

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Juliana Ursyna Niemcewicza, Głównej

Plan miejscowy obejmuje teren o powierzchni około 49,3 ha, położony w południowej części miasta, ograniczony ulicami: Juliana Ursyna Niemcewicza i Główną, rzeką Małą Iną oraz granicami miasta.

Dla części terenu objętego opracowaniem planu obowiązuje:

- 1) *zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński dla terenów projektowanych i istniejących pasów drogowych ulic klas: „Gt”, „Zt”, „Zo”, „Lg”, przyjęta uchwałą Nr III/29/98 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 15 grudnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 1999 r. Nr 40, poz.650 i 651),*
- 2) *zmiana planu ogólnego miasta Stargardu Szczecińskiego dotycząca terenów otwartych oznaczonych symbolem „TO”, przyjęta uchwałą Nr IX/99/99 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 20 kwietnia 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 14, poz.157).*

Z uwagi na zamiar rozbudowy infrastruktury sportowej zespołu boisk treningowych ZKS Kluczewia przy ulicy Juliana Ursyna Niemcewicza oraz wnioski o powiększenie terenu Rodzinnych Ogrodów Działkowych „Młynarz” przy ulicy Głównej, przeprowadzono w 2023 roku procedurę zmiany „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard*”, przeznaczając na te funkcje część terenów rolnych.

W tej sytuacji w dniu 30 stycznia 2024 r. Rada Miejska w Stargardzie podjęła uchwałę Nr LIX/598/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Juliana Ursyna Niemcewicza, Głównej*.

Projekt planu miejscowego został wykonany 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 06 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 08 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 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) 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) przeprowadzono konsultacje społeczne dotyczące projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 01 do 30 września 2025 r. O rozpoczęciu konsultacji ogłoszono w dniu 29 sierpnia 2025 r. w prasie lokalnej, a także w dniu 01 września 2025 r. przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 15 września 2025 r. spotkanie otwarte oraz dyżury projektanta w dniach 22 i 29 września 2025 r. - art.17 pkt 11 i 13 ustawy o pizp oraz art.39 i art.54 ust.2 ustawy o uioś,
- 10) w okresie konsultacji społecznych, w którym interesariusze mogli zgłaszać uwagi dotyczące projektu planu miejscowego, [wpłynęły/nie wpłynęły żadne uwagi – informacja o uwagach / o braku uwag zawarta jest w załączniku nr 2 do projektu uchwały](#) - art.8i ustawy o pizp oraz art.39 i art.54 ust.3 ustawy o uioś.

Przedmiotem planu jest określenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów objętych opracowaniem planu, wskazanych w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Stargard* jako tereny podmiejskich zespołów mieszkaniowych (PM), tereny ogrodów działkowych (ZD), tereny otwarte (TO), tereny urządzeń sportowych i turystycznych (UT), tereny zieleni parkowej (ZP), tereny stawów hodowlanych (WOr), tereny wód śródlądowych (WS) oraz tereny komunikacji drogowej (KDL), wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną i techniczną, zgodnie z zasadami kształtowania i ochrony ładu przestrzennego.

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 wskazane zostały kategorie przeznaczenia terenu, które ustalają dominujące funkcje oraz zasady i standardy zagospodarowania terenu. Ustalenia planu nie naruszają ustalonych w Studium standardów urbanistycznych zagospodarowania i zabudowy terenu. W planie, zgodnie z wnioskami dysponentów terenów, nastąpił podział na jednostki elementarne wskazanych w Studium podmiejskich terenów mieszkaniowych, na których dopuszczono przede wszystkim lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej i bliźniaczej. Wskaźniki urbanistyczne zostały dostosowane do istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania i zabudowy terenu, podziałów geodezyjnych oraz lokalnych warunków ochrony środowiska. Pozostawiono przeznaczenie terenów otwartych wyłączonych spod zabudowy jako terenów rolnictwa: gruntów ornych i upraw, łąk i pastwisk oraz tereny zieleni naturalnej, wyznaczone zgodnie z wynikami inwentaryzacji przyrodniczej wykonanej na potrzeby planu. Plan spełnia również zawarte w Studium wymogi ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego oraz środowiska przyrodniczego, 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: MNW, MNW-MNB, MNW-UG-UK, MNW-UT, MW-UH-UL, MW-UT-UG, UG-US, US i KR. Dla terenu MNW-RA przyjęto stawkę 15%. Dla pozostałych terenów objętych planem ustalono stawkę 0%, gdyż są to tereny infrastruktury technicznej, dróg publicznych, zieleni ogólnodostępnej, służące obsłudze terenów budowlanych oraz ogrody działkowe i tereny z zakazem zabudowy użytkowane rolniczo lub tereny zieleni naturalnej dla których ustalono wymogi ochronne.

Projekt uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia *miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Juliana Ursyna Niemcewicza i Główniej* 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 dotychczasowych planów.

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

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Konstrukcję tekstu planu, powiązania wewnętrzne w strukturze dokumentu, sposób odczytywania ustaleń oraz powiązania z elementami graficznymi opisano w § 7 uchwały, co precyzuje interpretację treści ustaleń, zarówno w warstwie tekstowej, jak i graficznej, ograniczając do minimum rozbieżności i dowolność w kształtowaniu zagospodarowania terenów. Natomiast w § 8 zawarto słownik pojęć istotnych dla odczytywania ustaleń planu.

W § 19 ÷ § 29 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 klasy przeznaczenia terenów:

1) tereny mieszkaniowe:

MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

MNB – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

MWW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej,

2) tereny usług:

UH – teren usług handlu,

UL – teren usług rzemieślniczych,

UT – teren usług turystyki,

UG – teren usług gastronomii,

US – teren usług sportu i rekreacji,

UK – teren usług kultury i rozrywki,

3) tereny komunikacji:

a) tereny komunikacji drogowej publicznej:

- KDL** - tereny drogi lokalnej,
- KDD** – teren drogi dojazdowej,
- b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej i pieszo-rowerowej:
 - KR** - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - KP** – tereny komunikacji pieszo-rowerowej,
- c) tereny obsługi komunikacji:
 - KOP** – tereny parkingu,
 - KOR** – tereny placu lub rynku,
- 4) tereny infrastruktury technicznej:
 - IK** – teren kanalizacji,
- 5) tereny rolnictwa:
 - RNR** – teren gruntów ornych oraz upraw,
 - RA** – teren akwakultury i usług rybactwa,
- 6) tereny wód:
 - WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- 7) tereny zieleni:
 - ZN** – tereny zieleni naturalnej,
 - ZPW** – tereny zieleni urządzonej wysokiej,
 - ZD** – tereny ogrodów działkowych.

Na wskazanych terenach dopuszczono łączne lub zamienne stosowanie różnych klas przeznaczenia, dla których w ustaleniach dla terenów elementarnych ustalono sposób zagospodarowania i zabudowy.

Stosowanie ustalonych 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 wskaźnik powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy) oraz informację o wymogach ochrony wartości środowiska kulturowego i przyrodniczego wynikające z przepisów odrębnych.

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

W § 9 ÷ § 13 planu zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu.

Teren objęty planem znajduje się, w części przyległej do rzeki Małej Iny, w granicach użytku ekologicznego „Niebieski korytarz ekologiczny koryta rzeki Iny i jej dopływów - III”. Na terenie objętym planem występują gatunki objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody tj. 19 gatunków ptaków oraz 3 siedliska Natura 2000, 1 gatunek roślin pod częściową ochroną, 14 drzew o wymiarach pomnikowych. Poza tym stwierdzono występowanie jaszczurki zwinki, która jest pod częściową ochroną. Dla ochrony wartości przyrodniczych wyznaczono w planie tereny: ZN – zieleni naturalnej i ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej oraz ustalono zasady kształtowania i ochrony cennych alei.

Cały teren objęty planem położony jest w zasięgu obszaru wysokiej ochrony czwartorzędowego, międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard-Goleniów. 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 § 14÷ § 17 wskazano obszary objęte szczególnymi zasadami ochrony ze względu na wartości kulturowe, dla których wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej: obszar ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego zespołu młyna Kluczewo przy ulicy Głównej, strefy „W.II” i „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej wokół stanowisk archeologicznych, zespoły zieleni komponowanej (park przy willi właściciela młyna) i obsadzenia ulic.

Na obszarze objętym planem 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. Na terenie objętym planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, które wyłączono spod planowanej zabudowy mieszkaniowej.

W projekcie planu zabezpieczono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie w § 36 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 § 43 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 przyrodniczych, kulturowych i rekreacyjnych tej części miasta, przy wsparciu rozwoju gospodarczego obszaru objętego opracowaniem oraz rozwoju bazy sportowej dla piłki nożnej z dostosowaniem układu komunikacyjnego. O walorach

ekonomicznych przestrzeni objętej opracowaniem świadczy możliwość wykorzystania terenów na cele zgodne z potrzebami zarówno lokalnej społeczności, jak i na cele rozwoju sportu i rekreacji dla szerokiego grona odbiorców. W projekcie prócz terenów mieszkaniowych, dopuszczono także rozwój usług oraz tereny publiczne wyposażone w zieleń urządzoną, umożliwiającą mieszkańcom codzienną rekreację.

Prawo własności.

Większość terenów objętych planem należy do Krajowej Grupy Spożywczej S.A. Cukrowni w Kluczewie, Gminy-Miasta Stargard i Polskiego Związku Działkowców – ROD „Młynarz”. 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.

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 w sąsiedztwie rzeki Małej Iny. Tereny nadrzeczne są krajobrazowo atrakcyjne, ale jednocześnie niedostępne dla zabudowy ze względu na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi i wymogi ochrony środowiska przyrodniczego. W planie starano się zachować walory krajobrazowe terenu, wykorzystując je dla rozwoju miękkich form wypoczynku, jak i wypoczynku aktywnego: ogrody działkowe, tereny sportowe. 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 urbanistyczne. 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 § 37 ÷ § 45 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. 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 06 marca 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 06 marca 2024 r. o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

Po sporządzeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zapewniono udział społeczeństwa w opracowaniu projektu planu w następujący sposób:

- przeprowadzono konsultacje społeczne dotyczące projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 01 30 września 2025 r. O rozpoczęciu konsultacji ogłoszono w dniu 2 sierpnia 2025 r. w prasie lokalnej, a także w dniu 01 września 2025 r. przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 15 września 2025 r. spotkanie otwarte oraz dyżury projektanta w dniach: 22 i 29 września 2025 r.,
- w okresie konsultacji społecznych umożliwiono interesariuszom zgłaszanie uwag dotyczących projektu planu miejscowego.

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

W § 43. 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 i usługowej, terenów komunikacji drogowej, wraz z niezbędną infrastrukturą oraz terenów zieleni naturalnej i zieleni urządzonej wysokiej i ogrodów działkowych, 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,

W ramach procedury planistycznej:

- konsultacje społeczne – wpłynęło pism z uwagami, które po analizie

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

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 w oparciu o już istniejące funkcje terenu na terenach rolnych oraz rozwój usług.

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.

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. Analizę przyjęła Rada Miejska w Stargardzie uchwałą 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, zgodnie z § 2 ust.1 pkt 3, uznaje się za zasadne podejmowanie nowych prac planistycznych dla obszarów o priorytetowym znaczeniu dla prowadzenia polityki przestrzennej, w szczególności dla obszarów zapewniających zabezpieczenie potrzeb powszechnych gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały stanowi „Mapa obszarów wskazanych do objęcia pracami planistycznymi”. Zgodnie z tym rysunkiem historyczna zabudowa zlokalizowana wzdłuż ulicy Juliana Ursyna Niemcewicza została wskazana jako „obszar do objęcia planami miejscowymi”. Niezabudowane tereny rolne oraz stawy usytuowane pomiędzy rzeką Małą Iną, a powyższą ulicą, zostały wskazane jako „obszary do objęcia planami miejscowymi w kierunku ochrony przed zabudową”.

Zgodnie z § 3 ust.2 uchwały, granice proponowanych do opracowania planów miejscowych są granicami orientacyjnymi i mogą ulec korektom w wyniku analiz związanych z opracowaniem projektów uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia poszczególnych

planów lub zmian planów miejscowych, a wynikających z dostosowania do ustaleń studium, analiz stanu uwarunkowań formalno-prawnych, stanu zagospodarowania oraz realizowanych i planowanych inwestycji na danym terenie.

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 jako podstawowe kategorie przeznaczenia: ZD – tereny rodzinnych ogrodów działkowych, UT – tereny urządzeń sportowych i turystycznych oraz PM – tereny podmiejskich zespołów mieszkaniowych. Granice opracowywanego planu miejscowego dostosowano do granic poszczególnych jednostek. 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, należących do zadań własnych gminy: rozbudowa sieci uzbrojenia technicznego terenu dla realizacji nowej zabudowy oraz obsługi istniejącej zabudowy, poprawa standardu urządzenia i wyposażenia ulic oraz dróg publicznych, realizacja lub udział w realizacji zagospodarowania terenów sportowych.

Przychód w ramach realizacji planu miejscowego pochodzić będzie z opłaty jednorazowej (tzw. renty planistycznej) oraz z podatku od nieruchomości. Zgodnie z art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w uchwale ustalono stawkę procentową opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% i 15%. Dla terenów określonych w planie jako tereny komunikacji (drogi publiczne) – KDL i KDD, tereny infrastruktury technicznej - I oraz tereny zieleni naturalnej - ZN, zieleni urządzonej - ZPW i tereny rolne – RN, z uwagi na funkcję terenów, nie ustalono stawki procentowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, gdyż uchwalenie planu miejscowego nie spowoduje wzrostu wartości tych 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.