

UZASADNIENIE
Do Uchwały Nr/...../2016
Rady Gminy Stargard
z dnia2016 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie
ewidencyjnym Klępino – Obszar II, gmina Stargard
na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.)

Zgodnie z podjętą Uchwałą Nr XIV/88/08 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 25 stycznia 2008 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Klępino – Obszar II, gmina Stargard Szczeciński. W chwili podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązywały ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Klępino, przyjętego Uchwałą Nr XIII/105/03 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 30 grudnia 2003 r. (Dz. U. Województwa Zachodniopomorskiego z 2004 r. Nr 7, poz. 139).

Sporządzenie i uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Klępino – Obszar II ma na celu stworzenie na nowo podstaw do zaplanowanego i konsekwentnego gospodarowania przestrzenią położoną w sąsiedztwie aglomeracji miasta Stargard. Obszar objęty zmianą miejscowego planu o powierzchni 8,2647 ha, ograniczony jest od południowego-zachodu drogą Stargard–Małkocin, od południowego-wschodu drogą o numerze ewidencyjnym 329, zaś od północnego-wschodu drogą o numerze ewidencyjnym 359.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Ustalenia zmiany planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym, zasady ochrony zabytków, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez uporządkowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zabudowy wraz z obsługą komunikacyjną.

Uchwalenie planu stworzy podstawy do planowego rozwoju części miejscowości Klępino przy jednoczesnym polepszeniu warunków życia ich mieszkańców. W planie zwiększono powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę. Dostosowano również niezbędny układ komunikacyjny, zapewniając lepsze powiązania wewnętrzne, ustalono wyposażenia terenów zurbanizowanych w infrastrukturę techniczną.

Procedura formalno-prawna sporządzenia zmiany planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353).

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

1. W planie uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie lokalizowania obiektów o charakterze tymczasowym i kontenerowym.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania nośników reklamowych, a także ogrodzeń i urządzeń technicznych;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:

- a) możliwości zachowania zieleni istniejącej w liniach rozgraniczających drogę publiczną pieszo – jezdnią niekolidującą z ruchem pojazdów,
- b) nakazu stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych, a w szczególności nakaz stosowania zasad ustalonych dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP-123,
- c) nakaz stosowania zasad ustalonych dla obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I”,
- d) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich; obowiązek zachowania rurociągów drenarskich i kanałów melioracji szczegółowej,
- e) zakaz przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- f) zasad zagospodarowania odpadów stałych wraz z segregacją odpadów na terenie własnej działki – w systemie obowiązującym w gminie Stargard,
- g) zasad odprowadzania ścieków bytowych do istniejącej kanalizacji sanitarnej biegnącej w drodze Stargard Szczeciński – Małkocin, z dopuszczeniem możliwości budowy szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wykonania sieci,
- h) użytki rolne klas IIIa i IIIb zostały przeznaczone na cele nierolnicze za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażoną decyzją Nr GZ.tr.051/602-499/01 z dnia 19 kwietnia 2002 r.;
- i) ze względu na brak gruntów leśnych, nie wprowadza się ustaleń w zakresie ich ochrony;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:

- a) wprowadzenie zasad ochrony dla budynków wpisanych do ewidencji konserwatorskiej pod nr 15 i 21,
- b) wprowadzenie zasad ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych nr ew. 57 i 58 fragmentarycznie położonych na terenie objętych planem,
- c) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, nie wprowadza się ustaleń w zakresie ich ochrony;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

- a) poprzez określenie zasad zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków oraz usuwania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych,
- b) poprzez określenie zasad ochrony środowiska,
- c) poprzez określenie rozwiązań komunikacyjnych umożliwiających dojazd służbom ratowniczym.

6) Ze względu na to, że Kłębino jest miejscowością podmiejską miasta Stargard dogodnie skomunikowaną, to w obszarze objętym zmianą miejscowego planu w pasie przylegającym do drogi Stargard – Małkocin niezabudowane tereny zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. **Walory ekonomiczne** przestrzeni objętej zmianą planu wykorzystano w sposób następujący:

- a) poprzez racjonalne wykorzystanie istniejącego układu komunikacyjnego,
- b) poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów infrastruktury technicznej,
- c) poprzez racjonalne wykorzystanie istniejącego zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów pod zabudowę,
- d) poprzez określenie minimalnej powierzchni działki na 800 m² oraz dopuszczenie łączenia dwóch sąsiednich działek pod jedno zadanie inwestycyjne,
- e) wzmocnienie ekonomicznej wartości przestrzeni poprzez wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę oraz ustalenie obsługi tych terenów zorganizowanymi systemami infrastruktury technicznej;

7) prawo własności poprzez uwzględnienie istniejącego stanu władania wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń m.in. poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych ze studni zlokalizowanych we wsi Kłębino;

9) potrzeby interesu publicznego poprzez:

- a) wskazanie w zmianie planu terenów publicznych przeznaczonych pod drogi publiczne: dojazdową i pieszo-jezdne,
- b) wprowadzenie zakazu sytuowania wolnostojących nośników reklamowych,
- c) wprowadzenie zakazu wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych od frontu działek;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, a w szczególności:

- a) rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci wodociągowej,
- b) rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym nowoprojektowana jako sieć grawitacyjno-tłoczna,
- c) budowę przyłączy z projektowanej sieci gazowej przewodowej średniego ciśnienia w drodze Stargard Szczeciński – Małkocin przylegającej do granic planu,
- d) możliwość rozbudowy i przebudowy istniejącej sieci telekomunikacyjnej i wyposażenia terenów w nowe linie telekomunikacyjne, w tym sieci telekomunikacyjne służące do zapewnienia szerokopasmowego dostępu do Internetu;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Stargard, ogłoszenia w prasie, obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Stargardzie oraz na tablicy ogłoszeń Rady Sołectkiej w Kłępinie:

- a) o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i o wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu,
- b) o możliwości składania wniosków i uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres Urzędu Gminy Stargard,

c) o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 353) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez:

- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu o średnicy \varnothing 200 mm biegnącego w drodze Stargard Szczeciński – Małkocin przylegającej do granic planu,
- b) dopuszczenie budowy studni,
- c) zaopatrzenie w wodę w sytuacjach kryzysowych ze studni zlokalizowanych we wsi Kłębino;

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Stargard zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag.

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Kłębino – Obszar II, gmina Stargard Szczeciński w terminie przewidzianym do składania wniosków wpłynęło 24 wnioski. Po rozpatrzeniu wniosków Wójt Gminy Stargard rozstrzygnął o ich uwzględnieniu. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 27 grudnia 2011 roku do 25 stycznia 2012 roku. W terminie przewidzianym do składania uwag wniesiono cztery uwagi. Po rozpatrzeniu uwag Wójt Gminy Stargard rozstrzygnął o ich uwzględnieniu. Rozpatrzenie uwag wymagało wprowadzania zmian do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w związku z czym skorygowany projekt miejscowego skierowano do ponownego wyłożenia.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, a w szczególności poprzez:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową (w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych) – jako kontynuacja funkcji,
- 2) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny z uwzględnieniem jego rozbudowy o projektowaną drogę publiczną pieszo-jezdną uzupełniającą istniejący układ drogowy;
- 3) uwzględnienie istniejącej trasy autobusowej relacji Stargard – Kłębino, która umożliwia wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;
- 4) zapewnienie rozwiązania przestrzennego, ułatwiającego przemieszczanie się pieszych poprzez dopuszczenie możliwości realizacji drogi publicznej w formie pieszo-jezdnej oraz wprowadzenie nakazu w liniach rozgraniczających drogi publicznej pieszo – jezdnej wydzielenia ciągu pieszego o szerokości 2,0m,
- 5) obszar, dla którego została sporządzona zmiana planu położony jest na terenie o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141). Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard.

W czerwcu 2016 r. zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została sporządzona analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w gminie Stargard, celem oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/89/95 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 28 września 1995 r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Stargard Szczeciński Nr XXIII/182/2001 z dnia 23 lutego 2001 r., Nr XXIV/181/05 z dnia 28 stycznia 2005 r., Nr XXXIII/246/05 z dnia 30 grudnia 2005 r., Nr XIII/78/2007 z dnia 28 grudnia 2007 r. Nr VI/41/11 z dnia 31 marca 2011 r., Nr XII/81/15 z dnia 27 listopada 2015 r. oraz Nr XII/82/15 z dnia 27 listopada 2015 r.

Rada Gminy Stargard po zapoznaniu się z wynikami oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego szczegółowo opisanych w „Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowanie przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Stargard” przyjęła jej wyniki uchwałą Nr XIX/126/16 z dnia 30 czerwca 2016 r. Zgodnie z §2 ust. 2 niniejszej uchwały za nieaktualne uznane zostały wszystkie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (ze względu na zmiany prawne w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), w tym również i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Klępino, przyjęty Uchwałą Nr XIII/105/03 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 30 grudnia 2003 r. (Dz. U. Województwa Zachodniopomorskiego z 2004 r. Nr 7, poz. 139. Jednocześnie uznano konieczność opracowania nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tym samym sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie Uchwały Nr XIV/88/08 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 25 stycznia 2008 r. w obrębie ewidencyjnym Klępino – Obszar II, gmina Stargard Szczeciński jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Za względu na lokalny charakter zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja ustaleń mpzp Klępino – Obszar II w gminie Stargard nie będzie miała większego wpływu na finanse publiczne oraz na budżet gminy. Wynika to jednoznacznie ze sporządzonej na potrzeby zmiany planu miejscowego „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu”, która stanowi że konsekwencją inwestowania w przestrzeń objętą planem będą dla gminy korzyści w postaci: przychodu z tytułu opłaty planistycznej i opłaty adiacenckiej, wyższe przychody z tytułu podatku od nieruchomości oraz podatku od czynności cywilnoprawnych. Z kolei zobowiązania finansowe gminy z tytułu zmiany planu wymagać będą inwestycji w zakresie budowy i rozbudowy: sieci wodociągowej (ok. 400m), kanalizacji sanitarnej (ok. 400m), kanalizacji deszczowej (ok. 550m), infrastruktury drogowej (ok. 4050m²), jak również związanej z tym konieczności wykupu części terenów pod infrastrukturę komunikacyjną – drogę publiczną pieszo – jezdnią 02KPJ oraz części terenów pod drogę publiczną pieszo – jezdnią 03KPJ o łącznej pow. ok. 0,2250 ha. Zgodnie z przeprowadzonymi obliczeniami, realizacja planu zagospodarowania przestrzennego w całości pokryje wydatki związane z rozbudową infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Przy uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań i przyjętych założeń

w prognozie skutków finansowych zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard, w obrębie Klępino - Obszar II – analizowany teren spełnia kryteria ekonomiczne zasadności opracowania takiego planu i odpowiada wymaganiom stawianym w § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

Projekt zmiany miejscowego planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień do projektu planu wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Klępino - Obszar II, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.