Cały teren objęty planem położony jest w zasięgu obszaru wysokiej ochrony czwartorzędowego, międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard-Goleniów, oraz w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża wód termalnych. W planie wykluczono realizację inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych i przytoczono obowiązujące na tych obszarach wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

#### Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W § 13 wskazano obiekt znajdujący się w północnej części terenu, objęty szczególnymi zasadami ochrony ze względu na wartości kulturowe: strefa „W.III” ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej średniowiecznego punktu osadniczego, dla którego określono zasady ochrony.

Na przedmiotowym obszarze nie występują dobra kultury współczesnej, które wymagałyby ustalenia wytycznych dla ich ochrony.

#### Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Na terenie objętym planem nie występują obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

W projekcie planu zabezpieczono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie w § 25 wymogu realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez ustalenie linii rozgraniczających ulic, umożliwiających dojazd dla służb ratowniczych, a także umożliwiających realizację odpowiednich parametrów jezdni i chodników.

W § 27 pkt 8 wskazano na potrzebę zapewnienia wody do zewnętrznego gaszenia pożarów poprzez budowę hydrantów zlokalizowanych wzdłuż wszystkich ulic wyznaczonych w planie oraz z ujęć lokalnych. Plan nakazuje lokalizację obiektów budowlanych w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi, w tym szczególnie z zachowaniem budowli ochronnych.

#### Walory ekonomiczne przestrzeni.

Rozstrzygnięcia planu dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele dążą do zachowania oraz ochrony walorów krajobrazowych i kulturowych tej części miasta, przy wsparciu rozwoju gospodarczego obszaru objętego opracowaniem oraz uporządkowaniu układu komunikacyjnego. O walorach ekonomicznych przestrzeni objętej opracowaniem świadczy możliwość wykorzystania terenów na cele zgodne z potrzebami lokalnej społeczności. W projekcie prócz terenów mieszkaniowych, dopuszczono także rozwój usług oraz tereny publiczne z zielenią naturalną, umożliwiającą rekreację dla mieszkańców.

#### Prawo własności.

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze maksymalnie możliwe poszanowanie prawa własności terenów tj. prawa do dysponowania terenami na cele zgodne z obowiązującym planem. Plan pozostawia możliwość dotychczasowego użytkowania zagospodarowania i zabudowy terenu, ustalając nowe przeznaczenie wyłącznie na terenach których właściciele występowali z wnioskami o zmianę.

Ustalenia planu nie powodują konieczności wykupienia lub zamiany części terenów na rzecz Gminy-Miasta Stargard, za wyjątkiem terenu drogijazdowej.

#### Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Teren opracowania nie obejmuje terenów zamkniętych służących obronności państwa. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo państwa. [Organy te uzgodniły rozwiązania projektu planu bez uwag.](#)

#### Potrzeby interesu publicznego.

Głównymi charakterystycznymi elementami analizowanego obszaru, determinującymi sposób docelowego wykorzystania przestrzeni, jest istniejące rolnicze użytkowanie oraz położenie przy granicy terenów miejskich i wiejskich, będących pod silną presją urbanizacji. Warunki uprawy tego terenu, jak i warunki posadowienia zabudowy, są utrudnione ze względu na wysoki poziom wód gruntowych i ich przesączanie. Zgodnie ze „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard*” przedmiotowy teren wskazany jest jako „podmiejskie tereny mieszkaniowe”, których użytkowanie i struktura została uszczegółowiona w planie miejscowym wprowadzającym nowe standardy i wskaźniki urbanistycznych. Plan umożliwi zgodne ze złożonymi wnioskami zagospodarowanie i zabudowę terenu oraz zapewni realizację ogólnodostępnych przestrzeni publicznych.

#### Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W § 27 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej o niewielkim stopniu oddziaływania.

#### Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art.29 i 30 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*, projekt planu był sporządzany w sposób uwzględniający zapewnienie udziału społeczeństwa oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

- o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego ogłoszono w dniu 13 maja 2024 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej,
- zawiadomiono na piśmie z dnia 13 maja 2024 r. o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

[\(dalszy opis po zakończeniu procedury planistycznej\)](#)

#### Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W § 27 pkt 8 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad w zakresie zaopatrzenia w wodę. Uwzględniono również możliwość realizacji nowych studni publicznych dla potrzeb zaopatrzenia w sytuacjach kryzysowych, a także niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej przewidziano na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla

ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych, analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Przedmiotem planu jest określenie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, standardów zagospodarowania i zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów komunikacji, wraz z niezbędną infrastrukturą oraz terenów zieleni naturalnej i zieleni urządzonej niskiej, z uwzględnieniem wniosków właścicieli działek.

Prawidłowe ujęcie i rozwiązanie powyższych kwestii w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego były podstawą rozwiązań planistycznych, mających na celu zrównoważenie interesu publicznego i interesów prywatnych. Do czasu docelowego zagospodarowania terenów plan w ustaleniach szczegółowych przewiduje sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Na potrzeby planu zostały wykonane następujące analizy i opracowania:

- inwentaryzacja urbanistyczna i analizy,
- inwentaryzacja przyrodnicza,
- opracowanie ekofizjograficzne,
- koncepcja planu,
- prognoza oddziaływania na środowisko,

(dalszy opis po zakończeniu procedury planistycznej)

Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Plan obejmuje tereny położone w części miasta o niewykształconej, zmieniającej się strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Ustalenia planu dopuszczają wytworzenie nowych struktur funkcjonalno-przestrzennych oraz zabudowę części terenów rolnych o niskich klasach bonitacyjnych i małej efektywności gospodarowania.

Rozwiązania planistyczne, choć formalnie dotyczą obszaru opracowania planu ustalonego stosowną uchwałą, w miarę możliwości uwzględniają szerszy kontekst przestrzenny i już dziś zachodzące w nim, bądź oczekiwane czy postulowane w przyszłości, przekształcenia przestrzenne, także na przyległym terenie sąsiedniej gminy.

Teren przylega do ulic: Elizy Orzeszkowej oraz pośrednio Podleśnej, poprzez które możliwy jest dogodny dostęp do sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej. W granicach planu, pomiędzy ulicą Podleśną i Elizy Orzeszkowej, przewidziano połączenia drogami dojazdowymi i wewnętrznymi, które zapewnią dostępność komunikacyjną nowych zespołów zabudowy. Za pośrednictwem ulicy Podleśnej zapewniony będzie także dostęp do publicznego transportu zbiorowego.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Gmina-Miasto Stargard posiada analizę dotyczącą oceny aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art.32 ustawy. Analizę przyjęła Rada Miejska w Stargardzie uchwałą Nr IV/60/2019 z dnia 26 lutego 2019 r.



W wyniku tej oceny uznaje się za zasadne podejmowanie prac planistycznych dla obszarów ważnych dla prowadzenia polityki przestrzennej na terenie miasta Stargard, 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.

W zaktualizowanym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard*, przyjętym uchwałą Nr LVII/559/2023 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 28 listopada 2023 r., dla terenów objętych niniejszym planem ustalono kategorię przeznaczenia PM – tereny podmiejskich zespołów mieszkaniowych o niewykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Są to tereny, na których dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą i garażową. Niniejszy plan, uwzględniając wnioski właścicieli terenów oraz wymogi ochronne wynikające z przepisów odrębnych, jak również aktualnie obowiązujące standardy zapisu planów miejscowych, uzupełnia i koryguje planowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną terenu objętego planem.

### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Realizacja planu miejscowego będzie miała wpływ na budżet gminy. W granicach planu przewiduje się realizację nowych zadań z zakresu inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – budowę dróg dojazdowych i rozbudowę sieci uzbrojenia technicznego terenu dla realizacji nowej zabudowy, które należą do zadań własnych gminy. Przychód w ramach realizacji planu miejscowego pochodzić będzie ze sprzedaży gruntów miejskich, opłaty jednorazowej (tzw. renty planistycznej) oraz z podatku od nieruchomości.

Zmiana zasad zagospodarowania terenu objętego planem pozwoli w optymalny sposób wykorzystać jego lokalizację oraz dostosować do aktualnych potrzeb inwestycyjnych z zachowaniem ładu przestrzennego, bez naruszenia wartości przyrodniczych i kulturowych terenu.