

- 1) zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenów otwartych oznaczonych symbolem „TO”, uchwalonej uchwałą Nr IX/99/99 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 20 kwietnia 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 14, poz.157);
- 2) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącym terenu w rejonie ulic: Podmiejskiej, Podleśnej, Elizy Orzeszkowej, Ignacego Łukasiewicza, uchwalonym uchwałą Nr XXXV/386/2005 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 80, poz.1680);
- 3) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącym terenu w rejonie ulic: Jana Matejki, Wojciecha Kossaka, Podmiejskiej, Podleśnej, uchwalonym uchwałą Nr XLVI/496/2006 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 sierpnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 102, poz.1898 oraz z 2015 r. poz.4118);
- 4) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński dla trasy przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Morzyczyn – Drawski Młyn, uchwalonym uchwałą Nr XI/93/2015 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 września 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz.4118).

§ 65. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard.

§ 66. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Stargardzie.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Marcin Przepióra

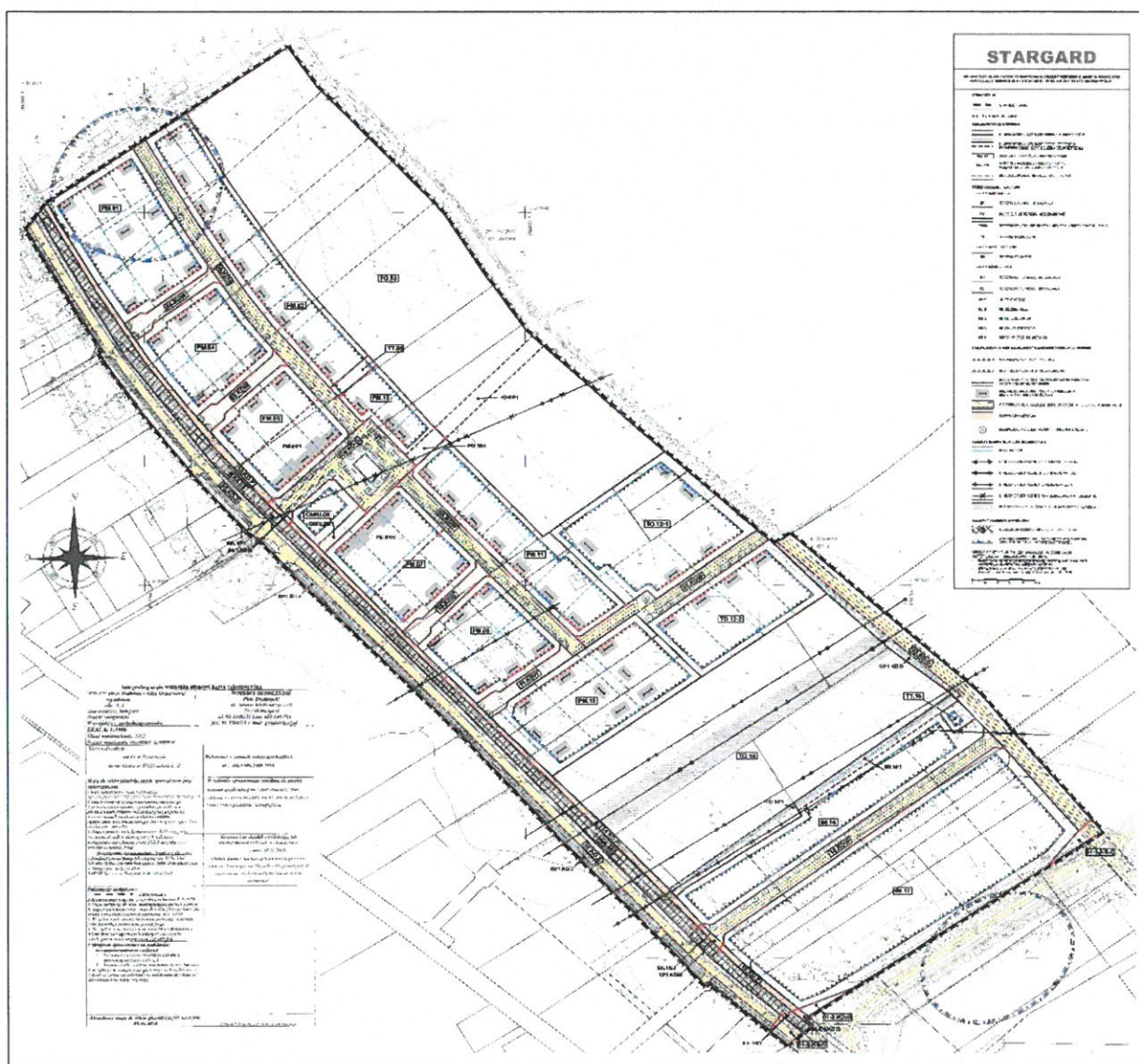
Opinia Nr 16/2018
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym

RADCA PRAWNY

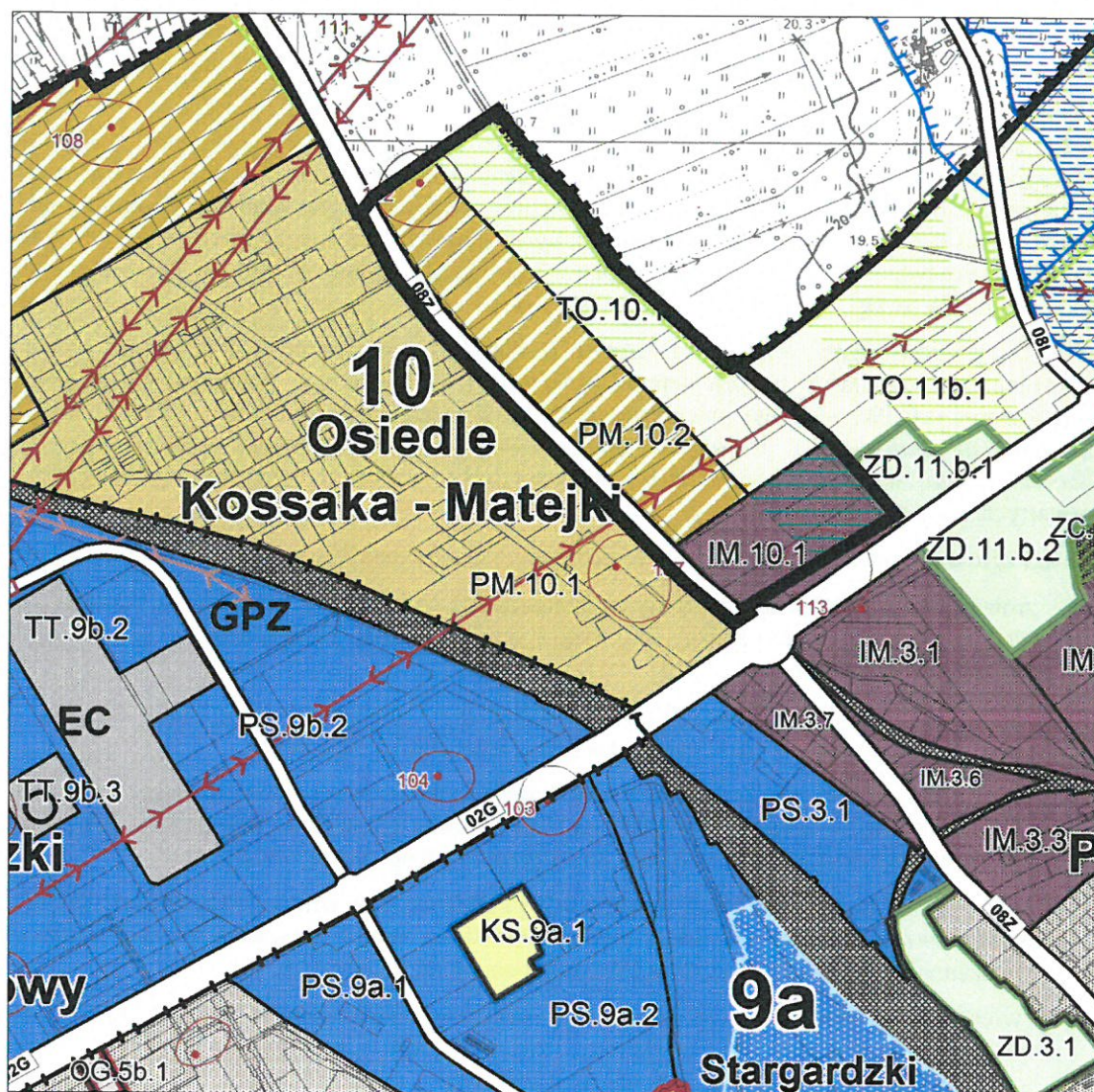
mgr Jolanta Jankowska-Grabara

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XXXIX/417/2018
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia 27 lutego 2018 r.

Rysunek planu
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard
dotyczący terenu w rejonie ulic: Podleśnej, Elizy Orzeszkowej



Wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
miasta Stargardu Szczecińskiego”



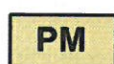
— Granice przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Stargard
dotyczącego terenu w rejonie ulic:
Podleśniej, Elizy Orzeszkowej

Skala 1:10000

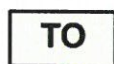
FUNKCJA TERENU W STUDIUM:



IM - tereny o funkcji mieszanej



PM - tereny podmiejskich zespołów
mieszkalowych



TO - tereny otwarte

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz.1073 i poz.1566) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Podleśnej, Elizy Orzeszkowej*, wyłożonego w dniach od 28 marca do 26 kwietnia 2017 roku do publicznego wglądu, wniesiono w ustalonym terminie do dnia 12 maja 2017 roku - 9 pism z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej. Prezydent Miasta Stargard rozpatrzył powyższe uwagi. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag:

- 1) uwaga zgłoszona przez właściciela działki o numerze 135 (obręb 1), dotycząca zmiany przeznaczenia działki z funkcji terenu otwartego TO na tereny podmiejskich zespołów mieszkaniowych PM – uwaga nieuwzględniona ze względu na niezgodność z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego*, w którym teren działki o numerze 135 (obręb 1) znajduje się na terenach otwartych TO z zakazem zabudowy;
- 2) uwagi zgłoszone przez Stargardzkie Przedsiębiorstwo Budowlane Marbud Sp. z o.o., dotyczące:
 - a) zmiany linii rozgraniczającej tereny elementarne IM.15 i IM.17 – uwaga uwzględniona – na rysunku planu dokonano zmiany linii rozgraniczającej tereny elementarne, co spowodowało zmianę numeracji terenów,
 - b) zmiany lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy – uwaga uwzględniona – na rysunku planu dokonano zmiany lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - c) zmiany lokalizacji przejazdu przez tory kolejki wąskotorowej (pozostawienie lokalizacji dotychczasowej) – uwaga uwzględniona – na rysunku planu dokonano zmiany lokalizacji przejazdu oraz dostosowano do niego nowy przebieg drogi wewnętrznej,
 - d) dopuszczenia możliwości lokalizowania usług hotelowych na terenie elementarnym IM.15 – uwaga uwzględniona – w tekście planu uzupełniono zapisy dotyczące terenów o funkcji mieszanej IM w celu dopuszczenia lokalizacji obiektów hotelowych,
 - e) zwiększenia wskaźników zabudowy dla terenów elementarnych IM.15 (po zmianie numeracji obecnie teren IM.17): $PZ=0,4$, $IZ=1,2$ oraz IM.17 (po zmianie numeracji obecnie teren IM.15): $PZ=0,4$, $IZ=0,8$ – uwaga uwzględniona,
 - f) zwiększenia wysokości zabudowy do 10,5 m dla terenu IM.17 (po zmianie numeracji teren IM.15) – uwaga uwzględniona,
 - g) zmiany zapisu dla terenu elementarnego IM.15 (po zmianie numeracji teren IM.17): „zakaz lokalizowania ... parkingów powyżej 10 miejsc do parkowania” na: „zakaz lokalizowania ... parkingów powyżej 25 miejsc do parkowania” – uwaga uwzględniona,
 - h) zmiany zapisu dla terenu elementarnego IM.15 (po zmianie numeracji teren IM.17): „zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 200 m²” na „zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²” – uwaga uwzględniona,

- i) dodania dla nowej lokalizacji drogi 13.KDW (po zmianie numeracji droga 12.KDW) zapisu o możliwości lokalizowania miejsc do parkowania potrzebnych do bilansu terenów sąsiednich – uwaga uwzględniona – w tekście planu uzupełniono w ustaleniach ogólnych zapisy dotyczące bilansowania miejsc do parkowania do obsługi zabudowy wielorodzinnej,
 - j) uściślenia definicji „nieprzekraczalnej linii zabudowy”, „powierzchni zabudowy” oraz „wysokości zabudowy Hz” – uwaga uwzględniona – w tekście planu powyższe definicje zostały doprecyzowane,
 - k) doprecyzowania zapisu: „możliwość lokalizacji wyłącznie jednego domu mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce posiadającej minimalne parametry określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych” – uwaga nieuwzględniona – cytowane ustalenie dotyczy budynków jednorodzinnych sytuowanych na wydzielonych działkach, ograniczenie nie dotyczy zabudowy wielorodzinnej,
 - l) przyjęcia przelicznika miejsc do parkowania dla usług hotelarskich – uwaga uwzględniona – w tekście planu uzupełniono w ustaleniach ogólnych zapisy dotyczące bilansowania miejsc do parkowania;
- 3) uwaga zgłoszona przez właścicieli działki o numerze 142/1 (obręb 1), dotycząca umożliwienia zabudowy mieszkaniowej na działce – uwaga uwzględniona – dopuszczono zabudowę poprzez wprowadzenie na rysunku planu linii zabudowy na terenie działki o numerze 142/1;
- 4) uwagi zgłoszone przez właściciela działki o numerze 142/5 (obręb 1) oraz współwłaściciela działki o numerze 142/4 (obręb 1), (2 pisma) dotyczące:
- a) wyznaczenia do obsługi działek dwóch dróg położonych pomiędzy ulicą Elizy Orzeszkowej i Podleśną – uwaga nieuwzględniona - układ dróg służy przede wszystkim obsłudze zabudowy całego terenu objętego planem, musi spełniać warunki funkcjonalności i ładu przestrzennego. Przez działki poprowadzono drogi wewnętrzne służące połączeniu całego terenu z ulicami miejskimi: Podleśną i Elizy Orzeszkowej, jak i bezpośrednio obsłudze zespołów działek mieszkaniowych. Istniejące przejazdy przez nieczynną linię kolejową i ścieżkę rowerową służą zapewnieniu okazjonalnych zjazdów na działki rolne, nie odpowiadają parametrami technicznymi, ani sposobem rozmieszczenia wymogom, które muszą spełnić ulice obsługujące zabudowę mieszkaniową,
 - b) zmiany przebiegu ulic: 06.KDW i 07.KDW z dostosowaniem do granicy działki, w celu umożliwienia wydzielenia działek budowlanych bez konieczności scalania ich z działkami sąsiednimi – uwaga uwzględniona,
 - c) zamiany ogólnodostępnej ulicy wewnętrznej 07.KDW na drogę publiczną – uwaga nieuwzględniona - droga powinna zostać drogą wewnętrzną - w tekście planu zmieniono jednak zapis „ogólnodostępna ulica wewnętrzna” na „ulica wewnętrzna”,
 - d) wykreślenia z projektu planu zapisu ustalającego obowiązek podziału terenu zgodnie z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi tereny elementarne, przed przystąpieniem do realizacji nowych inwestycji – uwaga nieuwzględniona - zapis powyższy jest ogólny, gwarantuje jednak koordynację podziałów terenu w granicach planu, umożliwiając wytyczenie dróg – jest to działanie zabezpieczające interes osób trzecich,
 - e) dostosowania linii regulacyjnych zabudowy do istniejącej zabudowy i zagospodarowania w terenie TO.21/1 – uwaga uwzględniona – na rysunku planu linie zabudowy zostały dostosowane do istniejącego budynku,
 - f) ustalenia minimalnej wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m² w terenie elementarnym PM.11 oraz 1100 m² w terenie elementarnym TO.12/1 – uwaga nieuwzględniona - w odniesieniu do terenu PM ze względu na wymóg dostosowania powierzchni działek do standardu gwarantującego zachowanie ładu przestrzennego, w odniesieniu do terenu TO.12/1 ze względu na rolniczy charakter zabudowy, wydzielone siedliska muszą odpowiadać najmniejszej powierzchni działki rolnej;

- 5) uwagi zgłoszone przez współwłaściciela działek o numerach 143/3 i 143/4 (obręb 1), dotyczące:
- a) zmiany przebiegu ulicy 07.KDW z dostosowaniem do granic działek, w celu umożliwienia wydzielania działek budowlanych bez konieczności scalania ich z działkami sąsiednimi – uwaga uwzględniona,
 - b) zamiany ogólnodostępnej ulicy wewnętrznej 07.KDW na drogę publiczną – uwaga nieuwzględniona - droga powinna zostać drogą wewnętrzną - w tekście planu zmieniono jednak zapis „ogólnodostępna ulica wewnętrzna” na „ulica wewnętrzna”,
 - c) wykreślenia z projektu planu zapisu ustalającego obowiązek podziału terenu zgodnie z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi tereny elementarne, przed przystąpieniem do realizacji nowych inwestycji – uwaga nieuwzględniona - zapis powyższy jest ogólny, gwarantuje jednak koordynację podziałów terenu w granicach planu, umożliwiając wytyczenie dróg – jest to działanie zabezpieczające interes osób trzecich,
 - d) umożliwienia realizacji zabudowy siedliskowej na działce o numerze 143/4 bez konieczności scalania z inną działką – uwaga uwzględniona poprzez zmianę na rysunku planu przebiegu linii zabudowy,
 - e) ustalenia minimalnej wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m² w terenie elementarnym PM.11 oraz 1100 m² w terenie elementarnym TO.12/1 – uwaga nieuwzględniona - w odniesieniu do terenu PM ze względu na wymóg dostosowania powierzchni działek do standardu gwarantującego zachowanie ładu przestrzennego, w odniesieniu do terenu TO.12/1 ze względu na rolniczy charakter zabudowy, wydzielone siedliska muszą odpowiadać najmniejszej powierzchni działki rolnej;
- 6) uwagi zgłoszone przez współwłaściciela działki o numerze 143/2 (obręb 1), dotyczące:
- a) zmiany przebiegu ulicy 07.KDW z dostosowaniem do granicy działki, w celu umożliwienia wydzielania działek budowlanych bez konieczności scalania ich z działkami sąsiednimi – uwaga uwzględniona,
 - b) zamiany ogólnodostępnej ulicy wewnętrznej 07.KDW na drogę publiczną – uwaga nieuwzględniona - droga powinna zostać drogą wewnętrzną - w tekście planu zmieniono jednak zapis „ogólnodostępna ulica wewnętrzna” na „ulica wewnętrzna”,
 - c) wykreślenia z projektu planu zapisu ustalającego obowiązek podziału terenu zgodnie z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi tereny elementarne, przed przystąpieniem do realizacji nowych inwestycji – uwaga nieuwzględniona - zapis powyższy jest ogólny, gwarantuje jednak koordynację podziałów terenu w granicach planu, umożliwiając wytyczenie dróg – jest to działanie zabezpieczające interes osób trzecich,
 - d) ustalenia minimalnej wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych 600 m² w terenie elementarnym PM.11 – uwaga nieuwzględniona ze względu na wymóg dostosowania powierzchni działek do standardu gwarantującego zachowanie ładu przestrzennego;
- 7) uwagi zgłoszone przez współwłaściciela działki o numerze 143/1 (obręb 1), dotyczące:
- a) zmiany przebiegu ulic: 07.KDW i 12.KDW oraz granic terenów: PM.11 i PM.13 z dostosowaniem do granic działki, w celu umożliwienia wydzielania działek budowlanych bez konieczności scalania ich z działkami sąsiednimi – uwaga uwzględniona,
 - b) zamiany ogólnodostępnej ulicy wewnętrznej 07.KDW na drogę publiczną – uwaga nieuwzględniona - droga powinna zostać drogą wewnętrzną - w tekście planu zmieniono jednak zapis „ogólnodostępna ulica wewnętrzna” na „ulica wewnętrzna”,
 - c) wykreślenia z projektu planu zapisu ustalającego obowiązek podziału terenu zgodnie z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi tereny elementarne, przed przystąpieniem do realizacji nowych inwestycji – uwaga nieuwzględniona - zapis powyższy jest ogólny, gwarantuje jednak koordynację podziałów terenu w granicach planu, umożliwiając wytyczenie dróg – jest to działanie zabezpieczające interes osób trzecich,

- d) ustalenia minimalnej wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych 600 m² – uwaga nieuwzględniona ze względu na wymóg dostosowania powierzchni działek do standardu gwarantującego zachowanie ładu przestrzennego;
- 8) uwagi zgłoszone przez współwłaściciela działki o numerze 134 (obręb 1), oraz właściciela działki o numerze 135 (obręb 1), dotyczące:
 - a) zmiany zaproponowanej w projekcie planu komunikacji wewnętrznej w celu umożliwienia obsługi terenów otwartych, których zabudowa byłaby możliwa po ewentualnej zmianie Studium – uwaga uwzględniona,
 - b) zmiany przeznaczenia terenu otwartego TO.03 na teren umożliwiający zabudowę mieszkaniową – uwaga nieuwzględniona ze względu na niezgodność z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego,
 - c) likwidacji strefy „W.III” ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej na terenie działki o numerze 134 – uwaga nieuwzględniona - ustalenia planu nie mogą „likwidować” strefy ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, ponieważ lokalizacja takiej strefy wynika z przepisów odrębnych - jest to możliwe wyłącznie na wniosek Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - we wnioskach złożonych przez ZWKZ znalazło się wyraźne wskazanie do utrzymania strefy, projekt planu został uzgodniony przez ZWKZ,
 - d) uwzględnienia w projekcie planu 7 istniejących zjazdów z ulicy Podleśnej – uwaga nieuwzględniona - istniejące przejazdy przez nieczynną linię kolejową i ścieżkę rowerową służą zapewnieniu okazjonalnych zjazdów na działki rolne, nie odpowiadają parametrami technicznymi, ani sposobem rozmieszczenia wymogom, które muszą spełnić ulice obsługujące zabudowę mieszkaniową,
 - e) dopuszczenia wyłącznie bezpośredniego zjazdu na działkę o numerze 134 z ulicy przyległej do granicy planu – uwaga nieuwzględniona - zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się wjazd na działkę o numerze 134 bezpośrednio z drogi przyległej - przebiegająca przez działkę droga 05.KDW ma za zadanie umożliwienie obsługi komunikacyjnej również terenów sąsiednich,
 - f) likwidacji na terenie działki o numerze 134 placu manewrowego w ciągu drogi 05.KDW – uwaga uwzględniona.

§ 2. Uwzględnienie części uwag spowodowało konieczność naniesienia zmian w projekcie planu, które spowodowały konieczność ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. Zmieniony projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ponownie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 7 listopada do 6 grudnia 2017 roku. W wyznaczonym do dnia 22 grudnia 2017 roku terminie wniesiono 2 pisma z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej. Prezydent Miasta Stargard rozpatrzył powyższe uwagi. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag:

- 1) uwagi zgłoszone przez właściciela działki o numerze 135 (obręb 1), dotyczące:
 - a) umożliwienia zabudowy całej działki – uwaga nieuwzględniona - prawo własności, mimo że jest najsilniejszym prawem podmiotowym, korzystającym z gwarancji konstytucyjnych i ustawowych, nie ma jednak charakteru absolutnego i nieograniczonego. Ograniczenia te dopuszcza Konstytucja. Gmina kształtuje swoją politykę przestrzenną, w tym lokalne zasady zagospodarowania, uchwalając studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium służy gminie do określania kierunków jej polityki przestrzennej (art.9 ust.1 u.p.z.p.). Realizacja ustaleń studium następuje poprzez uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jako aktów prawa miejscowego, przy czym co jest istotne – zgodnie z art.9 ust.4 u.p.z.p. – ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Konsekwencją powyższej zasady jest brzmienie art.15 ust.1 u.p.z.p., który obliuguje organ gminy do sporządzenia projektu planu zgodnie

z postanowieniami studium. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego* (przyjęte uchwałą Nr IX/107/2011 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 30 sierpnia 2011 r., zmienione uchwałą Nr XXVI/301/2013 z dnia 26 lutego 2013 r., uchwałą Nr IV/30/2015 z dnia 03 lutego 2015 r. oraz uchwałą Nr XVI/182/2016 z dnia 23 lutego 2016 r.) przeznaczenie działki o numerze 135 określa jako tereny otwarte, oznaczone symbolem TO (z zakazem dalszej zabudowy), oraz w niewielkiej części jako tereny podmiejskich zespołów mieszkaniowych, oznaczone symbolem PM. Z tego względu powyższe ustalenia zostały przyjęte w opracowywanym projekcie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Podleśnej, Elizy Orzeszkowej*. Przyjęcie w planie ustaleń niezgodnych z treścią studium stanowiłoby naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prowadząc do nieważności tego aktu. Ze względu na postępującą w ostatnim okresie urbanizację w tym rejonie, a zwłaszcza zabudowę kolejnych działek na terenach Gminy Stargard, w bezpośrednim sąsiedztwie granic miasta, podjęto decyzję o rozpoczęciu prac przygotowawczych do zmiany Studium w tym rejonie, która umożliwi zabudowę całych działek zlokalizowanych pomiędzy ulicą Podleśną i ulicą Elizy Orzeszkowej. Po uchwaleniu zmiany Studium możliwe będzie dokonanie zmiany planu miejscowego,

- b) wykreślenia z tekstu planu zakazu podziału dla terenu TO.03 – uwaga uwzględniona poprzez dopuszczenie możliwości podziału terenu, pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki 2000 m², podobnie jak na terenach otwartych oznaczonych symbolami TO.12-1 i TO.12-2,
 - c) wyłączenia nieruchomości znajdującej się w granicach terenu elementarnego TO.03, z obowiązku uiszczania jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – uwaga nieuwzględniona - projekt planu miejscowego nie zmienia obecnie obowiązującego przeznaczenia działki w granicach terenu elementarnego TO.03. Jeżeli nie nastąpi więc wzrost wartości, to opłata wyniesie 0 zł. W przypadku obniżenia wartości nieruchomości, zgodnie z art.36 ust.3 u.p.z.p., właściciel nieruchomości będzie mógł żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości;
- 2) uwaga zgłoszone przez właściciela działki o numerze 142/5 i współwłaściciela działki o numerze 142/4 (obręb 1), dotycząca zmiany przebiegu drogi wewnętrznej 07.KDW pomiędzy sąsiadami – uwaga nieuwzględniona - układ dróg służy przede wszystkim obsłudze zabudowy całego terenu objętego planem, musi spełniać warunki funkcjonalności i ładu przestrzennego. Przez działkę o numerze 142/3, tak jak i przez działki sąsiednie, poprowadzono drogi wewnętrzne służące połączeniu całego terenu z ulicami miejskimi: Podleśną i Elizy Orzeszkowej (drogi 06.KDW i 07.KDW), jak i bezpośrednio obsłudze zespołów działek mieszkaniowych. Istniejące przejazdy przez nieczynną linię kolejową i ścieżkę rowerową służą zapewnieniu okazjonalnych zjazdów na działki rolne, nie odpowiadają parametrami technicznymi, ani sposobem rozmieszczenia wymogom, które muszą spełnić ulice obsługujące zabudowę mieszkaniową.

UZASADNIENIE

Plan miejscowy obejmuje teren położony w północnej części miasta, o powierzchni około 25,7 ha, ograniczony: od strony południowo-zachodniej linią rozgraniczającą ulicy Podleśnej (z ulicą), od strony północno-zachodniej granicą miasta, od strony północno-wschodniej granicą miasta oraz linią rozgraniczającą ulicy Elizy Orzeszkowej (z ulicą), od strony południowo-wschodniej planowaną obwodnicą północną miasta (bez obwodnicy).

Dla terenu objętego opracowaniem:

- 1) w przeważającej części obowiązuje *zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotycząca terenów otwartych oznaczonych symbolem „TO”*, uchwalona uchwałą Nr IX/99/99 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 20 kwietnia 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 14, poz.157) – plan ten wprowadził zakaz zabudowy,
- 2) w części (ok. 3 ha) obowiązuje *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczący terenu w rejonie ulic: Podmiejskiej, Podleśnej, Elizy Orzeszkowej, Ignacego Łukasiewicza*, przyjęty uchwałą Nr XXXV/386/2005 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 80, poz.1680) - plan przeznaczają ten teren na cele lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 3) dla ulicy Podleśnej obowiązuje *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczący terenu w rejonie ulic: Jana Matejki, Wojciecha Kossaka, Podmiejskiej, Podleśnej*, uchwalony uchwałą Nr XLVI/496/2006 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 sierpnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 102, poz.1898 oraz z 2015 r. poz.4118),
- 4) dla terenu przyległego do jednej z napowietrznych linii wysokiego napięcia obowiązuje *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński dla trasy przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Morzyczyn – Drawski Młyn*, uchwalony uchwałą Nr XI/93/2015 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 września 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz.4118).

Z wnioskami o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego występowali właściciele działek z tego obszaru, którzy wnioskowali o umożliwienie lokalizacji w rejonie ulicy Podleśnej i Elizy Orzeszkowej zabudowy mieszkaniowej. Przyjęte w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego*” przeznaczenie części terenu: IM – tereny o funkcji mieszkanej oraz PM – podmiejskie tereny mieszkaniowe, umożliwia dokonanie zmiany zasad zagospodarowania terenu ustalonych w obowiązujących planach miejscowych.

W tej sytuacji w dniu 24 listopada 2015 r. Rada Miejska w Stargardzie Szczecińskim podjęła uchwałę Nr XIII/141/2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński dotyczącego terenu w rejonie ulic: Podleśnej, Elizy Orzeszkowej*.

Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej, ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2017 r. poz.1073, 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 2017 r. poz.1405, z późniejszymi zmianami), z zachowaniem następującej procedury:

- 1) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego ogłoszono w dniu 11 stycznia 2016 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 13 stycznia 2016 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 oraz rozpatrzono w dniu 14 czerwca 2016 r. wnioski do planu miejscowego - 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 28 marca do 26 kwietnia 2017 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 20 marca 2017 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 kwietnia 2017 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 12 maja 2017 r., 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 9 pism z uwagami. Prezydent Miasta Stargard rozpatrzył uwagi wniesione do projektu planu - art.17 pkt 12 ustawy o pizp oraz art.42 pkt 1 ustawy o uioś. Informacja o rozpatrzeniu uwag zawarta jest w załączniku nr 3 do projektu uchwały,
- 13) do projektu planu miejscowego wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag, które spowodowały konieczność ponowienia w niezbędnym zakresie procedury planistycznej, w tym uzgodnienia i opiniowania przez Zarząd Dróg Powiatowych i Wójta Gminy Stargard - art.17 pkt 13 ustawy o pizp,
- 14) projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ponownie wyłożono do publicznego wglądu w terminie od 7 listopada do 6 grudnia 2017 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 30 października 2017 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 23 listopada 2017 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 22 grudnia 2017 r., 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,
- 16) w wyznaczonym terminie wpłynęły 2 pisma z uwagami. Prezydent Miasta Stargard rozpatrzył uwagi wniesione do projektu planu - art.17 pkt 12 ustawy o pizp oraz art.42 pkt 1 ustawy o uioś. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowi załącznik nr 3 do projektu uchwały,
- 17) rozpatrzenie wniesionych uwag nie spowodowało konieczność powtórzenia procedury planistycznej - art.17 pkt 13 ustawy o pizp.

Przedmiotem planu jest określenie, zgodnie z zasadami kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów o kategoriach: podmiejskich terenów mieszkaniowych, terenów o funkcji mieszanej, terenów centralnych miasta i miejsc koncentracji usług, terenów technicznych, terenów otwartych, terenów komunikacji drogowej oraz kolejowej, wraz z niezbędną infrastrukturą.

Przedłożony projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego*”. Wyrys ze Studium stanowi załącznik nr 2 do uchwały. W Studium w granicach opracowania wskazane zostały kategorie przeznaczenia terenu: IM – tereny o funkcji mieszanej, PM – podmiejskie tereny mieszkaniowe, TO – tereny otwarte, 08L – droga lokalna, KK – tereny komunikacji kolejowej, które ustalają dominujące funkcje oraz zasady i standardy zagospodarowania terenu. Ustalenia planu miejscowego nie zmieniają zapisanych w Studium kategorii przeznaczenia terenu i odpowiadają ustalonym standardom urbanistycznym zagospodarowania i zabudowy terenu. W planie, zgodnie z wnioskami właścicieli terenów, nastąpił podział na jednostki elementarne wskazanych w Studium podmiejskich terenów mieszkaniowych oraz terenów o funkcji mieszanej, na których dopuszczono łączenie różnego przeznaczenia terenu: przede wszystkim mieszkaniowego, produkcyjnego w zakresie małych zakładów rzemieślniczych i usługowego. Wskaźniki urbanistyczne zostały dostosowane do istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania i zabudowy terenu, podziałów geodezyjnych oraz lokalnych warunków ochrony środowiska. Pozostawiono przeznaczenie terenów otwartych w części wyłączonej spod zabudowy zgodnie ze Studium. 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, w którym w § 63 określono stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla wszystkich terenów objętych planem o kategorii przeznaczenia: IM – tereny o funkcji mieszanej, PM – podmiejskie tereny mieszkaniowe, CM/U – tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług oraz TO.12-1 i TO.12-2 – tereny otwarte z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej. Dla pozostałych terenów objętych planem ustalono stawkę 15%, gdyż są to tereny infrastruktury technicznej i drogowej służące obsłudze terenów budowlanych i zaspokojeniu potrzeb powszechnych oraz pozostałe tereny otwarte, które nie zmieniają funkcji i zasad zagospodarowania w wyniku uchwalenia planu.

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

Na potrzeby planu w § 5 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 § 4 uchwały, co precyzuje interpretację treści ustaleń zarówno w warstwie tekstowej, jak i graficznej, ograniczając do minimum rozbieżności i dowolność w kształtowaniu zagospodarowania terenów.

W § 13 ÷ § 19 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 kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) tereny budowlane:
 - a) **PM** - podmiejskie tereny mieszkaniowe,
 - b) **IM** - tereny o funkcji mieszanej,
 - c) **CM/U** - tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług,
 - d) **TT** - tereny techniczne,
- 2) tereny niebudowlane -
 - TO** - tereny otwarte,

3) tereny komunikacji:

- a) **KD** - tereny komunikacji drogowej,
- b) **KK** - tereny komunikacji kolejowej.

Stosowanie ustalonych w § 20 ÷ § 27 zasad w realizacji 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.

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

W § 9 ÷ § 11 planu zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

Na terenie objętym planem nie występują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Na całym obszarze planu, położonym w zasięgu obszaru wysokiej ochrony czwartorzędowego, międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard-Goleniów, wykluczono realizację inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.

Obszar położony jest w całości w obrębie terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I”, ustanowionego dla złoża wód termalnych WT 10904.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W § 6 ÷ § 8 wskazano obszary i obiekty objęte szczególnymi zasadami ochrony ze względu na wartości kulturowe:

- 1) strefa „W.III” ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej,
- 2) fragment linii kolei wąskotorowej relacji Stargard Wąskotorowy-Stara Dąbrowa-Ińsko wpisanej do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego.

Dla poszczególnych obszarów i obiektów określono zasady ochrony.

Na przedmiotowym obszarze 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 oraz szczególnego zagrożenia powodzią.

W projekcie planu zabezpieczono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie w § 28 wymogu realizacji niezbędnej ilości 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 § 36 pkt 2 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 i kulturowych tej części miasta, przy wsparciu rozwoju gospodarczego obszaru objętego opracowaniem oraz uporządkowaniu układu komunikacyjnego. O walorach ekonomicznych przestrzeni objętej opracowaniem świadczy możliwość wykorzystania terenów na cele zgodne z potrzebami lokalnej społeczności. W projekcie prócz terenów mieszkaniowych, produkcyjnych (rzemiosło) i gospodarczych (ogrodnictwo), dopuszczono także rozwój usług oraz tereny zieleni, umożliwiającej rekreację dla mieszkańców.

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: Podleśnej, Elizy Orzeszkowej*”. Prognoza ta wykazała, że realizacja planu nie będzie znacząco wpływała na budżet gminy.

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 właściele występowali z wnioskami o zmianę.

Ustalenia planu nie powodują konieczności wykupienia lub zamiany części terenów na rzecz Gminy-Miasta Stargard.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Teren opracowania nie obejmuje terenów zamkniętych służących obronności państwa. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektu planu bez uwag.

Potrzeby interesu publicznego.

Głównymi charakterystycznymi elementami analizowanego obszaru, determinującymi sposób docelowego wykorzystania przestrzeni, jest istniejące użytkowanie i położenie przy granicy terenów miejskich. Zgodnie ze „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego*” przedmiotowy teren wskazany jest jako „podmiejskie tereny mieszkaniowe” oraz „tereny o funkcji mieszanej”, których użytkowanie i struktura ulega przekształceniu przy wprowadzeniu nowych standardów urbanistycznych. Przekształcenie zdekapitalizowanych terenów produkcyjnych i terenów rolnych musi następować w zgodzie z wymogami odpowiadającymi konkretnemu sposobowi użytkowania, w tym ze szczególnym uwzględnieniem systemu przestrzeni publicznych. W związku z powyższym w planie zapewniono pełną dostępność i powiązanie z istniejącym układem komunikacyjnym sieci planowanych dróg oraz utworzenie przestrzeni publicznej łączącej tereny usługowe z terenami kolei wąskotorowej. Z uwagi na potrzebę łagodzenia oddziaływania funkcji produkcyjnej na mieszkaniową na terenach o funkcji mieszanej nie dopuszczono lokalizacji zakładów produkcyjnych i składów.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W § 29 ÷ § 38 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

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 (Dz.U. z 2017 r. poz.1073, z późniejszymi zmianami) 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 (Dz. U. z 2017 r. poz.1405, z późniejszymi zmianami), 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 11 stycznia 2016 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej,
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

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

- wyłożono do publicznego wglądu projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 28 marca do 26 kwietnia 2017 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 20 marca 2017 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 kwietnia 2017 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami,
- wyznaczono termin do 12 maja 2017 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu,
- projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ponownie wyłożono do publicznego wglądu w terminie od 7 listopada do 6 grudnia 2017 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 30 października 2017 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 23 listopada 2017 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami,
- wyznaczono termin do 22 grudnia 2017 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu.

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

W § 36 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 o kategoriach: podmiejskich terenów mieszkaniowych, terenów o funkcji mieszanej, terenów centralnych miasta i miejsc koncentracji usług, terenów otwartych oraz terenów komunikacji drogowej i terenów komunikacji kolejowej, wraz z niezbędną infrastrukturą oraz 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 wykonano następujące analizy i opracowania:

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

W ramach procedury planistycznej:

- pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu – wpłynęło 9 pism z uwagami, które po analizie w części uwzględniono w projekcie, zgodnie z zarządzeniem Nr 189/2017 Prezydenta Miasta Stargard z dnia 31 maja 2017 r.,
- drugie wyłożenie do publicznego wglądu – wpłynęły 2 pisma z uwagami, które po analizie w części uwzględniono w projekcie, zgodnie z zarządzeniem Nr 18/2018 Prezydenta Miasta Stargard z dnia 10 stycznia 2018 r.

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

Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Plan obejmuje tereny położone w części miasta o niewykształconej, zmieniającej się strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Ustalenia planu dopuszczają wytworzenie zupełnie nowych struktur funkcjonalno-przestrzennych na zdekapitalizowanych terenach produkcyjnych oraz zabudowę części terenów rolnych.

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.

Teren bezpośrednio przylega do ulic: Elizy Orzeszkowej oraz Podleśnej, poprzez które możliwy jest dogodny dostęp do sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej. W granicach planu, pomiędzy ulicą Podleśną i Elizy Orzeszkowej, przewidziano połączenia drogami wewnętrznymi, które zapewnią dostępność komunikacyjną nowych zespołów zabudowy. Za pośrednictwem ulicy Podleśnej zapewniony będzie także dostęp do publicznego transportu zbiorowego.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ostatnia analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta przeprowadzona była w 2006 roku. W jej wyniku Rada Miejska w Stargardzie Szczecińskim podjęła uchwałę Nr XLVIII/514/2006 z dnia 24 października 2006 r. w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego” i planów miejscowych (zmienioną uchwałą Nr XIX/215/08 z dnia 27 marca 2008 r.). Zgodnie z tą uchwałą przystąpiono do aktualizacji Studium, która została uchwalona uchwałą Nr IX/107/2011 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 30 sierpnia 2011 r.

W zaktualizowanym Studium dla terenów objętych niniejszym planem, mających zgodnie z obowiązującym planem miejscowym funkcje produkcyjne i składowe, wprowadzono kategorię przeznaczenia IM – tereny o funkcji mieszananej, a dla części terenów otwartych, nieprzeznaczonych dotychczas pod zabudowę, wprowadzono kategorię przeznaczenia PM – podmiejskie tereny mieszkaniowe. Było to spowodowane wnioskami właścicieli terenów oraz analizą rozwoju terenów produkcyjnych na terenie miasta. Ustalony w niniejszym planie kierunek przekształceń zabudowy i zagospodarowania terenu jest zgodny ze wskazanym w aktualnym Studium.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, został określony w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Podleśnej Elizy Orzeszkowej”. Prognoza ta wykazała, że realizacja planu będzie miała wpływ na budżet gminy. W granicach planu przewiduje się realizację nowych zadań z zakresu inwestycji celu publicznego – budowę drogi dojazdowej, modernizację ulicy Elizy Orzeszkowej i rozbudowę sieci uzbrojenia technicznego terenu dla realizacji nowej zabudowy oraz rewitalizację i realizację terenów kolei wąskotorowej. Tylko część wskazanych inwestycji celu publicznego należeć będzie do zadań własnych gminy. Przychód w ramach realizacji planu miejscowego pochodzić będzie z opłaty jednorazowej (tzw. renty planistycznej) oraz z podatku od nieruchomości.

Z up. Prezydenta Miasta

Piotr Mync
Z-ca Prezydenta Miasta