

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Metalowej, Niklowej, Miedzianej, Kobaltowej

W dniu 25 kwietnia 2023 r. Rada Miejska w Stargardzie podjęła uchwałę Nr LI/518/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Metalowej, Niklowej, Miedzianej, Kobaltowej.

Opracowaniem planu objęto obszar o powierzchni 325,3 ha. Dla części obszaru objętego opracowaniem planu o powierzchni ok. 51 ha obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczący części terenu byłego lotniska położonej na zachód od ulicy Żwirki i Wigury, przyjęty uchwałą Nr XLVI/495/2006 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 sierpnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 99, poz.1869). Plan określa ten obszar jako tereny przeznaczone na cele funkcji produkcyjnej i składowej, której uciążliwość zamyka się w granicach własnej nieruchomości. Na terenach tych dopuszcza się lokalizację wszelkich zakładów produkcyjnych, obiektów magazynowych, hurtowni i centrów logistycznych. Ustalono wydzielanie działek budowlanych o dużej powierzchni (powyżej 5 ha), z zachowaniem stosunkowo dużej powierzchni biologicznie czynnej oraz mniejszej dopuszczalnej powierzchni zabudowy (do 40%). Uzupełnieniem terenów produkcyjno-składowych jest układ ulic lokalnych, tereny komunikacji kolejowej (bocznica) oraz tereny leśne.

Pozostała część obszaru objętego opracowaniem planu o powierzchni ok. 274 ha nie posiada aktualnego planu miejscowego.

Obszar opracowania planu obejmuje przede wszystkim tereny po byłym lotnisku wojskowym, a głównymi elementami charakteryzującymi obszar są wciąż istniejące obiekty byłego lotniska wojskowego, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, istniejące zagospodarowanie i zabudowa związane z funkcjonującymi w otoczeniu przedsiębiorstwami o charakterze produkcyjnym, a także tereny użytkowane rolniczo i tereny zielni nieurządzonej. Jest to część większego kompleksu usługowo-produkcyjnego zlokalizowanego w południowo-zachodniej części miasta, w granicach Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. Jest to jednocześnie obszar zidentyfikowany w Gminnym Programie Rewitalizacji Gminy Miasta Stargard na lata 2016-2026, przyjętym po aktualizacji uchwałą Nr II/34/2018 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 18 grudnia 2018 r. jako obszar zdegradowany.

Okolo 85% powierzchni obszaru opracowania planu stanowi własność Gminy – Miasto Stargard. Większość obszaru, w tym w ramach wydzielonych już nieruchomości, stanowi ofertę inwestycyjną związaną z rozwojem jednostki funkcjonalnej „Parku Przemysłowego Nowoczesnych Technologii”.

Zarówno ustalenia Studium, jak i obowiązującego planu miejscowego w części opracowania, utrzymują podstawowe funkcje obszaru i nie zidentyfikowano tu żadnych przeszkód dla podtrzymania obecnie realizowanego kierunku rozwoju.

Opracowanie planu miejscowego wraz ze zrealizowanymi inwestycjami drogowymi, w tym inwestycją polegającą na przedłużeniu ul. Metalowej, oraz infrastrukturą techniczną, zapewnią możliwość zagospodarowania terenów dotąd wyłączonych z takiej możliwości, co pozwoli na efektywniejsze wykorzystanie przestrzeni.

Projekt planu opracowany został zgodnie z uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (dalej zwaną ustawą o pizp) i ustawą z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (dalej zwaną ustawą o uioś), z zachowaniem następującej procedury:

- 1) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego ogłoszono w dniu 17 maja 2023 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 24 maja 2023 r. o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie – art.53 ustawy o uioś,
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniającą uzgodniony wcześniej zakres oraz rozpatrzono w dniu 21 września 2023 r. wnioski do planu miejscowego – art.17 pkt 4 ustawy o pizp,
- 5) uzyskano opinie o projekcie planu miejscowego Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz instytucji i organów wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach szczególnych – art.17 pkt 6 lit.a ustawy o pizp,
- 6) uzgodniono projekt planu miejscowego z właściwymi organami i instytucjami, w tym z Wojewodą Zachodniopomorskim, Zarządem Województwa Zachodniopomorskiego i Zarządem Powiatu Stargardzkiego – art.17 pkt 6 lit.b ustawy o pizp,
- 7) wystąpiono do Wojewody Zachodniopomorskiego o wyrażenie opinii dotyczącej projektu planu miejscowego – art.23 ustawy o pizp,
- 8) uzyskano opinie o projekcie planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie – art.54 ust.1 ustawy o uioś,
- 9) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień oraz wyłożono do publicznego wglądu projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 16 stycznia do 13 lutego 2024 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 8 stycznia 2024 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 1 lutego 2024 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami - art.17 pkt 9 ustawy o pizp oraz art.39 i 54 ust.2 ustawy o uioś,
- 10) wyznaczono termin do 27 lutego 2024 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osoby prawnej mogły zgłaszać uwagi dotyczące projektu planu miejscowego - art.17 pkt 11 ustawy o pizp oraz art.39 i 54 ust.3 ustawy o uioś,

11)

Realizując postanowienia uchwały Rady Miejskiej w Stargardzie na potrzeby prac planistycznych sporządzono opracowanie ekofizjograficzne opisujące szczegółowo aktualne uwarunkowania środowiskowe obszaru planu i jego otoczenia, a następnie uwzględniając te uwarunkowania sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwanego dalej planem) obejmujący część byłego lotniska wojskowego.

W projekcie planu, zgodnie z wymogami art.15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalono przede wszystkim przeznaczenie poszczególnych terenów funkcjonalnych, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady i warunki scalania oraz podziałów nieruchomości, a także zasady dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard, uchwalonego uchwałą Nr XLII/424/2022 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”.

W Studium w granicach obszaru objętego planem ustalone zostały kategorie przeznaczenia terenu, w tym terenów komunikacyjnych – drogowych i kolejowych:

- 1) PS – tereny produkcyjno-składowe (w ramach jednostek PS.18a.4, PS18a.5, PS18a.6),
- 2) PP – tereny przemysłowe (w ramach jednostek PP.18a.3, PP.18a.5, PS.18a.6, PP.18a.7, PP.18a.8),
- 3) ZL – tereny do zalesienia i zadrzewienia (w ramach jednostki ZL.18b.3),
- 4) Z – drogi zbiorcze,
- 5) L – drogi lokalne,
- 6) KK – teren komunikacji kolejowej.

Studium ustala ponadto: „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”. Przyjęte w planie wskaźniki urbanistyczne zostały dostosowane do istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu, podziałów geodezyjnych oraz lokalnych warunków ochrony środowiska. Plan spełnia również zapisane w Studium wymogi ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego oraz środowiska kulturowego.

1. 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 § 2 uchwały zawarto słownik pojęć istotnych dla odczytywania ustaleń. Natomiast konstrukcję tekstu planu, powiązania wewnętrzne w strukturze dokumentu, sposób odczytywania ustaleń oraz powiązania z elementami graficznymi opisano w § 3 uchwały, co precyzuje odczytywanie treści ustaleń zarówno w warstwie tekstowej, jak i graficznej, ograniczając do minimum rozbieżności i swobodę w kształtowaniu zagospodarowania terenów.

W § 4 – § 5 planu zawarto ustalenia dotyczące klasy przeznaczenia terenów, przekształceń układu funkcjonalnego, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych.

Uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard na obszarze objętym planem ustalono następujące klasy przeznaczenia terenów:

- 1) tereny budowlane:
 - a) **PP-PS** - tereny produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,
 - b) **U-PP-PS** - tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,
 - c) **I** – tereny infrastruktury technicznej,
 - d) **ZN** – tereny zieleni naturalnej,
- 2) tereny komunikacji drogowej i kolejowej:
 - a) **KDZ** - teren drogi zbiorczej,
 - b) **KDL** – teren drogi lokalnej,
 - c) **KDD** – tereny dróg dojazdowych,
 - d) **KR** - tereny dróg wewnętrznych,
 - e) **KKK** – teren komunikacji kolejowej.

Wskaźniki, współczynniki, parametry dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu regulują ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych. Ich stosowanie w realizacji zagospodarowania terenu zapewni spełnienie wymagań w zakresie kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Uchwalenie planu miejscowego dla obszaru działalności gospodarczej na obszarze Parku Przemysłowego Nowoczesnych Technologii w granicach Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. jest elementem realizacji długofalowej strategii rozwoju społeczno-gospodarczego miasta Stargard. Zapewniając możliwości gospodarczego rozwoju w planie uwzględniono jednocześnie wymogi zachowania równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli, zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń. Ustalono w szczególności zasady ochrony elementów środowiska, obszary zachowania wykształconych kompleksów zieleni, ochrony wartościowego drzewostanu, obszarów cennych przyrodniczo, a także zasady funkcjonowania realizowanych przedsięwzięć w oparciu o system gospodarki wodno-ściekowej, system gospodarowania odpadami oraz wykorzystanie błękitno-zielonej infrastruktury w ramach zagospodarowania i wtórnego wykorzystania wód opadowych lub roztopowych. Podejście takie zostało zapewnione poprzez uwzględnienie w planie uwarunkowań środowiskowych, przyrodniczych, kulturowych i stosowne ich zabezpieczenie ustaleniami planu.

Walory architektoniczne i krajobrazowe.

W § 5 i 6 plan zawiera ustalenia dotyczące przekształceń układu funkcjonalnego, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych i krajobrazu, wytyczne dotyczące zagospodarowania terenów i lokalizacji zabudowy.

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

W § 7 planu zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego, natomiast w § 8, 9 i 10 zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

W § 8 wskazano na ograniczenia wynikające z położenia niewielkich fragmentów obszaru opracowania planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w zasięgu:

- 1) granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 123 Stargard – Goleniów,
- 2) strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie”.

Natomiast w § 10 wskazano na ograniczenia wynikające z położenia w granicach obszaru opracowania planu terenu zamkniętego zastrzeżonego ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa – obszaru kolejowego, przez który przebiega linia kolejowa.

Obszar opracowania planu jest położony poza zasięgiem ustalonych w granicach miasta Stargard:

- 1) udokumentowanego złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w utworach jury dolnej „Stargard Szczeciński I” nr 10904,
- 2) obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I” (nr rej. 5/1/75), ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w utworach jury dolnej „Stargard Szczeciński I” nr 10904,
- 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne wymagające zgody na zmianę przeznaczenia, o której mowa w art.7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Na obszarze planu nie występują grunty leśne.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W obszarze opracowania planu nie występują obiekty ujęte w rejestrze zabytków, wskazane do wpisu do rejestru zabytków, ani też ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

W granicach opracowania występuje jedno zaewidencjonowane stanowisko archeologiczne, dla którego w § 11 określono zasady ochrony konserwatorskiej.

Na części obszaru objętego opracowaniem planu, zgodnie z rysunkiem planu, wyznaczono strefę ochrony formy krajobrazu kulturowego zespołu ukryć na samoloty bojowe na terenie dawnego lotniska wojskowego w Kluczewie, dla której w § 12 ustalono zachowanie niezmienionego ukształtowania i pokrycia terenu.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

Stopień realizacji potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami będzie zależał od rodzaju realizowanej funkcji i zabudowy oraz polityki prowadzonej w tym zakresie przez poszczególnych użytkowników.

Na obszarze planu nie przewiduje się realizacji obiektów użyteczności publicznej i nie wprowadza się w tym zakresie szczególnych ustaleń.

Natomiast w § 16 ust.3 ustalono obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

Walory ekonomiczne przestrzeni.

Rozstrzygnięcia przedmiotowego planu dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele będą służyły optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego obszaru objętego opracowaniem. Obszar opracowania planu w znacznej części stanowi przedmiot oferty inwestycyjnej w ramach Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A., nakierowanej w szczególności na lokalizację funkcji produkcyjnych, składów i magazynów oraz innych form aktywności gospodarczej, w tym w formule inkubatora przedsiębiorczości. Wsparciem dla funkcjonowania i dalszego rozwoju tych funkcji ma być umożliwienie realizacji przedsięwzięć przy poszanowaniu uwarunkowań środowiskowych i innych ograniczeń, dostosowanie układu komunikacyjnego i zapewnienie obsługi przez infrastrukturę techniczną.

Plan dotyczy w zasadniczej części terenów w posiadaniu gminy, jako przedmiotu oferty inwestycyjnej. Na obszarze planu w posiadaniu gminy pozostaną grunty pod działkami drogowymi, terenami infrastruktury technicznej, terenami zieleni. Realizacja omawianego projektu planu miejscowego poza dochodem uzyskiwanym w wyniku udostępniania terenów inwestycyjnych przyniesie również w przyszłości dochód z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości budynkowych.

Prawo własności.

Znaczącą powierzchnię obszaru opracowania planu stanowią grunty w zasobie Gminy- Miasto Stargard. Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze maksymalnie możliwe poszanowanie prawa własności terenów.

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do Gminy- Miasto Stargard, Skarbu Państwa, spółek handlowych oraz osób fizycznych.

Ustalenia planu nie będą powodowały zmian w zakresie przejęcia gruntów na cele publiczne, a właściwe zarządzanie mieniem gminy poprawi funkcjonalność obszaru.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Teren opracowania planu nie obejmuje terenów zamkniętych służących obronności państwa (w gestii MON), ani stref ochronnych ustanowionych dla takich terenów. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu podlega uzgodnieniu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo państwa.

Potrzeby interesu publicznego.

Plan zakłada kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej w oparciu o wykształcony już układ terenów komunikacji drogowej publicznej: terenu drogi zbiorczej, drogi lokalnej oraz dróg dojazdowych i wewnętrznych.

Parametry wyznaczonych terenów komunikacji oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną zapewniają zabezpieczenie potrzeb użytkowników nieruchomości przyległych i zachowanie wysokich standardów urządzenia terenu,

w tym poza jezdnią, budowę chodników, dróg rowerowych, pasów zieleni, błękitno-zielonej infrastruktury.

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

W § 15-17 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę, odprowadzania wód opadowych, odprowadzania ścieków sanitarnych, gromadzenie i usuwania odpadów, a także zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, ciepło i łączność.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

W celu zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych Prezydent Miasta Stargard ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej i BIP Urzędu Miejskiego w Stargardzie, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym terminie – do dnia 9 czerwca 2023 r. nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych.

Analogiczne procedury mają zastosowanie na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko została wyłożony do publicznego wglądu. Dokumentacja planu została również udostępniona na stronie internetowej i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Stargardzie.

Ewentualne uwagi złożone w trybie udostępnienia projektu planu zostaną rozpatrzone przez Prezydenta Miasta.

Wnioski z procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zostaną opisane w niniejszym uzasadnieniu w stosownym terminie.

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

W § 15 - 17 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę i do celów przeciwpożarowych.

Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.

Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

W § 5 ust.3 dopuszczono na terenach określonych w ustaleniach szczegółowych lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Lokalizacja i funkcjonowanie zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii odbywać się będzie zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w tym zakresie.

Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Obszar opracowania planu nie obejmuje swoim zasięgiem użytków rolnych o wysokiej przydatności dla produkcji rolnej.

Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych, analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych

Obszar opracowania planu jest w większości niezainwestowany i niezabudowany, poza rozproszoną i znacznie zdekapitalizowaną tkanką historyczną stanowiącą pozostałości po byłym lotnisku wojskowym. Z uwagi na położenie w obszarze Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A., Gmina-Miasto Stargard sukcesywnie prowadziła tu działania związane z budową dróg i uzbrojeniem terenów inwestycyjnych.

Obszar opracowania planu jest częścią większego kompleksu usługowo-produkcyjnego zlokalizowanego w południowo-zachodniej części miasta. Jest to jednocześnie obszar zidentyfikowany w Gminnym Programie Rewitalizacji Gminy Miasta Stargard na lata 2016-2026, przyjętym po aktualizacji uchwałą Nr II/34/2018 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 18 grudnia 2018 r. jako obszar zdegradowany.

Okolo 85% powierzchni obszaru opracowania planu stanowi własność Gminy – Miasto Stargard. Większość obszaru, w tym w ramach wydzielonych już nieruchomości, stanowi ofertę inwestycyjną związaną z rozwojem jednostki funkcjonalnej „Parku Przemysłowego Nowoczesnych Technologii”.

Celem planu jest przede wszystkim ustalenie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów inwestycyjnych o podstawowych funkcjach związanych z produkcją, magazynowaniem i składowaniem oraz towarzyszącymi usługami. Obszar stanowić będzie o istotnym rozszerzeniu oferty inwestycyjnej miasta Stargard, a docelowo będzie miał też istotne znaczenie dla poprawy sytuacji społeczno-gospodarczej również w szerszym zasięgu, obejmującym gminy sąsiednie. Z uwagi na charakter i docelowe przeznaczenie obszaru objętego planem, nie ma przesłanek aby wskazywać tu tereny przestrzeni publicznej inne niż tereny dróg publicznych. Szanując interes prywatny ustalenia planu dają możliwość funkcjonowania i rozwoju wszystkich wskazanych w planie funkcji przy poszanowaniu wartości i ograniczeń wynikających z uwarunkowań środowiskowych i prawnych.

Na potrzeby planu wykonano następujące analizy i opracowania:

- 1) opracowanie ekofizjograficzne,
- 2) inwentaryzację urbanistyczną i analizy uwarunkowań wynikających ze studium, powiązań w zakresie komunikacji i inżynierii,
- 3) prognozę oddziaływania na środowisko.

W ramach prac nad planem brane były pod uwagę wnioski instytucji odpowiedzialnych za ochronę określonych komponentów środowiska i infrastruktury. Prawidłowe ujęcie i rozwiązanie powyższych kwestii w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było celem nadrzędnym i podstawową determinantą rozwiązań planistycznych, mających na celu zrównoważenie interesu publicznego i interesów prywatnych.

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

Ustalone w planie przeznaczenie terenów obejmuje przede wszystkim funkcje związane z prowadzeniem działalności produkcyjnej, magazynowej i składowej oraz usługowej. Takie przeznaczenie decyduje również o kwestiach ładu przestrzennego. Na jego kształtowanie i ochronę wpływ będą miały ustalenia planu w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania i zabudowy terenu. Ustalenia w zakresie parametrów i lokalizacji zabudowy stosunkowo precyzyjnie regulują przyszły kształt zagospodarowania obszaru opracowania, w tym przez wyznaczenie

nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz dobór wskaźników regulujących parametry zabudowy. Ponadto ustalenia planu zabezpieczają walory przyrodnicze obszaru, jak zachowane tereny zieleni, cenny drzewostan, obszary cenne przyrodniczo. Ustalenia planu pozwalają na efektywne ekonomicznie zagospodarowanie wyznaczonych terenów inwestycyjnych, zabezpieczając przy tym wymogi w zakresie ochrony środowiska, w tym przez ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, ustalenie zasady funkcjonowania realizowanych przedsięwzięć w oparciu o system gospodarki wodno-ściekowej, system gospodarowania odpadami oraz wykorzystanie błękitno-zielonej infrastruktury w ramach zagospodarowania i wtórnego wykorzystania wód opadowych lub roztopowych.

Rozwiązania planistyczne, choć formalnie dotyczą obszaru opracowania planu, uwzględniają również szerszy kontekst przestrzenny i zachodzące w nim, bądź oczekiwane czy postulowane w przyszłości przekształcenia przestrzenne, w tym powiązania z zewnętrznym drogowym układem komunikacyjnym miasta.

2. Zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1 upizp, uchwała rady gminy, o której mowa w art.32. ust.2, sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Gmina-Miasto Stargard posiada analizę dotyczącą oceny aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art.32, na podstawie której Rada Miejska w Stargardzie 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 dopuszczono dokonywanie zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w celu dostosowania ich do potrzeb wynikających z priorytetów rozwoju miasta oraz wskazano obszary do objęcia planami miejscowymi.

Obszar opracowania przedmiotowego planu został wskazany na załączniku nr 3 do uchwały Nr IV/60/2019 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 26 lutego 2019 r. „Mapa obszarów wskazanych do objęcia pracami planistycznymi” w grupie terenów o funkcji produkcyjnej i usługowej, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium.

Zgodnie z definicją zawartą w Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych "Uniwersalne projektowanie" oznacza projektowanie produktów, środowiska, programów i usług w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. "Uniwersalne projektowanie" nie wyklucza pomocy technicznej dla szczególnych grup osób niepełnosprawnych, jeżeli jest to potrzebne.

Przedmiotowy plan obejmuje tereny działalności gospodarczej o szerokim profilu, co nie wyklucza projektowania uniwersalnego na etapie realizacyjnym, i w okresie funkcjonowania zrealizowanych przedsięwzięć.

Minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami określone ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie dostępności architektonicznej, w zakresie dostępności cyfrowej, w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej, będą mogły być realizowane przez poszczególnych inwestorów zgodnie z wymogami prawa lub prowadzoną przez nich polityką przedsiębiorstwa.

Na obszarze planu nie przewiduje się realizacji obiektów użyteczności publicznej i nie wprowadza się w tym zakresie szczególnych ustaleń.

Natomiast w § 16 ust.3 ustalono obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wymiernymi skutkami finansowymi uchwalenia planu miejscowego będą koszty jego opracowania i zatwierdzenia.

Koszty realizacji ustaleń planu będą wynikały w szczególności z projektowania i wykonania funkcji komunikacyjnej (budowa dróg wraz z infrastrukturą i urządzeniami towarzyszącymi) oraz infrastruktury technicznej zapewniającej obsługę wyznaczonych terenów inwestycyjnych.

Potencjalne przychody Gminy-Miasto Stargard pochodzić będą z przyszłego wzrostu podatków od nieruchomości z obszarów do tej pory niezagospodarowanych.

Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zawiera załącznik nr 3 do uchwały.

Uchwalenie niniejszego planu miejscowego nie będzie przesłanką do roszczenia odszkodowawczego z art.36 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (gdyby 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 ustawy.

Zgodnie z art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w uchwale ustalono stawkę procentową opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla terenów PP-PS - produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, U-PP-PS - usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów.

Dla terenów określonych w planie jako tereny komunikacji - drogi publiczne - KDL, KDZ, KDD, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej - KR, tereny komunikacji kolejowej - KKK, tereny infrastruktury technicznej - I oraz dla terenów zieleni naturalnej – ZN, z uwagi na funkcję terenów nie ustalono stawki procentowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, gdyż z prawdopodobieństwem granicznym z pewnością można stwierdzić, że uchwalenie planu miejscowego nie spowoduje wzrostu wartości nieruchomości.

Projekt uchwały Rady Miejskiej w Stargardzie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Metalowej, Niklowej, Miedzianej, Kobaltowej spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedłożeniem do uchwalenia.