

Projekt

z dnia 8 listopada 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XLIII/....
RADY GMINY STARGARD**

z dnia 18 listopada 2022 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu ewidencyjnego Lipnik, gmina Stargard

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu ewidencyjnego Lipnik, gmina Stargard.

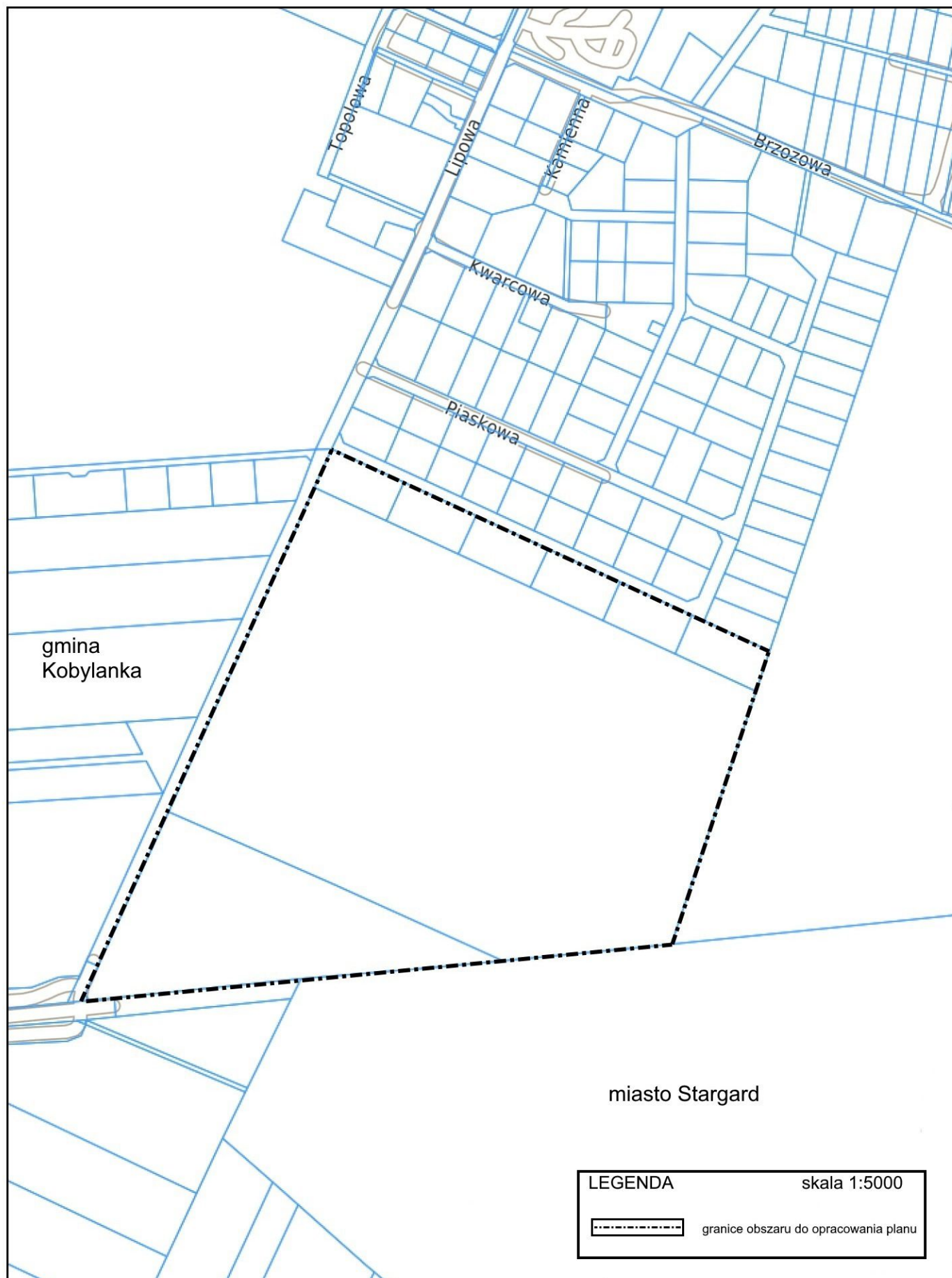
§ 2. Granice obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oznaczono na załączniku graficznym, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stargard.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Sebastian Janiak



Uzasadnienie

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy do zadań własnych gminy. W tym celu, stosownie do art. 14 ust. 1 w/w ustawy w celu ustalenia przeznaczenia terenów - w tym terenów przeznaczonych dla inwestycji celu publicznego - oraz w celu określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zamiarem podjęcia niniejszej uchwały jest przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Lipnik. Stosownie do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny z kierunkami zagospodarowania przestrzennego, określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Aktualne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stargard określa dla obszaru proponowanego do sporządzenia planu, funkcję zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej (M,U), które w zależności od potrzeb mogą być stosowane w formie samodzielnej, jako funkcje równoważne, bądź jedna funkcja jako podstawowa w stosunku do drugiej jako towarzyszącej.

Z wnioskiem o sporządzenie planu zagospodarowania dla tego terenu z przeznaczeniem na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami, zwracał się w 2021 roku właściciel większości terenu (osoba prawna).

Proponowany zakres obszarowy planu miejscowego obejmie teren wskazany na załączniku graficznym do uchwały. Jest to obszar obejmujący powierzchnię 20,55 ha, położony na skraju obrębu ewidencyjnego Lipnik, graniczący z terenami Gminy Kobylanka od zachodu i terenami Miasta Stargard od strony południowej, w sąsiedztwie poligonu wojskowego i południowej obwodnicy Stargardu. Jest on usytuowany od strony miejscowości Lipnik, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania terenu o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i stanowiłby jego naturalną kontynuację. Przedmiotowy obszar graniczy z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, objętymi ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr III/9/14 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 30 grudnia 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Lipnik (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2015 r. poz. 363).

W związku z bliskością miasta Stargard oraz bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną w miejscowości Lipnik obserwuje się duży popyt na tereny mieszkaniowe. Przedmiotowy teren, dla którego proponuje się opracowanie planu zagospodarowania jest jedynym obszarem w samej miejscowości, dla którego przewidziano w studium funkcję zabudowy mieszkaniowej z usługami, ale nie został dotąd sporządzony plan zagospodarowania. W pozostałych obszarach miejscowości zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym odbywają się na podstawie uchwalonych planów. Plan dla proponowanego obszaru stanowił będzie realizację założeń polityki przestrzennej gminy Stargard określonej w Studium, a tym samym pozwoli na kontrolowany, uporządkowany przestrzennie i zrównoważony dalszy rozwój. Umożliwi ponadto realizację planów inwestycyjnych właścicieli. Podkreślić również należy, że plan zagospodarowania jest większą gwarancją kontrolowanego zachowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju gminy niż najpowszechniejsze narzędzie planistyczne – decyzja o warunkach zabudowy, którą charakteryzuje stosunkowo duże pole swobody. Uchwalenie planu zagospodarowania jest też szansą na uzyskanie dochodów dla gminy w postaci opłat planistycznych, tj. opłat właścicieli lub użytkowników wieczystych przy sprzedaży nieruchomości, jeżeli w wyniku uchwalenia planu jej wartość wzrosła.

Gmina jest uprawniona, w ramach przyznanego jej władztwa planistycznego, do kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej, co następuje przez uchwalanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Uchwała o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest pierwszym krokiem, który inicjuje całą procedurę sporządzenia i docelowo uchwalenia planu. Kierunek działań planistycznych i

przeznaczenie terenu musi wynikać z założeń przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Na tym etapie nie ustala się konkretnego przeznaczenia terenu, szczegółowych rozwiązań czy układu komunikacyjnego. Jest to przedmiotem rozstrzygnięć w projekcie planu zagospodarowania, który jest następnie uzgadniany i opiniowany, w tym przez organ doradczy wójta – gminną komisję urbanistyczno-architektoniczną. Na etapie opracowywania planu, wójt w ramach przysługujących mu uprawnień ma możliwość rozważenia czy zachodzi konieczność zaplanowania na danym terenie np. drogi publicznej gminnej. Zadaniem własnym gminy jest sprawne zorganizowanie komunikacji, przy czym osiągnięcie tego celu powinno nastąpić także przez odpowiednie kształtowanie ładu przestrzennego, tj. zaplanowanie adekwatnej siatki terenów komunikacyjnych służących wszystkim zainteresowanym właścicielom. Kluczowe znaczenie z tej perspektywy należy więc przypisać drogom publicznym, które stanowią podstawową infrastrukturę dostępną dla ogółu mieszkańców gminy oraz drogom wewnętrznym odgrywającym rolę uzupełniającą i porządkującą. Mają one przyczyniać się do usprawnienia komunikacji po drogach publicznych. Niemniej, w odróżnieniu od tych ostatnich, nie mają one waloru powszechnej dostępności. Teren objęty niniejszą uchwałą stanowi stosunkowo niewielki obszar 20,55 ha, który przylega do drogi gminnej wewnętrznej stanowiącej własność i położonej na terenie Gminy Kobylanka. Zatem główne połączenie komunikacyjne odbywać się będzie musiało poprzez zaplanowanie nowych dróg na obszarze objętym planem i skomunikowanie ich z drogą gminną na terenie Kobylanki. Dla terenu, dla którego proponuje się opracowanie planu, zasadnym wydaje się planowanie wyłącznie dróg wewnętrznych. Z uwagi na fakt, że około 80% tego terenu należy do jednego właściciela, a cały teren posiada wyłącznie trzech właścicieli, nie będzie to nadmiernie ingerowało w prawa właścicielskie nieruchomości, na których te drogi miałyby być lokalizowane. Drogi zaplanowane na tym obszarze nie byłyby przeznaczone dla szerokiego kręgu mieszkańców gminy, a jedynie obecnie dla trzech właścicieli, którzy dopiero przy zbywaniu nieruchomości zapewniłoby dostęp do dróg poprzez przeniesienie udziałów w drodze wewnętrznej dla nowych nabywców. Jako potwierdzenie powyższego wskazać można „podobny” układ komunikacyjny oparty wyłącznie na drogach wewnętrznych, od strony północnej w uchwalonym planie zagospodarowania Uchwała Nr III/9/14 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 30 grudnia 2014 roku.

Podsumowując, podkreślić należy, iż w świetle obowiązujących przepisów prawa na etapie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego brak jest możliwości zagwarantowania konkretnych rozwiązań komunikacyjnych w postaci rozstrzygnięcia czy na danym terenie powstanie droga publiczna gminna czy wewnętrzna prywatna. Niniejsza uchwała, zgodnie z w/w. ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jedynie rozpoczyna procedurę opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wobec powyższego wnoszę o rozstrzygnięcie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu ewidencyjnego Lipnik.

sporządził:

Paweł Kłobus