

UZASADNIENIE

Projekt planu miejscowego został sporządzony na podstawie uchwały Nr II/26/2018 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 18 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Zakole, Jana Kochanowskiego, Stefana Okrzei*.

Plan obejmuje teren o powierzchni 22,2 ha położony obrębach geodezyjnych 3 i 6, w północnej części Stargardu, ograniczony:

- 1) od strony północnej i wschodniej – rzeką Iną,
- 2) od strony zachodniej i północno-zachodniej – linią rozgraniczającą ulic: Stefana Okrzei i Bolesława Limanowskiego (z włączeniem ulic) oraz Kanałem Młyńskim,
- 3) od strony południowej – linią rozgraniczającą ulicy Jana Kochanowskiego (z włączeniem ulicy) wraz z częścią działek przyległych.

Aktualnie teren opracowania tylko w niewielkim stopniu objęty jest planami zagospodarowania przestrzennego. W obrębie obszaru opracowania obowiązują następujące plany miejscowe:

- 1) *zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotycząca terenów w rejonie ulic: Młyńskiej – Ogrodowej - Kochanowskiego*, uchwała Nr XXIV/246/95 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 28 grudnia 1995 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1996 r. Nr 1, poz.4),
- 2) *zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dla terenów projektowanych i istniejących pasów drogowych ulic klas: „Gt”, „Zt”, „Zo”, „Lg”*, uchwała Nr III/29/98 Rady Miejskiej z dnia 15 grudnia 1998 r., (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 1999 r. Nr 40, poz.650 i 651).

Dla południowego fragmentu terenu – w rejonie ul. Jana Kochanowskiego – obowiązuje *zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotycząca terenów w rejonie ulic: Młyńskiej – Ogrodowej – Kochanowskiego*. Zgodnie z obowiązującym planem są to tereny ogólnomieszkaniowe. Podstawową funkcją na terenach ogólnomieszkaniowych jest funkcja mieszkaniowa, a przeznaczenie dopuszczalne – to usługi handlu, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego, małe hotele i pensjonaty, obiekty biurowe, służące celom religijnym, kulturalnym, socjalnym i zdrowotnym, przy czym na części terenów, ze względu na położenie w strefie uciążliwości od nieistniejącego obecnie zakładu „Pollena”, wyklucza się lokalizowanie obiektów mieszkaniowych.

Na obszarze opracowania występują tereny mieszkaniowe oraz przemysłowe. Tereny przemysłowe są sukcesywnie przekształcane pod funkcje mieszkaniowe. Celem opracowania planu było określenie zasad zabudowy i zagospodarowania tych obszarów, określenie szczegółowych warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Sporządzony projekt planu zakłada przekształcenia terenów produkcyjno-składowych pod funkcje mieszkalno-usługowe, z uwzględnieniem zarówno istniejącego zapotrzebowania na działki pod zabudowę mieszkaniową wielo- i jednorodziną, jak i rezerwy terenów pod program usług, w stopniu proporcjonalnym do zakładanego wzrostu liczby mieszkańców.

Ze względu na położenie części terenu planu w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w trakcie prac nad projektem planu przeanalizowano możliwość lokalizacji nowej zabudowy, a w ustaleniach planu uwzględniono zasady zabezpieczenia przeciwpowodziowego zarówno dla zabudowy istniejącej, jak i planowanej.

Północna część terenu – ze względu na położenie na obszarze zalewowym, w sąsiedztwie wałów przeciwpowodziowych – może być wykorzystana na cele budowlane pod warunkiem uwzględnienia ograniczeń wynikających z tej lokalizacji. Powyższe względy, a także walory przyrodnicze i krajobrazowo-widokowe tego obszaru predestynują go do częściowego pozostawienia w układzie terenów otwartych – zieleni urządzonej o funkcji rekreacyjnej.

Ustalenia planu zapewniają ochronę i wyeksponowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz wartościowych elementów układu przestrzennego, stanowiących o specyficznym klimacie historycznej architektury przemysłowej oraz willowej końca XIX w. - lat 20-tych XX w., a także ochronę poszczególnych obiektów zabytkowych.

Obsługę komunikacyjną oraz w zakresie obsługi inżynierskiej zapewnia się poprzez układ istniejących i projektowanych ulic oraz tereny infrastruktury położone w granicach planu.

Przeznaczenie terenu oraz określony potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu zostały ustalone w planie z uwzględnieniem wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag.

Projekt planu został wykonany zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej, ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2018 r. poz.1945, 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 2018 r. poz.2081, z późniejszymi zmianami), z zachowaniem następującej procedury:

- 1) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego ogłoszono w dniu 21 stycznia 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 04 lutego 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 21 sierpnia 2019 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 11 lutego do 11 marca 2020 roku. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 3 lutego 2020 roku w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 27 lutego 2020 roku 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 27 marca 2020 roku, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu - art.17 pkt 11 ustawy o pizp oraz art.39 i art.54 ust.3 ustawy o uioś,
- 12) w wyznaczonym terminie wpłynęło 17 pism z uwagami – informacja o rozpatrzeniu uwag zawarta jest w załączniku nr 3 do projektu uchwały – art.17 pkt 12 ustawy o pizp,
- 13) wprowadzono zmiany do projektu planu miejscowego, dotyczące: zmiany przeznaczenia, zasad zabudowy i zagospodarowania terenów w północnej części planu i przy ul. Jana Kochanowskiego oraz likwidacji jednej z ulic wewnętrznych, co spowodowało konieczność powtórzenia części procedury planistycznej - art.17 pkt 13 ustawy o pizp,
- 14) ponownie wyłożono do publicznego wglądu projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 13 października do 13 listopada 2020 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 5 października 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 5 listopada 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,

- 15) wyznaczono termin do 27 listopada 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,
- 16) w wyznaczonym terminie wpłynęło 12 pism z uwagami – informacja o rozpatrzeniu uwag zawarta jest w załączniku nr 3 do projektu uchwały – art.17 pkt 12 ustawy o pizp,
- 17) ponownie wyłożono do publicznego wglądu część projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 18 lutego do 19 marca 2021 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 10 lutego 2021 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 11 marca 2021 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,
- 18) wyznaczono termin do 2 kwietnia 2021 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,
- 19) w wyznaczonym terminie wpłynęło ... pism z uwagami – informacja o rozpatrzeniu uwag zawarta jest w załączniku nr 3 do projektu uchwały – art.17 pkt 12 ustawy o pizp.
- 20)

Przedłożony projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard*”. 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:

MM – tereny miejskich zespołów mieszkaniowych,

IM – tereny o funkcji mieszanej,

WS – tereny wód śródlądowych,

KD – tereny komunikacji drogowej.

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.” Plan spełnia również zapisane w Studium wymogi ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego oraz środowiska kulturowego.

Na potrzeby planu wykonano następujące analizy i opracowania:

- inwentaryzacja urbanistyczna i analizy,
- opracowanie ekofizjograficzne,
- koncepcja planu,
- prognoza oddziaływania na środowisko,
- prognoza skutków finansowych.

Projekt planu miejscowego został wykonany w formie projektu uchwały Rady Miejskiej, w którym w § 61 określono stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na całym obszarze planu – z wyłączeniem terenów stanowiących inwestycje celu publicznego – w wysokości 30%.

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

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

Przy sporządzaniu analiz urbanistycznych i projektu planu uwzględnione zostały określone w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

W szczególności wymagania i potrzeby wynikające z art.1 ust.2 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uwzględniono w następujący sposób:

- 1) odnośnie art.1 ust.2 pkt 1:
Projekt planu poprzedzono sporządzeniem koncepcji planu, będącej wynikiem analiz urbanistycznych, w której przedstawiono, w oparciu o główne założenia projektowe, zasady rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, w tym zasady kształtowania nowej oraz przekształceń istniejącej zabudowy, zasady kształtowania zieleni i komunikacji oraz zasady obsługi inżynierskiej, w nawiązaniu do sąsiadującego układu urbanistycznego i z poszanowaniem istniejących walorów kulturowych przestrzeni.
Konstrukcja tekstu planu, słownik pojęć istotnych dla odczytywania ustaleń planu (§ 5) oraz powiązania tekstu z rysunkiem planu ograniczają dowolność interpretacji ustaleń; ustalenia ogólne § 6 ÷ § 12 oraz ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych precyzują zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, inwestowania oraz kształtowania ładu przestrzennego.
- 2) odnośnie art.1 ust.2 pkt 2:
W ustaleniach ogólnych oraz szczegółowych dla terenów elementarnych określono zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględniające położenie obszaru objętego planem, jego walory architektoniczne i krajobrazowe, w tym zasady ochrony i ekspozycji krajobrazu, a także sąsiedztwo obszaru objętego planem.
Dla poszczególnych terenów elementarnych określono m.in.: przeznaczenie terenu, linie zabudowy, zasady kształtowania nowej zabudowy oraz przekształceń zabudowy istniejącej (wysokość zabudowy, wymagania architektoniczne dotyczące formy zabudowy, kształt dachów, kolorystyka obiektów), zasady kształtowania zieleni, zasady kształtowania powiązań widokowych, zasady parcelacji terenów oraz zasady zagospodarowania terenu (maksymalną powierzchnię zabudowy, intensywność zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną), zasady kształtowania przestrzeni publicznych, a także zasady ochrony wartości środowiska kulturowego i przyrodniczego.
- 3) odnośnie art.1 ust.2 pkt 3:
W § 15 ÷ § 20 tekstu planu oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody. Na terenie objętym planem występuje obszar objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – użytek ekologiczny (UE) pod nazwą „Niebieski korytarz ekologiczny koryta rzeki Iny i jej dopływów - III”, dla którego obowiązują przepisy odrębne. Wymogi wynikające z położenia na obszarze planu użytku ekologicznego zostały uwzględnione w ustaleniach planu.
Na obszarze planu, położonym w całości w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard-Goleniów oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika, wprowadzono zakaz realizacji inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych oraz zakaz odprowadzania zanieczyszczeń do gruntu.
- 4) odnośnie art.1 ust.2 pkt 4:
W § 21 ÷ § 27 tekstu planu zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.
Na terenie objętym planem zlokalizowany jest fragment historycznego układu urbanistycznego, obejmującego zespoły zabudowy willowej oraz zabudowy przemysłowej, dla którego ustalono strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego. Fragmenty obszaru objęte są strefami: ochrony ekspozycji zabytkowego układu urbanistycznego, stanowiącej przedpole ekspozycyjne sylwety Starego Miasta oraz strefą „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Dla powyższych obszarów ustanowiono rygory obowiązujące w strefie. Na obszarze planu występują ponadto obiekty zabytkowe, dla których ustalono warunki ochrony konserwatorskiej oraz ograniczony zakres dopuszczalnych przekształceń, określony każdorazowo w ustaleniach szczegółowych.

Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

5) odnośnie art.1 ust.2 pkt 5:

Na terenie objętym planem występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

W § 9 pkt 10 oraz § 14 pkt 3 tekstu planu zawarto ustalenia dotyczące ochrony i zabezpieczenia ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, w tym zaopatrzenia w wodę oraz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych. W § 13 pkt 2 lit.c zabezpieczono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez wyznaczenie niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Ponadto wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska (§ 15 ust.2, § 17 ust.2 i 3, § 18 i § 19) oraz określenie odpowiednich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych.

Na terenie objętym planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

6) odnośnie art.1 ust.2 pkt 6:

Walory ekonomiczne przestrzeni wydobyto w projekcie planu poprzez ustalenia mające na celu zwiększenie potencjału inwestycyjnego obszaru objętego planem w stosunku do obecnego planu miejscowego oraz do istniejącego stanu zagospodarowania: restrukturyzację terenów przemysłowych (przekształcenia w kierunku funkcji mieszkaniowych i usługowych), rozszerzenie możliwości funkcjonalnych na terenach zabudowy mieszkalnej, usługowej i mieszanej, wykreowanie terenów rekreacji i zieleni publicznej w oparciu o rzekę Inę (turystyka wodna) i Kanał Młyński oraz tereny otwarte w północnej części obszaru, w powiązaniu z ciągami komunikacji pieszej i rowerowej oraz z sąsiadującymi z terenem planu od strony północnej, planowanymi terenami urządzeń sportu i turystyki (przystań wodna), a także poprzez uwzględnienie potrzeb właścicieli terenu, wyrażonych we wnioskach do planu.

Aspekty ekonomiczne i finansowe skutki uchwalenia planu zostały przeanalizowane w „*Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Zakole, Jana Kochanowskiego, Stefana Okrzei*”. Prognoza ta wykazała, że realizacja planu będzie stanowiła koszt dla budżetu gminy, wynikający głównie z realizacji zaplanowanych terenów zieleni publicznej (zieleni urządzonej, wyposażenia terenu służącego obsłudze turystyki i rekreacji, ciągów pieszych i rowerowych, infrastruktury) oraz drogi publicznej – bulwaru pieszego, wraz z sieciami uzbrojenia terenu. Kosztem będzie również nabycie gruntów pod ww. zadania.

7) odnośnie art.1 ust.2 pkt 7:

Jednym z powodów przystąpienia do sporządzenia planu były wnioski właścicieli nieruchomości o zmianę planu obowiązującego. W projekcie planu uwzględniono wnioski właścicieli terenu oraz możliwość dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu.

Projekt opracowano z poszanowaniem prawa własności terenów, wyrażającym się w dyspozycjach funkcjonalnych, przebiegu granic terenów elementarnych oraz zasadach dotyczących podziałów oraz ewentualnych scaleń nieruchomości.

8) odnośnie art.1 ust.2 pkt 8:

Teren opracowania nie obejmuje terenów zamkniętych służących obronności państwa.

Zgodnie z ustawą *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo państwa.

9) odnośnie art.1 ust.2 pkt 9:

Potrzeby interesu publicznego uwzględniono poprzez przeznaczenie terenów przemysłowych na cele mieszkalnictwa w zabudowie wielo- i jednorodzinnej oraz usług, zgodnie z ustaleniami studium dla przedmiotowego obszaru (tereny miejskich zespołów mieszkaniowych, tereny o funkcji mieszanej), wprowadzenie nowej zabudowy, wzrost standardów urbanistycznych, zaprojektowanie zespołów mieszkaniowych z uwzględnieniem terenów zieleni, sportu i rekreacji oraz pełnej obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej, a także poprzez wyznaczenie w planie terenów o charakterze przestrzeni publicznych – terenów rekreacji, sportu, turystyki i zieleni publicznej oraz terenów komunikacji drogowej.

10) odnośnie art.1 ust.2 pkt 10 i 13:

Plan przewiduje pełną obsługę w zakresie infrastruktury technicznej, ustalając włączenie sieci projektowanych do sieci istniejących.

W § 14 zawarto ustalenia dotyczące zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej, a w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych – zasady obsługi inżynierskiej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

W § 14 zawarto również ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, z uwzględnieniem warunków specjalnych zgodnie z wymogami obrony cywilnej.

11) odnośnie art.1 ust.2 pkt 11 i 12:

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*, a także poprzez przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. O przystąpieniu do sporządzania planu zawiadomiono zgodnie z wymogami ustawy, informując o możliwości składania wniosków. Wszystkie wnioski zostały rozpatrzone w trakcie opracowywania projektu; większość z nich została uwzględniona.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Prezydent Miasta Stargard zawiadomił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi, przedstawionym w prognozie oddziaływania na środowisko. Nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się otwarta dyskusja publiczna.

Do wyłożonego projektu planu wniesiono 17 pism z uwagami.

Po wprowadzeniu zmian w projekcie Prezydent Miasta Stargard zawiadomił o ponownym wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się ponowna otwarta dyskusja publiczna.

Do wyłożonego projektu planu wniesiono 12 pism z uwagami.

Po wprowadzeniu zmian w projekcie Prezydent Miasta Stargard zawiadomił o ponownym wyłożeniu części projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się ponowna otwarta dyskusja publiczna.

[Do wyłożonego projektu planu wniesiono pism z uwagami.](#)

Zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy o pizp.

Ostatnia analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta przeprowadzona była w 2018 roku. W jej wyniku Rada Miejska w Stargardzie podjęła uchwałę Nr IV/60/2019 z dnia 26 lutego 2019 r. w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”.

W wyniku tej oceny uznano za zasadne kontynuowanie prac planistycznych na podstawie podjętych już uchwał inicjujących.

Na podstawie Studium opracowywane są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla kolejnych terenów miasta. Plany te sporządzane są z uwzględnieniem zapisów Studium, gdyż zgodnie z art.20 ust.1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uchwalany plan nie może naruszać ustaleń Studium.

Planowane zagospodarowanie terenu zgodne jest z powyższym dokumentem oraz z obecnie obowiązującym Studium.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. Nr 164 poz.1587) ważnym czynnikiem decydującym o przyjęciu rozwiązań projektu planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art.1 ust.2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy w zakresie wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Uchwalenie planu miejscowego nie wywołuje bezpośrednio skutków finansowych. Jednak po uchwaleniu planu Miasto będzie zobowiązane do realizacji części zaplanowanych zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, co wynika także z ustawy *o samorządzie gminnym*. W planie przewidziano budowę drogi publicznej – bulwaru pieszego (wraz z sieciami uzbrojenia terenu) oraz realizację terenów rekreacji i zieleni publicznej. Poza kosztami samej realizacji tych inwestycji wydatkiem będzie również nabycie gruntów w tych lokalizacjach. Proces realizacji ustaleń planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym. Wydatki budżetu mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat. Z kolei przychody gminy wynikać mogą z opłaty adiacenckiej związanej ze wzrostem wartości gruntów prywatnych na skutek wybudowania infrastruktury technicznej (dróg i sieci). Przewidywać należy również wzrost wysokości podatków od nieruchomości (od gruntów, w części jako skutek planu aktualnie obowiązującego, a także od budynków, w tym lokali, których liczba wzrośnie w związku z intensyfikacją zabudowy wynikającą z ustaleń obecnie procedowanego planu). Na obszarze planu zasadniczo brak jest nieruchomości komunalnych przeznaczonych do sprzedaży, stąd brak będzie przychodów z tego tytułu.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 4 do projektu uchwały.