

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Nowowiejskiej, Sadowej

Plan miejscowy obejmuje teren o powierzchni około 61,9 ha, położony w południowej części miasta, ograniczony: od strony północnej terenem linii kolejowej nr 202 relacji Stargard-Gdańsk, od wschodu zabudową przy ulicy Nowowiejskiej, od południa i zachodu terenami położonymi w widłach rzek Krąpieli i Iny oraz zabudową przy ulicy Sadowej.

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) *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulic: Stanisława Ignacego Witkiewicza, Spółdzielczej, Cypriana Kamila Norwida, przyjęty uchwałą Nr XLV/482/2018 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 września 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz.4749).*

Przyjęte w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard* przeznaczenie terenu (PM – podmiejskie tereny mieszkaniowe oraz MM – tereny miejskich zespołów mieszkaniowych) umożliwia lokalizację nowej zabudowy w niektórych rejonach ulicy Sadowej i Nowowiejskiej. Pozostałe tereny, zlokalizowane w sąsiedztwie rzeki Iny i Krąpieli, ze względu na cenne właściwości przyrodnicze oraz położenie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, nie powinny być zabudowywane.

W tej sytuacji w dniu 26 września 2023 r. Rada Miejska w Stargardzie podjęła uchwałę Nr LV/551/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Nowowiejskiej i Sadowej.*

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 19 lutego 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 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) (dalszy opis po zakończeniu procedury planistycznej)

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 otwarte (TO), tereny urządzeń sportowych i turystycznych (UT), tereny zieleni parkowej (ZP), tereny do zalesienia (ZL) oraz tereny komunikacji kolejowej (KK) 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 jest umieszczony 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 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. Granice terenów mieszkaniowych skorygowano do granic wydanych wcześniej decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleń na budowę. 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 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: MN, MNW, MNB, MNW-MNB i KR oraz 15% dla terenów: U-ZPW, US, US-ZP i US-WS-ZN. Dla pozostałych terenów objętych planem ustalono stawkę 0,0%, gdyż są tereny infrastruktury technicznej, dróg publicznych, kolei i zieleni ogólnodostępnej, służące obsłudze terenów budowlanych i zaspokajaniu potrzeb powszechnych oraz tereny z zakazem zabudowy użytkowane rolniczo lub tereny zieleni naturalnej dla których ustalono wymogi ochronne.

Projekt uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Nowowiejskiej, Sadowej* 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.

W tekście 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 § 16 ÷ § 28 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:
 - MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - MNB** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- 2) tereny usług:
 - U** – teren usług,
 - US** – teren usług sportu i rekreacji,
- 3) tereny komunikacji drogowej:
 - KDD** - teren drogi dojazdowej,
 - KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - KOP** – tereny parkingu,
- 4) tereny komunikacji kolejowej i szynowej:
 - KKK** – teren komunikacji kolejowej,
- 5) tereny infrastruktury technicznej:
 - IUW** – teren ujęcia wód,
 - IKP** – teren przepompowni ścieków,
- 6) tereny zieleni:
 - ZN** – teren zieleni naturalnej,
 - ZP** – teren zieleni urządzonej,
 - ZPW** – teren zieleni urządzonej wysokiej,
 - ZPN** – tereny zieleni urządzonej niskiej,
- 7) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy:
 - RNR** – teren gruntów ornych oraz upraw,
 - RNL** – teren łąk i pastwisk,
- 8) teren zabudowy związanej z rolnictwem:
 - RZM** – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,

9) tereny wód:

WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

Stosowanie ustalonych w § 23 ÷ § 35 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 ÷ § 18 planu zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu.

Teren objęty planem znajduje w części przyległej do rzeki Iny oraz rzeki Krąpieli w granicach prawnie chronionymi obszaru Natura 2000 - specjalny obszar ochrony siedlisk PLH320004 „Dolina Iny” oraz 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, 2 gatunków roślin pod częściową ochroną. Dla ochrony wartości przyrodniczych wyznaczono w planie tereny: ZN – zieleni naturalnej, ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej i ZPN – teren zieleni urządzonej niskiej oraz 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. Część terenu objętego planem położona jest w granicach ochronnych komunalnego ujęcia wody „Stargard Południe” 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 § 19 wskazano obszary objęte szczególnymi zasadami ochrony ze względu na wartości kulturowe: strefy „W.III” ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej wokół osad i punktów osadniczych, zespoły zieleni komponowanej – park podworski i obsadzenia dróg.

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 § 32 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 § 46 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, kulturowych i turystycznych tej części miasta, przy wsparciu rozwoju gospodarczego obszaru objętego opracowaniem oraz dostosowaniem 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 wyposażone w zieleń urządzoną, 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.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Teren opracowania nie obejmuje wojskowych 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 rozwiązanie projektu planu bez uwag.](#)

Na terenie opracowania występują natomiast tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Terenami tymi objęta jest: linia kolejowa nr 202 Gdańsk Główny – Stargard oraz linia kolejowa nr 351 Poznań Główny – Szczecin Główny.

Potrzeby interesu publicznego.

Głównymi charakterystycznymi elementami analizowanego obszaru, determinującymi sposób docelowego wykorzystania przestrzeni, jest istniejące rolnicze użytkowanie oraz położenie w sąsiedztwie dwóch rzek – Iny i Krapieli. Tereny nadrzeczne są krajobrazowo atrakcyjne, a 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 i turystyki kajakowej. Zaplanowana budowa kładki pieszo-rowerowej nad linią kolejową nr 351 relacji Poznań Główny – Szczecin Główny połączy tereny nowych osiedli mieszkaniowych Stargardu z terenami nadrzecznymi. 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 § 40 do § 48 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 19 lutego 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 19 lutego 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 § 46. 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 drogowej, 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.

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 rejon istniejącej zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulicy Nowowiejskiej został wskazany jako „obszar do objęcia planami miejscowymi”. Niezabudowane tereny rolne oraz zieleń usytuowana pomiędzy rzekami Iną i Krapielą, a ulicą Nowowiejską, zostały wskazane jako „obszary do objęcia planami miejscowymi w kierunku ochrony przed zabudową”. Wskazano również na teren przy ulicy Sadowej jako obszar szczególnej intensyfikacji ruchu budowlanego poza terenami objętymi planami miejscowymi. Ten niekorzystny trend inwestycyjny od czasu wykonania analizy nasilił się także w rejonie ulicy Nowowiejskiej.

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: PM – tereny podmiejskich zespołów mieszkaniowych, TO – tereny otwarte i UT – tereny urządzeń sportowych i turystycznych. 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, poprawa standardu urządzenia i wyposażenia ulic oraz dróg publicznych, realizacja lub udział w realizacji przejścia pieszo-rowerowego nad linią kolejową Poznań Główny – Szczecin Główny, zagospodarowanie terenów rekreacyjnych.

Przychód w ramach realizacji planu miejscowego pochodzić będzie ze sprzedaży gruntów miejskich, 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) - KDD, tereny komunikacji kolejowej - KKK, tereny infrastruktury technicznej - I oraz dla terenów zieleni naturalnej - ZN, zieleni urządzonej - ZP oraz terenów rolnych – 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.