

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulic: Metalowej, Stalowej zainicjowany został uchwałą Nr XII/117/2025 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 lutego 2025 r.

Przedmiotem planu jest przekształcenie i rozwój powojсковych terenów byłego lotniska „Kluczewo” na cele produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, z dopuszczeniem lokalizacji usług oraz urządzeń produkcji energii z odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych, z ustaleniem szczegółowych warunków zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy oraz zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 263,50 ha, ograniczony:

- 1) od strony północnej i zachodniej granicą miasta, w tym rzeką Gowienicą,
- 2) od strony wschodniej linią rozgraniczającą ulicy Metalowej wraz z częścią zabudowy po wschodniej stronie ulicy,
- 3) od strony południowej granicą terenów obowiązującego planu miejscowego.

Teren ten nie posiada aktualnego planu miejscowego, a granice opracowania zostały dowiązane do granic uchwalonych w ostatnim czasie miejscowych planów miasta Stargard o podobnych funkcjach dominujących:

- 1) w rejonie ulic: Jana Śniadeckiego, Krzemowej, Tytanowej (2023 r.) – plan położony po północno-wschodniej stronie,
- 2) w rejonie ulic: Metalowej, Nikłowej, Miedzianej, Kobaltowej (2024 r.) – plan położony po południowej stronie.

W ostatnich latach nastąpiło intensywne zagospodarowywanie działek na terenie byłego lotniska. Dotyczy to również nieruchomości w rejonie ulic: Metalowej i Stalowej, gdzie inwestycje realizowane są na podstawie decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Z tego względu niezbędne jest przygotowanie możliwości rozbudowy istniejących zakładów i zagospodarowania kolejnych działek na cele produkcyjno - magazynowo - składowe i usługowe.

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 31 marca 2025 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 25 marca 2025 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 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) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień oraz przeprowadzono konsultacje społeczne dotyczące projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od do 2026 r. . O rozpoczęciu konsultacji ogłoszono w dniu 2026 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 2026 r. spotkanie otwarte oraz dyżury projektanta w dniach 2026 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 / braku uwag zawarta jest w załączniku nr 3 do uchwały - art.8i ustawy o pizp oraz art.39 i art.54 ust.3 ustawy o uioś.

Plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard* przyjętego uchwałą Nr LVII/599/2023 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 28 listopada 2023 r., w którym w granicach obszaru objętego planem ustalone zostały kategorie przeznaczenia terenów, przez które należy rozumieć ustalenie dominującej funkcji oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu:

- 1) PP – tereny przemysłowe oraz tereny przemysłowe o niewykształconej strukturze,
- 2) UT - tereny urządzeń sportowych i turystycznych,
- 3) ZP – tereny zieleni parkowej,
- 4) ZL – tereny do zalesienia i zadrzewienia,
- 5) TO – tereny otwarte, w tym tereny lokalizacji elektrowni słonecznych,
- 6) TT– tereny techniczne miasta,
- 7) KD.L – drogi lokalne.

Dla terenów PP, przeważających w granicach planu, Studium ustala:

PP – tereny przemysłowe służą wyłącznie umieszczaniu zakładów przemysłowych, których lokalizacja na innych terenach budowlanych na terenie miasta jest niedopuszczalna.

Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) zakładów przemysłowych wszystkich rodzajów, których działalność nie powoduje ograniczenia dopuszczonego w planie użytkowania innych terenów,
- 2) magazynów, składów,
- 3) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę i odprowadzenie ścieków,
- 4) stacji benzynowych,
- 5) ulic układu obsługującego,
- 6) zieleni izolacyjnej.

Obowiązuje zachowanie następujących wskaźników urbanistycznych:

- dla zabudowy: $PZ_{max} = 0,80$, $TZ_{min} = 0,20$, $HZ_{max} = 35$ m,
- wskazana wysokość zabudowy nie obejmuje koniecznych elementów technologicznych.

Wskaźniki należy stosować w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przede wszystkim dla nowych terenów inwestycyjnych, a na pozostałych terenach dostosować do istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu, podziałów geodezyjnych oraz lokalnych warunków ochrony środowiska.

W Studium wskazano, jako teren komunikacji drogowej, stanowiącą układ obsługi komunikacyjnej terenu - ulicę lokalną „L”.

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.

Dopuszczenie w planie miejscowym innego, uzupełniającego użytkowania terenu, niesprzecznego z kategorią przeznaczenia, jest możliwe pod warunkiem, że nie ograniczy to funkcji dominującej terenu i jest niezbędne dla jego prawidłowego funkcjonowania.

Projekt planu miejscowego został wykonany w formie uchwały Rady Miejskiej, w której w § 35 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: Metalowej, Stalowej* spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedłożeniem do uchwalenia.

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

I. 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 6 ustaleń ogólnych oraz w ustaleniach szczegółowych.

Teren objęty planem położony jest poza zwartym obszarem zainwestowania miasta, na południowy zachód od jego centralnej części i obejmuje część Parku Przemysłowego Nowoczesnych Technologii.

Na obszarze opracowania, obejmującym część dawnego lotniska wojskowego, występują trzy rodzaje użytkowania:

- część zasadnicza – zabudowa produkcji przemysłowej lub magazynowo - składowa z funkcją towarzyszącą biurowo-socjalną, głównie od strony ulicy Metalowej, z możliwością uzupełnień zagospodarowania kolejnych działek na ww. cele,
- pas południowo - zachodni – tereny elektrowni słonecznych oraz urządzenia infrastrukturalne – zbiornik wód opadowych i zieleń naturalna z zadrzewieniami śródpolnymi, zakładanym lub spontanicznym drzewostanem,
- część zachodnia – tereny zieleni obejmujące dawny park i drzewostan przy ruinach zabudowań wsi Słotnica oraz teren sportów motorowych.

Uzupełniająco od strony wschodniej znajduje się fragment charakterystycznych form ukryć na samoloty.

Obszar obsługiwany jest komunikacyjnie z ulicy Metalowej przyległej do obszaru opracowania od strony północno - wschodniej i ulicy Stalowej wewnątrz zespołu.

W zabudowie dominują współczesne formy architektury przemysłowej – wielkopowierzchniowe hale produkcyjno - magazynowe, o wysokości 1, 2 lub 3 kondygnacji nadziemnych. Uzupełnienie stanowią niskie obiekty towarzyszące funkcji podstawowej.

Na bazie stanu istniejącego i ustaleń Studium przyjęto przekształcenie powojkowych terenów byłego lotniska na cele produkcji przemysłowej lub składów i magazynów pod rozwój średnich i dużych (uzupełniająco małych) zakładów w zakresie:

- zakłady produkcyjne i produkcyjno-usługowe,
- składy, magazyny, bazy, w tym bazy transportowe, budowlane, przeładunkowe,
- centra logistyczne, centra badawcze, centra technologiczne, informatyczne, handlu internetowego,
- stacje paliw, myjnie samochodowe.

Układ komunikacyjny został wyznaczony w oparciu o lokalną drogę publiczną - ulicę Metalową, która stanowi oś układu w kierunku południowym i uzupełniony prostopadłymi do niej drogami dojazdowymi, zakończony drogą równoległą do ulicy Metalowej, której przedłużenie przewiduje również plan sąsiadujący.

Plan nie zmienia istniejącego układu przestrzennego. Przyjęte w planie wskaźniki urbanistyczne zostały dostosowane do funkcji, istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu. Powierzchnia zabudowy do 60%, a powierzchnia biologicznie czynna minimum 20%, zastosowano nieprzekraczalne linie zabudowy. W dostosowaniu do wielkości firm, przyjęto podział na działki o powierzchni ok. 0,5÷2,0 ha i 4,0÷5,0 ha, z dopuszczeniem zagospodarowania na większych terenach. Zróżnicowana została wysokość zabudowy:

- w rejonie terenów zainwestowanych po płn-wsch. stronie ulicy Metalowej - 25,0 m, w przypadkach uzasadnionych wymogami technologicznymi dopuszcza się do 35,0 m,
- na terenach mieszanych – zainwestowanych i do zainwestowania po pld-zach. stronie ulicy Metalowej - 35,0 m, w przypadkach uzasadnionych wymogami technologicznymi dopuszcza się przewyższenie do 45,0 m, urządzenia infrastruktury technicznej - do 55,0 m n.p.t.

Ze względu na dopuszczenie dużej intensywności zainwestowania terenów produkcji przemysłowej lub składów i magazynów i lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, układ komunikacyjny został „domknięty” poprzez przedłużenie „sięgacza” ulicy Stalowej do projektowanej drogi 5KDD równoległej do ulicy Metalowej. Powstał sprawny, bezpieczny układ komunikacyjny bez konieczności stosowania placów do zawracania.

Ustalono zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej.

Uzupełnieniem zagospodarowania obszaru objętego planem są tereny usług sportu i rekreacji.

Całość obszaru nie posiada ponadprzeciętnych walorów krajobrazowych, z wyjątkiem terenów zieleni przy rzece Gowienica, obejmujących dawny park i drzewostan przy ruinach zabudowań wsi Słotnica, które przewidziane do ochrony zostaną zachowane. Zachowane mogą też być inne zadrzewienia, o ile nie będą kolidowały z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenów.

Planowane zagospodarowanie będzie miało duży wpływ na istniejący krajobraz, gdyż docelowo powstanie tam kompleks zabudowy produkcyjnej o intensywności decydującej o jego znaczącym przekształceniu. Proces przekształcenia już się rozpoczął.

Teren objęty niniejszym planem miejscowym wchodzi w granice obszaru zdegradowanego – obszar powojenny Osiedle Lotnisko wyznaczony w oparciu o „*Gminny Program Rewitalizacji Gminy Miasto Stargard na lata 2016-2026*”. Rewitalizacja jest to proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni, gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 6 oraz w § 12.

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*.

W części zachodniej obszaru objętego planem występują obszary przyrodniczo cenne, przewidziane do ochrony ustaleniami niniejszego planu:

- 1) proponowany użytek ekologiczny UE-3 – „Gowienica” - fragment doliny rzeki Gowienica,
- 2) obszar przyrodniczo cenny OC-5 – „Słotnica” - obejmujący teren dawnego parku i drzewostan przy ruinach zabudowań wsi Słotnica z okazami drzew pomnikowych,
- 3) obszar przyrodniczo cenny OC-6 – „Burzykowo” obejmujący teren dawnego parku i drzewostan przy ruinach zabudowań wsi Burzykowo.

Zasady ich ochrony ustalono w § 6 niniejszej uchwały.

Część obszaru objętego planem położona w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie”, ustanowionej dla zapewnienia odpowiedniej jakości ujmowanej wody i ochrony zasobów wodnych ujęcia, na którym obowiązują ograniczenia wynikające z aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych.

Na obszarze planu brak jest gruntów sklasyfikowanych jako grunty rolne lub leśne.

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.

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

Na obszarze objętym planem znajdują się następujące obszary ochrony konserwatorskiej:

- strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków: Słotnica, stan. 4 (AZP 33-09/82), Słotnica, stan. 8 (AZP 33-09/86), Słotnica, stan. 11 (AZP 33-09/97),
- zespoły zieleni komponowanej i form krajobrazu kulturowego, przewidziane do ochrony ustaleniami niniejszego planu: park podworski w Słotnicy oraz zespół ukryć na samoloty bojowe na terenie dawnego lotniska wojskowego w Kluczewie.

Zasady ich ochrony ustalono w § 7 uchwały.

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

Na terenach przemysłowych objętych planem o symbolach 1PP-PS ÷ 6PP-PS dopuszcza się lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, z zastrzeżeniem:

- zgodności z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, w szczególności w zakresie zachowania wymaganych prawem odległości,
- ograniczenia oddziaływania tych zakładów do granicy działki budowlanej, na której ten zakład jest zlokalizowany.

Funkcjonowanie w/w terenów przy spełnieniu powyższych zastrzeżeń nie będzie nadmiernie uciążliwe dla miasta – obszar planu położony jest w znacznej odległości od osiedli mieszkaniowych, ponadto w celu wyeliminowania ewentualnych kolizji z funkcją mieszkaniową, ustalono zakaz jej lokalizacji na obszarze planu.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu **został/ zostanie** zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w powyższym zakresie. Plan uwzględnia potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez ustalenia dotyczące dostępu do obiektów, gwarantujące brak barier architektonicznych, zawarte w § 4 oraz obsługi komunikacyjnej, zawarte w § 9 uchwały.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności.

Przeważająca część terenów inwestycyjnych na obszarze planu stanowi własność spółek prawa handlowego. Działki drogowe, tereny fotowoltaiki oraz tereny zieleni obejmujące dawny park i drzewostan przy ruinach zabudowań wsi Słotnica i wsi Burzykowo są własnością Gminy - Miasta Stargard.

Ostatnia działka w części południowej opracowania jest również własnością Gminy - Miasta Stargard i może stanowić ofertę inwestycyjną.

Struktura własności nie ma wpływu na przyszłe koszty realizacji planu. Ma natomiast zdecydowany wpływ na budżet gminy w postaci dochodów ze sprzedaży nieruchomości oraz podatków. Nie wystąpi konieczność wypłat odszkodowań wskutek

wyłączeń na realizację celów publicznych. Jako wartość ekonomiczną można też uznać zapewnienie miejsc pracy.

6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. Istotnym systemem wiążącym się z potrzebami obronności jest układ komunikacyjny obszaru spełniający również potrzeby logistyczne, powiązany z układem komunikacyjnym województwa i Państwa.

W trakcie procedury planistycznej, projekt planu **został / zostanie** 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 obsługiwany jest z drogi lokalnej publicznej – ulicy Metalowej. Drogi w zakresie opracowania, do obsługi kompleksu zabudowy produkcji przemysłowej lub składów, magazynów i usług, zakładane są na gruntach Gminy - Miasta Stargard jako dojazdowe.

Jako tereny przestrzeni publicznej wyznaczono obszar zieleni obejmujący teren dawnego parku i drzewostan przy ruinach zabudowań wsi Słotnica, w zachodniej części planu.

8. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludzi poprzez ustalenia zawarte w § 10 uchwały.

W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji funkcji mieszkaniowej, w związku z czym zaopatrzenie w wodę dotyczy obiektów produkcji przemysłowej lub składów, magazynów i usług, w tym na potrzeby produkcyjno-technologiczne oraz na potrzeby sanitarno - bytowe ludzi.

W związku z położeniem obszaru objętego planem na terenie zainwestowanym i rozwijającym się w kierunku produkcyjno - magazynowo - składowym i usługowym, jest on zabezpieczony w podstawowym zakresie w infrastrukturę techniczną. Plan przewiduje pełną obsługę w tym zakresie, ustalając włączenie sieci projektowanych do sieci istniejących w drogach publicznych.

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 zorganizowano konsultacje społeczne w dniach 2026 r., ze spotkaniem otwartym oraz dyżurem projektanta, w czasie których można było zapoznać się z rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu i prognozie oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

Do dnia 2026 r. do projektu planu i prognozy nie złożono uwag/ złożono uwagi.....

II. Zgodność planu 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, na podstawie której Rada Miejska w Stargardzie w dniu 26 lutego 2019 r. podjęła uchwałę Nr IV/60/2019 w sprawie *aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*.

W wyniku tej oceny uznano za zasadne podejmowanie nowych prac planistycznych dla obszarów o priorytetowym znaczeniu dla prowadzenia polityki przestrzennej oraz wskazano obszary do objęcia planami miejscowymi.

Obszar opracowania przedmiotowego planu został wskazany w załączniku nr 3 do uchwały Nr IV/60/2019 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 26 lutego 2019 r. „Mapa obszarów wskazanych do objęcia pracami planistycznymi” w grupie obszarów do objęcia planami miejscowymi o funkcji produkcyjnej i usługowej oraz częściowo w grupie obszarów do objęcia planami miejscowymi w kierunku ochrony przed zabudową.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard wskazuje etapy sporządzania planów, w tym plany zmian i porządkowania struktur – priorytetowe dla terenów inwestycyjnych, w których występuje duża presja inwestorów oraz plany ochrony terenów otwartych - dla terenów cennych przyrodniczo, w sąsiedztwie granicy miasta.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na obszarze objętym *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Metalowej, Stalowej* przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, wymagające finansowania z budżetu miasta:

- 1) modernizację drogi lokalnej - ulicy Metalowej o symbolu 1KDL,
- 2) modernizację i przedłużenie drogi dojazdowej - ulicy Stalowej o symbolu 2KDD,
- 3) budowę dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 2KDD=6KDD,

- 4) ewentualne uzupełnienie sieci infrastruktury technicznej w drogach publicznych (obszar planu jest zaopatrzony w podstawowe sieci infrastruktury technicznej z przebiegiem w istniejących drogach),
- 5) rewaloryzację terenów przestrzeni publicznych - terenu zieleni parkowej o symbolu 1ZP i zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej wysokiej – 1ZN-ZPW przy ruinach zabudowań wsi Słotnica.

Uchwalenie niniejszego planu miejscowego nie jest przesłanką do roszczeń odszkodowawczych z art.36 ust.1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone), jak również nie wywoła obniżenia wartości rynkowej nieruchomości, co mogłoby skutkować roszczeniem z art.36 ust.3 powyższej ustawy.

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

Budowa ewentualnych dróg wewnętrznych wraz z sieciami infrastruktury zapewniona będzie staraniem i własnymi środkami przyszłych inwestorów.

Realizacja ustaleń planu, poza dochodem ze sprzedaży nieruchomości, zapewni stałe dochody gminy w postaci podatku od nieruchomości zarówno od gruntów, jak i od budynków i budowli, po ewentualnej sprzedaży części nieruchomości na cele inwestycyjne.