

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru części obrębu Wierzchłąd sporządzono zgodnie z uchwałą Nr IX/55/15 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Wierzchłąd, gmina Stargard Szczeciński.

Celem sporządzenia planu jest dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: usług turystycznych, publicznych, rekreacyjnych i sportowych, infrastruktury technicznej, istniejących przystani wodnych, tereny dróg publicznych i wewnętrznych, wraz z ustaleniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strukturze istniejącej miejscowości Wierzchłąd.

Ustalenia przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard przyjętego Uchwałą Nr XII/82/15 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 27 listopada 2015 r.

Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2÷4:

I. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 3 oraz Rozdziału 4 uchwały w punkcie dot. zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Planowane zagospodarowanie terenu nie będzie miało negatywnego wpływu na ład przestrzenny oraz istniejący krajobraz – w wyniku realizacji ustaleń planu nastąpi uzupełnienie istniejącej struktury mieszkaniowej rewitalizującej teren byłego zdegradowanego ośrodka rekreacyjnego oraz wykorzystanie istniejącej infrastruktury turystycznej przywodnej. Przedmiotowy teren jest już przekształcony antropogenicznie, będąc pozostałością ośrodka rekreacyjnego zabudowy istniejącej.

Zasady kształtowania zabudowy ustalono na podstawie cech zabudowy istniejącej miejscowości Wierzchłąd, więc realizowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na lokalny krajobraz zabudowany. Będzie to oddziaływanie skumulowane z zainwestowaniem istniejącym.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 4, 5 i 21 uchwały.

Teren opracowania zlokalizowany jest w granicach mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 Dolina Płoni i jezioro Miedwie PLH320006, dla którego obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 4 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Płoni i jezioro Miedwie PLH320006 (Dz.Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 17 kwietnia 2014 r., poz. 1660). objęty granicami obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Jezioro Miedwie i okolice PLB320005, dla którego obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 30 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Jezioro Miedwie i okolice PLB320005 (Dz.Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 7 maja 2014 r., poz. 1926) oraz znajduje się w granicach terenu

pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej "Miedwie" z jeziora Miedwie w miejscowości Żelewo gm. Stare Czarnowo, ustanowionej Rozporządzeniem Nr 10/2005 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie, na którym wyklucza się lokalizowanie inwestycji i użytkowanie mogące zanieczyścić wody ujęcia.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że nie wystąpią istotne negatywne oddziaływania na różnorodność biologiczną, a realizacja ustaleń planu nie będzie wykraczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

Obszar opracowania jest w dużej części gruntem budowlanym nie wymagającym zmiany przeznaczenia pozostałe grunty leśne uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia, w tym: 1,0066 ha gruntów leśnych klasy Ls III i 1,06 ha gruntów leśnych klasy Ls IV, za zgodą Marszałka wyrażoną w Decyzji znak: WRiR-I.7151.9.2016.AK z dnia 21.07.2016 r.,

0,0429 ha gruntów leśnych klasy Ls III, za zgodą Ministra Środowiska wyrażoną w Decyzji znak: DL-II-6501.56.2016/JS z dnia 21.07. 2016 r.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte w § 6 uchwały.

W części obszaru objętego planem znajduje się stanowisko archeologiczne nr 2 (AZP:33-09/32) objęte strefą „W.III” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie.

W związku z zakresem obszarowym i jednorodną funkcją przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki bezpieczeństwa ludzi i mienia w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Plan uwzględnia potrzeby osób niepełnosprawnych ustalając obowiązek zapewnienia dostępu komunikacyjnego w przypadku lokalizacji funkcji usługowych towarzyszących podstawowej funkcji mieszkaniowej.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przedmiotowy teren jest obszarem przekształconym antropogenicznie. Ustalone w przedmiotowym planie zasady zagospodarowania i zabudowy nie wpłyną znacząco na dotychczasowe walory ekonomiczne, tj. wykorzystania terenu w układzie funkcjonalno-przestrzennym miejscowości Wierzchłąd.

6. Prawo własności.

Obszar objęty opracowaniem stanowi własność osób fizycznych, Gminy Stargard oraz Skarbu Państwa. Właściciele byli wnioskującymi o sporządzenie planu i uzyskali możliwość zapoznania się z wyłożonym do publicznego wglądu projektem.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie. W związku z zakresem obszarowym i jednorodną funkcją przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

8. Potrzeby interesu publicznego

W planie miejscowym ujęto potrzeby Gminy w zakresie problematyki interesu publicznego.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenia zawarte w § 4 uchwały.

W związku położeniem obszaru objętego planem na terenie zainwestowanym i znajdującym się w granicach istniejącej jednostki osadniczej, obszar ten jest zabezpieczony w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez istniejącą sieć wodociągową z ujęcia w miejscowości Lipnik, które gwarantuje pokrycie pełnego zapotrzebowania. Zakres obszarowy opracowania nie obejmuje sieci komunalnych i innych, nie zmieniając wcześniej ustalonych zasad zaopatrzenia.

10) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie 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, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, w ustalonym terminie nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Wójt Gminy Stargard zawiadomił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami projektu planu odbyła się dnia 2016 r. Do przedstawionego projektu nie wniesiono uwag.

II. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

- 1) ważone były 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 poprzez analizę stanu władania oraz wprowadzenie ustaleń zgodnych z wnioskiem o przystąpienie do sporządzenia planu;
- 2) ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez analizę uwarunkowań i kierunków rozwoju wyznaczonych w studium gminy oraz sporządzenie następujących opracowań: prognozy skutków finansowych sporządzenia planu, ekofizjografii, prognozy oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

III. Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem, znajdujący się w granicach istniejącej jednostki osadniczej na obszarze dawnego ośrodka rekreacyjnego, jest skomunikowany z pozostałą częścią miejscowości; realizacja ustaleń planu nie spowoduje rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza granice obecnej struktury, a co za tym idzie konieczności budowy nowej infrastruktury komunikacyjnej;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – miejscowość Wierzchład, w której znajduje się obszar objęty planem obsługiwana jest komunikacją publiczną na trasie Stargard - Szczecin;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w ustaleniach planu utrzymano projektowany ciąg pieszy;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: na obszarach 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), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – obszar objęty planem położony jest w granicach istniejącej struktury osadniczej i nie prowadzi do rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza jej granice; główną zmianą w zakresie lokalnym będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy, jednak nie wykroczy ona poza ukształtowaną już strukturę osadniczą. Jedną z przeprowadzonych analiz stanowiła konieczność rozpatrzenia dopuszczenia minimalnej wielkości nowowydzielanej działki 800 m² w wyjątkowych wypadkach dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, według ustaleń Studium. Przeprowadzono szczegółowe analizy wielkości istniejących działek zabudowy mieszkaniowej miejscowości Wierzchład, której zainwestowanie w przeważającej części posiada formę zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej a średnia wielkość działek pod tego typu zabudową oscyluje pomiędzy 500 m² a 800 m². Dlatego też, przyjęto dla terenów o symbolu 7 MN, 8 MN i 9 MN w drodze wyjątku minimalną wielkość nowowydzielanej działki 800 m².

Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Gmina Stargard posiada analizę dotyczącą oceny aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32, na podstawie której Rada Gminy Stargard przyjęła Uchwałę Nr XIX/126/16 z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stargard Szczeciński oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Stargard. Planowana inwestycja zgodna jest z obecnie obowiązującym studium, w części której nie wskazuje się na jego nieaktualność.

Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U.

z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) ważnym czynnikiem decydującym o przyjęciu rozwiązań projektu planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy w zakresie wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Przedmiotowy plan sporządzany jest w dużej części na gruntach prywatnych. W planie utrzymuje się projektowany publiczny ciąg pieszy, w związku z tym realizacja ustaleń planu niesie ze sobą konieczność finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Realizacja ustaleń planu może również przynieść wieloletni dochód w postaci podatku od budynków (ich wysokość uzależniona od funkcji) realizowanych w ramach planowanej inwestycji.