

UZASADNIENIE

Przedmiotowa Uchwała Rady Gminy Stargard jest wynikiem realizacji uchwały nr XXXVIII/259/19 Rady Gminy Stargard z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Strachocin, gmina Stargard.

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Strachocin, gmina Stargard, zwanego dalej planem, jest przeznaczenie terenów pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy usługowej, usług sportu i rekreacji, lasów, zieleni, wód powierzchniowych śródlądowych, infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, parkingów, dróg publicznych klasy: lokalnej, dojazdowej i dróg wewnętrznych.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński, stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium. Wyrys ze Studium stanowi załącznik nr 2 do przedmiotowej uchwały.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawniają Radę Miejską przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).

W planie miejscowym nie określono sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak takiej potrzeby.

W trakcie przygotowywania planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą instytucje.

Projekt planu nie wymagał uzgodnienia z:

- Zarządem Dróg Wojewódzkich, ponieważ obszar objęty planem nie obejmuje, ani nie przylega do drogi wojewódzkiej,
- Okręgowym Urzędem Górniczym, ponieważ obszar objęty planem nie obejmuje terenów górniczych,
- Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, ponieważ w granicach obszaru objętego planem nie występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

Prezes Urzędu Transportu Kolejowego postanowieniem z 24 września 2020 r. nr DOP-WPGP.481.83.2020.2.AG uzgodnił projekt planu, wnosząc jednocześnie o uwzględnienie uwag do projektu. Uwagi zostały uwzględnione poprzez przeprojektowanie fragmentu drogi 1KD-D w rejonie linii kolejowej, umożliwiając budowę placu do zawracania. Droga 2KD-D poza granicami planu ma swoją kontynuację i krzyżuje się z linią kolejową istniejącym przejazdem kolejowym. Pozostałe uwagi Urzędu Transportu Kolejowego znajdują swoje odzwierciedlenie w treści projektu planu lub wykraczają poza zakres planu miejscowego wynikający z przepisu art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem z 22 września 2020 r. nr WOPN-OS.410.151.2020.AM wydał opinię, w której stwierdził braki merytoryczne w prognozie oddziaływania na środowisko. Prognoza została uzupełniona w możliwym zakresie, przy uwzględnieniu wszystkich dostępnych dla obszaru opracowań przyrodniczych i środowiskowych oraz wykonanych na potrzeby sporządzenia planu wizji w terenie. Sporządzenie inwentaryzacji przyrodniczej dla obszaru opracowania wykracza poza wynikający z przepisów prawa zakres zarówno planu miejscowego, jak i prognozy oddziaływania na środowisko. Teren objęty planem nie jest zlokalizowany w granicach form ochrony przyrody ustanowionych na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Ponadto „Waloryzacja przyrodnicza województwa zachodniopomorskiego” (Biuro Konserwacji Przyrody, Szczecin 2010 r.) nie wykazała w granicach terenu objętego planem obszarów zaproponowanych do objęcia ochroną, a także chronionych siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk gatunków objętych ochroną.

Zachodniopomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Szczecinie pismem z 21 września 2020 r. nr NZNS.7040.3.114.2020 wskazał omyłki pisarskie w treści prognozy oddziaływania na środowisko. Omyłki pisarskie w treści prognozy zostały poprawione.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad postanowieniem z 28 września 2020 r. nie uzgodniła projektu planu miejscowego. Wprowadzono zmianę w projekcie planu poprzez zmianę klasy dróg 4KD-D

i 5KD-D na drogi publiczne klasy lokalnej zgodnie z przepisami wskazanymi w postanowieniu z dnia 28 września 2020 r.

Zachodniopomorski Urząd Wojewódzki w Szczecinie pismem z 29 września 2020 r. nr AP-3.743.1.71.2020.JM zgłosił uwagi do projektu planu. Uwagi zostały uwzględnione w niezbędnym zakresie w projekcie planu. Wprowadzona została linia zabudowy od terenów lasów. Ponieważ teren 18MN obejmuje części działek zlokalizowanych poza obszarem objętym planem, na których zlokalizowane są istniejące lub w trakcie budowy budynki mieszkaniowe jednorodzinne, a jednocześnie przez teren 18MN budynki mieszkalne jednorodzinne posiadają dostęp do drogi, zasadne było pozostawienie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenu. W celu zachowania spójności ustaleń planu miejscowego zmniejszono minimalne powierzchnie działek w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości analogicznie do faktycznie objętych ustaleniami planu części działek budowlanych. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard określone zostały minimalne wielkości nowowydzielanych działek. W Studium nie określono zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości przy sporządzaniu projektów planów miejscowych. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, o której mowa w art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie stanowi obligatoryjnego zakresu planu miejscowego, w związku z czym dla terenu 18MN odstąpiono od jej określenia, ponieważ części tych działek będą stanowić jedną nieruchomość gruntową z częściami działek znajdującymi się poza granicami planu miejscowego.

Zapewniona została obsługa komunikacyjna terenu ZZL poprzez przedłużenie drogi wewnętrznej.

Wprowadzono zmiany do projektu planu miejscowego w niezbędnym zakresie, a następnie przekazano ponownie do uzgodnienia i zaopiniowania w niezbędnym zakresie.

Pismem z 3 listopada 2020 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Stargardzie wydał opinię pozytywną.

Pismem z 27 października 2020 r. Zachodniopomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Szczecinie wydał opinię pozytywną z zastrzeżeniem, które zostało uwzględnione w projekcie planu.

W piśmie z 26 października 2020 r. Zachodniopomorski Urząd Wojewódzki w Szczecinie wskazał elementy w planie miejscowym wymagające poprawienia. Projekt planu uzupełniono o odniesienia do odpowiednich aktów prawnych. Droga 4KD-D została zmieniona na drogę wewnętrzną. Ponieważ teren 18MN obejmuje części działek zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, nie stanowi powiększenia tych działek, a jedynie sankcjonuje istniejące zagospodarowanie, pozostawiono teren 18MN w celu nie wprowadzania sztucznego podziału działek już zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Postanowieniem z 21 października 2020 r. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad uzgodniła projekt planu.

Pismem z 26 października 2020 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie wydał opinię pozytywną bez uwag.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej uchwały, jak również na załącznikach graficznych. W projekcie uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenów a na rysunku planu zawarto elementy obligatoryjne wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami szczegółowymi w zakresie proponowanych parametrów zabudowy. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa zachodniopomorskiego nie zostały dotychczas sporządzone. W granicach planu zostały określone przestrzenie publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych.

W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zaszła potrzeba wystąpienia o zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Istniejące lasy pozostawiono w granicach ich użytków.

W oparciu o art. 42 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 (j.t.: Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Plan miejscowy uwzględnia występujące w jego granicach stanowiska archeologiczne poprzez uwzględnienie budynków ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz ustaloną strefę „W III” ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia w pośredni sposób, poprzez ustalenia z zakresu ochrony środowiska. W ustaleniach planu miejscowego zawarto przepisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla ustalonych w planie przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych oraz ochrony zabudowy przed oddziaływaniem akustycznym dróg. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w uwzględnione w planie miejscowym poprzez ustalenia odnoszącego się m.in. do konieczności realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową.

W granicach planu nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi. W graniach planu nie występują również obszary osuwania się mas ziemnych.

W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach z wykorzystaniem istniejących i projektowanych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza obszarem objętym planem, jak również z projektowanych dróg wewnętrznych.

- walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu miejscowego wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni. Zakres art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazuje aby możliwe było w treści uchwały odniesienie się do tego wskazania ustawodawcy. Jednak zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Obszar objęty planem obejmuje obszar położony w obrębie Strachocin, graniczącym z miastem Stargard. Plan miejscowy zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego rozwoju gminy przy uwzględnieniu ochrony ładu przestrzennego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- prawo własności

W granicach obszarów objętych planem miejscowym znajdują się grunty stanowiące własność prywatną, dla których zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z istniejącym zainwestowaniem i ustaleniami Studium. W przedmiotowym planie przeznaczono tereny pod inwestycje celu publicznego - tereny dróg publicznych, które zostały wyznaczone przy uwzględnieniu własności gruntów oraz granic dróg publicznych wyznaczonych w obowiązującym dla tego obszaru miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu miejscowego oraz *wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób*^{*}.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało ustalić zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

- potrzeby interesu publicznego

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie miejscowym ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

^{*} dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, *zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu**. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od..... r. do..... r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu..... r. W wyznaczonym terminie wpłynęły..... uwagi do projektu planu. Uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Stargard w ustawowym terminie.

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

- potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na obszarze objętym planem miejscowym w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na przeznaczeniu części terenów pod drogi publiczne.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy:

W ustaleniach projektu planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o układ komunikacyjny składający się z istniejących dróg publicznych, zlokalizowany poza obszarem objętym planem, a także w granicach obszaru objętego planem, który został uzupełniony o projektowane drogi wewnętrzne, zapewniające dostęp wszystkich terenów do dróg. Ustalenia miejscowego planu pozwalają na wykorzystanie pod funkcje o znacznej transportochłonności terenów zlokalizowanych w pobliżu dróg krajowej i gminnych.

Obszar opracowania stanowi kontynuację terenu o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, o charakterze wiejskim, położonego w granicach obrębu Strachocin, przylegającego do miasta Stargard, stanowi kontynuację terenów mieszkaniowo-usługowych i w części jest już zabudowany. Ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego. Obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej.

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

Przewidywane rozwiązania planu nie będą naruszały ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński.

Ustalenia planu są zgodne z treścią „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Stargard”, przyjętą uchwałą nr XIX/126/16 Rady Gminy Stargard z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stargard Szczeciński oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Stargard. W wyżej wymienionym dokumencie stwierdzono potrzebę zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Rady Gminy Stargard Szczeciński nr XIII/106/03 z dnia 30 grudnia 2003 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie

przepisu art. 17 pkt 5 ustawy.*

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno – przestrzenną gminy i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem inwestycyjnym.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Strachocin, gmina Stargard jest zgodny z polityką przestrzenną Gminy Stargard oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard.

*Biorąc powyższe pod uwagę, Wójt Gminy Stargard uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Gminy Stargard przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Strachocin, gmina Stargard.**

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej