

## UZASADNIENIE

Projekt planu miejscowego zainicjowany został uchwałą Nr VIII/106/2019 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu dotyczącego terenu w rejonie ulic: Składowej, Usługowej*.

Projekt planu, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z:

- ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz.713),
- ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz.293, z późniejszymi zmianami),
- ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2019 r. poz.1396, z późniejszymi zmianami),
- 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 (Dz.U. z 2020 r. poz.283, z późniejszymi zmianami),
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz.1587).

Plan obejmuje teren o łącznej powierzchni 10,72 ha.

Przedmiotem planu jest określenie standardów zabudowy i zagospodarowania terenów produkcyjno-składowych oraz obsługi komunikacyjnej wraz z niezbędną infrastrukturą, dostosowując je do aktualnych potrzeb i sytuacji rynkowej.

Na obszarze planu obowiązuje:

- 1) *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczący terenu w rejonie ulic: Ceglanej, Usługowej, Składowej*, uchwalony uchwałą Nr XXVII/299/2005 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 25 stycznia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 23, poz.448 oraz z 2007 r. Nr 52, poz.808),
- 2) *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie „Parku Przemysłowego”*, uchwalona uchwałą Nr XXXV/380/2005 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2018 r. poz.2463),
- 3) *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Stargard Szczeciński dotyczący terenu w rejonie byłego ZNTK*, uchwalony uchwałą Nr XIV/152/2015 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 22 grudnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2018 r. poz.2620).

Zgodnie z ustaleniami tych planów, obszar objęty planem jest przeznaczony na tereny produkcyjno-składowe, tereny zaplecza komunikacji samochodowej oraz tereny komunikacyjne i infrastruktury technicznej.

Przy ul. Składowej znajduje się kompleks budynków usługowych w zakresie oświaty, administracji, handlu, m.in. budynek Oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oraz budynek Zespołu Szkół Budowlano-Technicznych. Ze względu na planowaną zmianę siedzib części instytucji, niezbędne jest wskazanie nowego przeznaczenia terenów, dostosowanego do wnioskowanych potrzeb. Funkcje usługowe dopuszczone zostały tutaj w szerszym zakresie. Pozostawiono jednak możliwość wykorzystania istniejącej kubatury, z dopuszczeniem jej rozbudowy.

Rozwiązania projektu planu stanowią kontynuację struktury funkcjonalno-przestrzennej ustaloną w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego.

Przeznaczenie terenu oraz określony potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu zostały ustalone w planie, uwzględniając wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych.

Projekt planu został wykonany zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej, ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz.293, z późniejszymi zmianami) 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 (Dz.U. z 2020 r. poz.283, z późniejszymi zmianami), z zachowaniem następującej procedury:

- 1) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego ogłoszono w dniu 24 lipca 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 7 sierpnia 2019 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko - art.53 ustawy o uioś,
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz rozpatrzono w dniu 4 marca 2020 r. wnioski do planu - 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 14 lipca do 12 sierpnia 2020 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 06 lipca 2020 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 sierpnia 2020 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,
- 11) wyznaczono termin do 28 sierpnia 2020 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,
- 12) .....

Przedłożony projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard*” (uchwała Nr XXXIX/418/2018 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 27 lutego 2018 r.). Wyrys ze Studium stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

W Studium w granicach opracowania planu wskazane zostały następujące kategorie przeznaczenia terenu, ustalające dominującą funkcję oraz zasady i standardy zagospodarowania terenu: PS – tereny produkcyjno-składowe, KS – tereny zaplecza komunikacji samochodowej oraz G – droga główna.

Ustalenia planu miejscowego nie zmieniają zapisanych w Studium kategorii przeznaczenia terenu i odpowiadają ustalonym standardom urbanistycznym zagospodarowania i zabudowy terenu. Wskaźniki urbanistyczne zostały dostosowane do istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania

i zabudowy terenu, podziałów geodezyjnych oraz lokalnych warunków ochrony środowiska. Studium ustala: „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 do jego prawidłowego funkcjonowania.”. 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. Niniejszy plan nie zmienia przeznaczenia nieruchomości lub zmienia w niewielkim zakresie, więc z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością można stwierdzić, że zmiana ustaleń dotychczasowego planu nie może spowodować zmiany wartości nieruchomości na skutek podjęcia niniejszej uchwały. Z tego względu w planie nie ustalono stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o pizp. Naliczenie stawki procentowej skutkowałoby niegospodarnością – koszty wyceny i sporządzenia operatów przewyższyłyby ewentualne dochody.

Projekt uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Składowej, Usługowej* spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedstawieniem do uchwalenia.

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

##### **1. Przy sporządzaniu projektu planu uwzględnione zostały określone w art.15 ust.1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie użytkowania, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu pozostawiono bez zmian – zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu w zakresie terenów produkcyjno-składowych, oznaczonych symbolami 1 PS, 3 PS, terenu produkcyjno-składowego i usługowego, oznaczonego symbolem 2 PSU, terenu zaplecza komunikacji samochodowej, oznaczonego symbolem 4 KS oraz terenu stacji elektroenergetycznej 15/0,4kV, oznaczonego symbolem 5 E. Niniejszy projekt planu utrzymuje istniejącą funkcję usługową na terenach działek o numerach: 79/2, 79/3, 79/5, 79/10, 81 (obręb 5) w obrębie terenu 2 PSU, rozszerzając wachlarz uzupełniających usług, które mogą być realizowane na tym obszarze, dostosowując je do aktualnych potrzeb i sytuacji rynkowej.
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – ze względu na położenie obszaru 1 PS wzdłuż, planowanego poza obszarem planu, obejścia północnego miasta, niniejszy plan dla tego terenu podwyższa wysokość zabudowy z 12 m na 15 m oraz jego maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy z 1,8 na 2,4.
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – na obszarze planu nie występują tereny leśne i rolnicze, wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze (zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze nastąpiła w procedurze sporządzenia obowiązującego na terenie opracowania planu miejscowego).

Cały obszar objęty planem położony jest:

- w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 123,
- w granicach złoża wód termalnych „Stargard Szczeciński I” nr 0904,
- w granicach obszaru i terenu górniczego wód termalnych „Stargard Szczeciński I”.

Na obszarze objętym planem brak jest terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz krajobrazów priorytetowych.

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie obszaru objętego niniejszym planem występuje stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – ustalenia planu zabezpieczają potrzeby osób niepełnosprawnych wyznaczając niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Na terenie objętym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni - ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy (wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard).  
Wartość i walory ekonomiczne tego obszaru nie wzrosną, ponieważ tereny nie zmieniają swojego przeznaczenia.
- 7) prawo własności - poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków, ustalenia planu nie ograniczają swobody w wykonywaniu prawa własności, nie ma też konieczności wywłaszczenia prawa własności.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa oraz poprzez przekazanie tym organom projektu planu do uzgodnień – organy te uzgodniły przedmiotowy projekt planu.
- 9) potrzeby interesu publicznego – zostało spełnione poprzez wyznaczenie w planie terenów dróg publicznych w celu zapewnienia ciągłości i spójności systemu komunikacji pieszej i rowerowej.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - niniejszy plan nie zmienia dotychczasowych zapisów obowiązującego planu w tym zakresie, realizacja nowej zabudowa odbywa się w rejonach obszarów obsługiwanych przez istniejącą i planowaną infrastrukturę techniczną, natomiast układ komunikacyjny obszaru planu jest oparty na istniejącej sieci dróg.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez możliwość składania wniosków zgłoszonych na podstawie:
  - art.17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz.293),
  - art.39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2020 r. poz.283, z późniejszymi zmianami).Dodatkowo procedura prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez zapoznanie się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.  
Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 14 lipca do 12 sierpnia 2020 r. W dniu 10 sierpnia 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. [W ustawowym terminie do dnia 28 sierpnia 2020 r. wniesiono .... uwag.](#)  
O ww. terminach zawiadomiono na stronie internetowej Urzędu Miejskiego (BIP) i przez ogłoszenie w lokalnej prasie.
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - przez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących. Opracowano „*Prognozę oddziaływania na środowisko*” i „*Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Składowej, Usługowej*”.

Projekt planu był przedstawiony i zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną, a następnie przeszedł procedurę opiniowania i uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami i organami.

Następnie projekt planu wraz z „*Prognozą oddziaływania na środowisko*” był wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu. Zorganizowano także dyskusję publiczną. W opracowaniu projektu planu mogły uczestniczyć zainteresowane osoby.

- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – niniejszy plan zawiera zapisy dotyczące tej problematyki w § 13 pkt 8.
2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne - przeanalizowano wnioski złożone w trakcie sporządzenia niniejszego planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne tj. przeznaczenie terenów, zasady podziałów na działki, rozwój układu komunikacyjnego, zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania zabudowy.
3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:
  - 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem jest terenem zabudowanym i zagospodarowany, oparty jest na istniejącym układzie komunikacyjnym: ulica klasy zbiorczej (poza granicami planu) i ulica klasy dojazdowej oraz planowane obejście północne miasta, które w części również jest objęte niniejszym planem,
  - 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – na terenie objętym planem nie przewiduje się realizacji zabudowy mieszkaniowej,
  - 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – przez teren opracowania przebiega droga dojazdowa w ciągu ul. Składowej, której parametry pozwalają na realizację ścieżki rowerowej, obustronnych chodników, stanowiących przestrzenie ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
  - 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art.2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – wymóg ten został spełniony, ponieważ projekt planu realizowany jest w obszarze wskazanym dla realizacji takiej struktury poprzez zapisy obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, posiadającej dostęp do infrastruktury technicznej.

**B. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art.32 ust.2.**

Uchwałą Nr IV/60/2019 z dnia 26 lutego 2019 r. Rada Miejska w Stargardzie przyjęła uchwałę w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W wyniku tej oceny dopuszczono dokonywanie zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w celu dostosowania ich do potrzeb wynikających z priorytetów rozwoju miasta.

### **C. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Prognoza skutków finansowych uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Składowej, Usługowej* wykazała, że przychody gminy z przewidywanego wzrostu podatków od nieruchomości (od budynków, budowli i gruntu) będą wynikiem możliwości inwestycyjnych obszaru wynikającymi z planu obecnie obowiązującego. Nowe zapisy tego planu są kontynuacją przeznaczeń określonych w planach obecnie obowiązujących.

Uchwalenie niniejszego planu miejscowego nie będzie przesłanką do roszczenia odszkodowawczego 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.

Wszystkie czynności związane ze sporządzeniem projektu planu zostały przeprowadzone zgodnie z zasadami i trybem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.