

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/417/2018 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:

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 drogi dojazdowej.

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 przesączenie. 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.