

UZASADNIENIE
do uchwały nr..... Rady Gminy Stargard
z dnia..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Święte

Przedmiotowa Uchwała Gminy Stargard jest wynikiem realizacji Uchwały nr XIV/131/12 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 3 lutego 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Święte.

W wyniku uchwalenia planu, w jego granicach tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą nr VI/52/03 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 28 marca 2003 r. w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego nr 40, poz. 646), zmienionego uchwałą nr XXXII/243/05 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 25 listopada 2005 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Święte, obejmującej projektowany węzeł komunikacyjny Święte i tereny przyległe (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2006 r. nr 8, poz. 161).

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, zabudowę usługową, tereny rolnicze, wody powierzchniowe śródlądowe, drogi publiczne i wewnętrzne oraz tereny rolnicze i drogi publiczne na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie aktu 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 jest zgodny z ustaleniami zawartymi w Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Gminy przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.).

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

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t.: Dz. U. z 2016 r., poz. 353 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych o powierzchni 3,0252 ha na mocy decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-264/15 z dnia 22 czerwca 2015 r.

Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 17 września 2015 r. do 16 października 2015 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 12 października 2015 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 4 uwagi do projektu planu. Uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Stargard w ustawowym terminie. Pierwsza uwaga w pierwszej części dotyczyła utrzymania na działce nr 99 drogi, jak w ewidencji gruntów. W części pierwszej uwagę rozpatrzone negatywnie, stan faktyczny wskazuje na zajęcie części działki przez koryto rzeki, co uniemożliwi budowę drogi. W części drugiej uwaga dotyczyła zmiany przeznaczenia części działki nr 97 z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej. W części drugiej uwagę rozpatrzone negatywnie, zmiana byłaby niezgodne ze Studium. W części trzeciej uwaga dotyczyła zapewnienia dojazdu do działki nr 97 przez działkę nr 99. W części trzeciej uwagę rozpatrzone negatywnie, część działki przeznaczona pod tereny mieszkaniowo - usługowe ma zapewniona obsługę z wyznaczonych terenów dróg publicznych. Druga i trzecia uwaga dotyczyły wykreślenia z działek nr 95/7 i 95/8 terenu o funkcji drogi publicznej klasy dojazdowej. Uwagi zostały rozpatrzone pozytywnie. Czarta uwaga dotyczyła dopuszczenia, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, odprowadzania ścieków do ekologicznych przydomowych oczyszczalni przydomowych. Uwaga została rozpatrzone pozytywnie.

Uwzględnienie uwag złożonych do pierwszego wyłożenia planu miejscowego do publicznego wglądu oraz zmiany wprowadzone do projektu w ich następstwie obejmowały zagadnienia z zakresu

właściwości organów i instytucji uzgadniających i opiniujących. W związku z tym ponowiono w niezbędnym zakresie czynności wynikające art.17 ust.6 – 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym procedurę opiniowania i uzgadniania projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Projekt planu został ponownie zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą organy i instytucje, w tym przez Gminną Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z uwagami.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie opinią z dnia 28.10.2016 r. (pismo nr WOPN-OS.410.67.2015.KM) wniósł o:

- przywrócenie zapisów dotyczących konieczności odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej,
- wyjaśnienie kwestii zdjęcia terenów elementarnych oznaczonych w poprzedniej wersji projektu planu jako 2WS i 3WS.

W odniesieniu do pierwszej kwestii nie uwzględniono treści opinii, ponieważ w §13 ust. 2 pkt. 2 projektu planu ustalono, iż w zakresie odprowadzania ścieków dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych spełniających wymagania wynikające z przepisów odrębnych. Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jt. Dz. U. z 2016 r., poz. 250 ze zm.) właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych; przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych. Wobec powyższego należy uznać że dopuszczone rozwiązania indywidualne (zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomowa oczyszczalnia ścieków bytowych) pozostają w zgodzie z cytowanym wyżej przepisem oraz zawierają w sobie możliwość odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej. W drugiej kwestii tereny 2WS i 3WS zostały włączone do przyległych terenów rolnych zgodnie z uwagą Starosty Stargardzkiego zawartą w postanowieniu o uzgodnieniu projektu planu z dnia 14.04.2015 r. Zgodnie z treścią tej uwagi są to tereny urządzeń melioracji wodnych szczegółowych i są one wykorzystywane rolniczo.

Plan ponownie 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.

W dniu 18 listopada 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji wprowadzająca zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, między innymi w zakresie uzasadnienia do planu miejscowego. Uzasadnienie zostało skorygowane i dostosowane do wymagań w przepisów w brzmieniu aktualnym.

Z dniem 1 stycznia 2016 r., na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 lipca 2015 r. w sprawie ustalenia granic niektórych miast, nadania niektórym miejscowościom statusu miasta, ustalenia granic oraz zmiany nazw i siedzib władz niektórych gmin (Dz. U. z dnia 31 lipca 2015 r., poz. 1083) zmianie uległa nazwa gminy z Stargard Szczeciński na Stargard.

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

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu. Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych. W zakresie wymagań ochrony środowiska przyjęto dla terenów kwalifikację akustyczną.

W ustaleniach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim ustalenia dla:

- strefy B ochrony konserwatorskiej,
- obiektów wpisanych do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.

W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto ustalenia dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Ustalenia planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych. W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Plan obejmuje tereny, które w części stanowią obszary zainwestowane oraz tereny do nich przyległe. Pozostawia się w użytkowaniu rolniczym tereny otwarte z jednoczesnym ustaleniem na nich zakazu zabudowy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada wykorzystanie potencjału terenów do ich dalszego rozwoju.

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez **dwukrotne** wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie których uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy dróg i infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodzie 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 wносить 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. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Na terenie objętym planem miejscowym w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu. Obowiązuje zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej miejscowości Święte bazującej na istniejącym ujęciu zlokalizowanym poza obszarem planu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

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. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców media.

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

W ustaleniach planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o istniejący układ komunikacyjny składający się z dróg publicznych. W celu zapewnienia optymalnej obsługi komunikacyjnej nowoprojektowanych terenów w planie miejscowym wprowadzono nowe drogi publiczne i wewnętrzne.

Obszar opracowania stanowi uzupełnienie i kontynuację terenu o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wsi Święte obejmującej również ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych, jak i dróg wewnętrznych, dla których 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 dostępności infrastruktury.

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

Ustalenia planu są zgodne z 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. Zgodnie z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym obowiązujące w granicach opracowania miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uznane zostały za nieaktualne. We wnioskach końcowych do „Oceny aktualności” zaleca się dążenie do pokrycia całego obszaru gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w tym zmiany aktów uznanych za nieaktualne. Ponadto zaleca się sporządzenie planów miejscowych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. W związku z powyższym należy uznać, że przedmiotowy plan wypełnia zalecenia zawarte w analizie, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym jest z nią zgodna.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu w badanym obszarze związane będzie z wydatkami dla budżetu gminy związanymi głównie z budową dróg i sieci infrastruktury technicznej. W stosunku do szacowanych przychodów gminy, wydatki po 10 latach od uchwalenia planu stanowiąć będą ok. 38% dochodów. Przy założonych parametrach zabudowy największe korzyści budżetowi gminy mogą przynieść dochody z podatków od nieruchomości i renty planistycznej, które po 10 latach realizacji planu stanowiąć mogą odpowiednia ponad 43% i ponad 41% wszystkich osiągniętych dochodów z tytułu realizacji planu.

Dochody gminy jak wyżej będą zależeć przede wszystkim od tempa rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej w obszarze objętym projektem. Pozostałe typy przeznaczenia terenu pozostają bez wpływu na dodatni bilans skutków finansowych uchwalenia planu. Duży obszar niepewności co do uzyskania potencjalnych dochodów występuje w zakresie możliwych wpływów z tytułu opłat planistycznych i adiacenckich. 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. Przekształcenie analizowanego obszaru na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej stanowić będzie inwestycję korzystną dla gminy. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno – przestrzenną gminy i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem inwestycyjnym.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Święte, jest nie narusza polityki przestrzennej 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 Szczeciński.

Biorąc powyższe pod uwagę, Wójt Gminy uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Gminy Stargard przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Święte.