

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulic: Generała Józefa Bema, Spokojnej, zainicjowany został uchwałą Nr X/125/2019 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 24 września 2019 r. Granice opracowania zostały dowiązane do granic planów miejscowych obowiązujących lub opracowywanych w bezpośrednim sąsiedztwie.

Przedmiotem planu jest:

- 1) poszerzenie ulicy Generała Józefa Bema w klasie ulicy zbiorczej,
- 2) utrzymanie terenów kolejowych z wprowadzeniem pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż ulicy Generała Józefa Bema,
- 3) ukształtowanie śródmiejskich mieszkalno-usługowych kwartałów zabudowy przy ulicy Generała Józefa Bema i Spokojnej,
- 4) zachowanie Parku Stefana Batorego.

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 20,50 ha.

W części północnej, po zachodniej stronie ul. Generała Józefa Bema, zlokalizowana jest zabudowa usługowa i bazowo-składowa, którą zostaje utrzymana do czasu realizacji, zgodnych z ustaleniami Studium, zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W zespołach tych dopuszczalna jest lokalizacja funkcji usługowych na pierwszej i drugiej kondygnacji.

Teren w części centralnej opracowania plan przeznacza na funkcje usługowe, w części zgodnie z użytkowaniem istniejącym, pod warunkiem braku uciążliwości dla projektowanej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Obszar północno-wschodni zajmuje teren kolejowy, którego część wzdłuż ul. Generała Józefa Bema (dotychczas z zabudową usługowo-magazynowo-składową z dawnymi mieszkalnymi budynkami kolejowymi) przeznacza się na zieleni parkową o funkcji krajobrazowej i izolacyjnej, izolującą emisję pyłów i hałas związany z ruchem kolejowym. Część południowa obszaru opracowania, wzdłuż ul. Spokojnej, pozostaje zielenią parkową objętą strefą ochrony konserwatorskiej układu zieleni komponowanej dawnego cmentarza – Park Stefana Batorego.

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 04 listopada 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 18 listopada 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 27 października 2022 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 27 czerwca do 26 lipca 2023 r.
O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 19 czerwca 2023 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 06 lipca 2023 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 11 sierpnia 2023 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) w wyznaczonym terminie wpłynęło 14 pism z uwagami – Prezydent Miasta Stargard zarządzeniem Nr 251/2023 z dnia 1 września 2023 r. rozpatrzył uwagi wniesione do projektu planu – informacja o rozpatrzeniu uwag zawarta jest w załączniku nr 3 do projektu uchwały – art.17 pkt 12 ustawy o pizp,
- 13) wprowadzono zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z uwzględnienia części uwag, co spowodowało konieczność powtórzenia części procedury planistycznej – art.17 pkt 13 ustawy o pizp,
- 14) ponownie wyłożono do publicznego wglądu projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 23 kwietnia do 24 maja 2024 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 15 kwietnia 2024 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń

Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 9 maja 2024 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami – art.17 pkt 9 ustawy o pizp oraz art.39 i art.54 ust.2 ustawy o uioś,

- 15) wyznaczono termin do 7 czerwca 2024 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu – art.17 pkt 11 ustawy o pizp oraz art.39 i art.54 ust.3 ustawy o uioś,
- 16) w wyznaczonym terminie wpłynęło 5 pism z uwagami – Prezydent Miasta Stargard zarządzeniem Nr 89/2024 z dnia 28 czerwca 2024 r. rozpatrzył uwagi wniesione do projektu planu – informacja o rozpatrzeniu uwag zawarta jest w załączniku nr 3 do projektu uchwały – art.17 pkt 12 ustawy o pizp,
- 17) wprowadzono zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z uwzględnienia części uwag, co spowodowało konieczność powtórzenia części procedury planistycznej – art.17 pkt 13 ustawy o pizp,
- 18) ponownie wyłożono do publicznego wglądu część projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 24 września do 23 października 2024 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 16 września 2024 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 10 października 2024 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami – art.17 pkt 9 ustawy o pizp oraz art.39 i art.54 ust.2 ustawy o uioś,
- 19) wyznaczono termin do 8 listopada 2024 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu – art.17 pkt 11 ustawy o pizp oraz art.39 i art.54 ust.3 ustawy o uioś,
- 20) ...

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 terenu:

- 1) SM – tereny śródmiejskich zespołów mieszkaniowych,
- 2) KK/TS – tereny komunikacji kolejowej/tereny specjalne,
- 3) IM – tereny o funkcji mieszanej,
- 4) ZP – tereny zieleni parkowej, w tym projektowane,
- 5) Z – drogi klasy zbiorczej,
- 6) L – drogi klasy lokalnej.

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 z usługami, dopuszczenie tej zabudowy jako zgodnej z zagospodarowaniem terenów śródmiejskich zespołów mieszkaniowych. 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 § 39 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: Generała Józefa Bema, Spokojnej* spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedłożeniem do uchwalenia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2÷4 ustawy o pizp.

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.

Po zachodniej stronie ul. Generała Józefa Bema zlokalizowana jest substandardowa zabudowa usługowa i bazowo-składowa o niewielkiej intensywności, która zostaje utrzymana do czasu realizacji, zgodnych z ustaleniami Studium, śródmiejskich zespołów mieszkaniowych. Teren ten w planie przeznacza się na wielorodzinną zabudowę mieszkaniową, z dopuszczeniem funkcji usługowych w parterach budynków i na drugiej kondygnacji.

Po wschodniej stronie ulicy ustala się wyburzenia istniejących budynków magazynowych bezpośrednio związanych z terenami kolejowymi oraz dawnych mieszkalnych budynków kolejowych i urządzenie zieleni parkowej o funkcji krajobrazowej i izolacyjnej jako pas zwartej zieleni wysokiej i średniej, złożony z gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, izolującej hałas i ewentualną emisję pyłów. W pasie tym dopuszcza się trzy zespoły miejsc do parkowania oraz przebieg ścieżki rowerowej. Szerokość pasa uwzględnia poszerzenie ulicy Generała Józefa Bema w klasie ulicy zbiorczej.

Obszar poza wyznaczonym pasem zieleni parkowej o funkcji krajobrazowej i izolacyjnej, zajmuje teren kolejowy – teren zamknięty.

Centralną część obszaru opracowania plan przeznacza na funkcje usługowe, w części zgodnie z użytkowaniem istniejącym, pod warunkiem braku uciążliwości dla projektowanej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Część południowa obszaru objętego planem, wzdłuż ul. Spokojnej, pozostaje zielenią parkową objętą strefą ochrony konserwatorskiej układu zieleni komponowanej dawnego cmentarza – Park Stefana Batorego. Park, zajmujący ok. 30% powierzchni opracowania, stanowi zdecydowany walor krajobrazowy obszaru. Zasady jego zagospodarowania uwzględniają warunki ochrony konserwatorskiej, tj. zachowanie historycznego układu kompozycyjnego zieleni i jej ochronę.

Obszar opracowania graniczy bezpośrednio z oznaczonym w Studium terenem specjalnym – terenem zamkniętym w użytkowaniu wojska, którego sąsiedztwo ma istotny wpływ na kształtowanie zabudowy na obszarze objętym planem.

Planowane zagospodarowanie w dłuższej perspektywie czasowej w sposób istotny wpłynie na krajobraz części miasta wzdłuż ul. Generała Józefa Bema, gdyż powstanie tam zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o wysokości 4÷5 kondygnacji, jak też urządzona zostanie zieleń parkowa w miejscu obecnych substandardowych zabudowań wzdłuż terenów kolejowych.

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. Na obszarze opracowania znajdują się liniowe elementy krajobrazu i elementy powierzchniowe: jak duże powierzchnie zadrzewionych terenów zieleni i odchodzące od nich liniowe lub alejowe zadrzewienia przyuliczne lub pasów drogowych, łączących ze sobą tereny znajdujące się poza obszarem opracowania, a stanowiące biologicznie czynne obszary bytowania i żerowania drobnej lokalnej fauny. W obszarze opracowania nie występują grunty leśne, siedliska wodno – błotne, zbiorniki wodne.

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. W projekcie planu nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, przedsięwzięć o transgranicznym oddziaływaniu na środowisko. Teren objęty opracowaniem nie jest położony na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

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”. Na obszarze opracowania planu, w związku z istniejącym zagospodarowaniem mieszkalno-usługowym, nie występują grunty rolne.

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

Na obszarze opracowania planu występują obiekty zabytkowe - budynki mieszkalne przy ul. Generała Józefa Bema nr 1-1a i 15, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których plan w § 8 ustala warunki gwarantujące ich ochronę i zasady postępowania wobec tych obiektów. Na obszarze planu nie występują dobra kultury nie będące zabytkami, a będące uznanym dorobkiem współczesnych pokoleń.

Plan ustala też obszar ochrony konserwatorskiej zespołu zieleni komponowanej dawnego cmentarza – Parku Stefana Batorego, który jest też ważną wartością krajobrazową. Na terenie tym obowiązuje:

- zachowanie historycznego układu kompozycyjnego zieleni: rozplanowania i jej składu gatunkowego, z ochroną starodrzewu oraz rewaloryzacja układu,
- zachowanie podstawowego układu ścieżek i alejek,
- uzupełnienie układu elementami architektury ogrodowej.

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 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 Gminy-Miasta Stargard oraz Skarbu Państwa - PKP S.A. Tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej stanowią własność osób fizycznych oraz Wody Miejskie Stargard Spółka z o.o. Zabudowa planowana na terenie będącym własnością osób fizycznych została uwzględniona na wniosek części tych osób.

Przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej zdecydowanie zwiększa ich wartość, szczególnie w związku z położeniem na terenie śródmiejskim, pozwalającym na wykorzystanie istniejących w ul. Generała Józefa Bema i Spokojnej sieci infrastruktury technicznej. Sieci infrastruktury realizowane w obrębach działek inwestycyjnych realizowane będą kosztem i staraniem inwestora.

Ustalenia planu nie powodują wywłaszczenia gruntów prywatnych na cele publiczne. 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 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.

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 Generała Józefa Bema i ulicy Spokojnej. Drogi projektowane, służące obsłudze terenów zabudowy mieszkaniowej, projektowane są jako drogi wewnętrzne.

Na obszarze planu wyznacza się tereny przestrzeni publicznej stanowiące przestrzenie ogólnodostępne – teren zieleni parkowej - Park Stefana Batorego, skwery rekreacyjne przy ulicy Spokojnej 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 uwagi, których część została uwzględniona, co spowodowało konieczność niewielkiej modyfikacji programu zagospodarowania terenu i ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. Do ponownie wyłożonego projektu złożono kolejne uwagi, których część została uwzględniona, co spowodowało konieczność dalszej modyfikacji programu zagospodarowania terenu i ponownego wyłożenia do publicznego wglądu części projektu planu.

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 zmiany planów miejscowych, stanowiącą załącznik Nr 3 do uchwały, teren niniejszego planu znajduje się w „Obszarze do objęcia planami miejscowymi”.

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

Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. poz.2404) 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 prywatnych i Wód Miejskich Stargard Spółki z o.o.

Zadaniem Gminy-Miasta Stargard będzie budowa/rozbudowa - poszerzenie publicznej drogi zbiorczej – ul. Generała Józefa Bema i budowa drogi wewnętrznej w związku z planowaną zabudową mieszkaniową na terenie będącym własnością Miasta.

Budowa dróg wewnętrznych na gruntach prywatnych wraz z sieciami infrastruktury zapewniona będzie staraniem i własnymi środkami inwestorów. W związku z tym realizacja ustaleń planu niesie ze sobą konieczność finansowania części inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Poza inwestycjami drogowymi i infrastruktury technicznej kosztem dla Gminy będzie zagospodarowanie terenów skwerów rekreacyjnych oraz pasa parkowej zieleni izolacyjnej niwelującej uciążliwości z terenów kolejowych, jak również rewaloryzacja Parku Stefana Batorego.

Plan nie wprowadza ustaleń powodujących konieczność wykupu gruntów prywatnych na cele publiczne.

Realizacja ustaleń planu zapewni stałe dochody gminy w postaci podatku od nieruchomości w wielkości znacząco wyższej od uzyskiwanej od nieruchomości istniejących przed realizacją ustaleń przedmiotowego planu.