

## UCHWAŁA NR XXXII/283/21 RADY GMINY STARGARD

z dnia 19 listopada 2021 r.

### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Strachocin, gmina Stargard

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), Rada Gminy Stargard uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXXVIII/259/18 Rady Gminy Stargard z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Strachocin, gmina Stargard, po stwierdzeniu iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński przyjętego 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., nr XII/82/15 z dnia 27 listopada 2015 r., uchwałą Rady Gminy Stargard nr XIX/127/16 z dnia 30 czerwca 2016 r. oraz nr IX/81/19 Rady Gminy Stargard z dnia 27 czerwca 2019 r., zwanego dalej Studium; uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Strachocin, gmina Stargard – zwany dalej planem.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, obejmuje część terenu położonego w obrębie geodezyjnym Strachocin, gmina Stargard, o łącznej powierzchni 47,57 ha.

3. Granice planu określono na załączniku nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000.

4. Przedmiotem planu jest powiększenie terenów inwestycyjnych poprzez przeznaczenie części terenów rolnych na cele budownictwa mieszkaniowego, mieszkaniowo-usługowego oraz tereny komunikacji.

5. Załącznikami do planu, stanowiącymi integralną część uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 5) załącznik nr 5 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach jedno, dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połąci dachowych, z wyłączeniem lukarn;
- 3) **dojazdy niewydzielone** - należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu projektowane dojazdy zapewniające obsługę obiektów w ramach terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 4) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;

- 5) **intensywność zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu i określoną w uchwale, której nie może przekroczyć żadna ściana lub inny element konstrukcyjny budynku; dopuszcza się przekroczenie tej linii nie więcej niż 1,5 m przez elementy budynku takie jak np. taras, balkon, okap, schody;
- 7) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której wymaga się usytuowania ścian zewnętrznych budynków, z zastrzeżeniem: dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy: wykuszy, balkonów, gzymsów, okapów, zadaszeń, elementów odwodnienia dachów oraz schodów zewnętrznych – na maksymalną odległość: 1,5 m;
- 8) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
- 9) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu w ilości większej niż 50% powierzchni działki;
- 10) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na działce w ilości mniejszej niż 50% powierzchni działki;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 12) **uchwała** – niniejsza uchwała;
- 13) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, dojazdy niewydzielone i dojścia, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej w tym stacje elektroenergetyczne, parkingi, budynki gospodarcze, garażowe, wiaty i zadaszenia, oczka wodne o charakterze ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym;
- 14) **usługi** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług w szczególności: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 400 m<sup>2</sup>, gastronomii, działalności biurowej, rzemiosła, usług fryzjerskich i kosmetycznych, przedszkole, żłobek, gabinety lekarskie i stomatologiczne;
- 15) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzona od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązu­jącymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) miejsca zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 7) granice strefy „W III” ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej;
- 8) obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 9) granica terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej "Stargard-Południe";

- 10) istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
- 11) strefa techniczna od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 12) wymiary wyrażone w metrach.

#### § 4. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** rozumiana jako tereny, na których zlokalizowano budynki mieszkalne jednorodzinne zgodnie z przepisami prawa budowlanego wraz z zielenią;
- 2) **zabudowa mieszkaniowo–usługowa** rozumiana jako tereny, na których możliwa jest lokalizacja:
  - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub
  - b) budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku usługowego lub
  - c) budynku mieszkalno–usługowego, wraz z zielenią;
- 3) **zabudowa usługowa** - rozumiana jako tereny, na których zlokalizowano usługi wraz z zielenią;
- 4) **usługi sportu i rekreacji** rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia związane ze sportem i rekreacją, kulturą, oświatą i edukacją oraz świetlice;
- 5) **lasy** rozumiane zgodnie z przepisami ustawy o lasach;
- 6) **zieleń** rozumiana jako tereny, na których zlokalizowano zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery i zespoły zieleni izolacyjnej;
- 7) **wody powierzchniowe śródlądowe** rozumiane jako wody powierzchniowe śródlądowe zgodnie z przepisami prawa wodnego;
- 8) **drogi publiczne klasy lokalnej** rozumiane jako droga publiczna zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;
- 9) **drogi publiczne klasy dojazdowej** rozumiane jako droga publiczna zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;
- 10) **drogi wewnętrzne** rozumiane jako tereny dróg niezaliczanych do żadnej kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonego terenu;
- 11) **infrastruktury technicznej – elektroenergetyka** rozumiana, jako tereny, na których zlokalizowane są obiekty i urządzenia służące przesyłowi i dystrybucji energii elektrycznej;
- 12) **parking** rozumiany jako otwarty parking terenowy.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

§ 5. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje wysokość stawki procentowej: 30%.

#### § 6. Na obszarze objętym planem:

- 1) obowiązują obowiązujące linie zabudowy określone jak na rysunku planu;
- 2) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone jak na rysunku planu;
- 3) wysokości zabudowy ustalonej w rozdziale 3 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej.

#### § 7. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się:

- 1) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość i geometrię dachu:
  - a) remont, przebudowę,
  - b) rozbudowę,
  - c) zmianę sposobu użytkowania obiektu z dostosowaniem do zapisów uchwały,
  - d) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

2) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich remont, przebudowę i nadbudowę z dostosowaniem do zapisów uchwały.

**§ 8.** Na obszarze objętym planem obowiązuje zgłoszenie do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, wszystkich stałych lub tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości 50 m i więcej.

**§ 9.** Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obszar objęty planem położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 123 Zbiornik międzymorenowy Stargard-Goleniów, na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa geologicznego i górniczego
- 3) obszar objęty planem położony jest w części zgodnie z rysunkiem planu w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej "Stargard-Południe", na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla terenów MN przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 6) dla terenów MN/U przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 7) dla terenów US, przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

**§ 10.** Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z zastrzeżeniem, że zakaz ten nie dotyczy: inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci infrastruktury technicznej, łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych lub obiektów i urządzeń dopuszczonych zgodnie z zapisami uchwały.

**§ 11. 1.** Ustala się ochronę konserwatorską dla obiektów wpisanych do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oznaczonych na rysunku planu, według wykazu:

- 1) stodoła, Strachocin nr 5;
  - 2) budynki mieszkalne, Strachocin nr 5.
2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje:
- 1) zachowanie gabarytów budynku i formy dachu;
  - 2) utrzymanie tradycyjnej kompozycji architektonicznej wraz z zabytkowym detalem.

**§ 12. 1.** Ustala się strefę „W III” ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej oznaczone na rysunku planu.

2. W obrębie strefy, o której mowa w ust. 1, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 13. 1.** W obszarze objętym planem ustala się tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KD-L i KD-D, teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem US oraz tereny zieleni oznaczone symbolem Z jako przestrzenie publiczne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom niepełnosprawnym;
- 2) konieczność zapewnienia oświetlenia terenów w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie;
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

**§ 14.** Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację dojazdów niewydzielonych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem nienaruszania przepisów odrębnych.

**§ 15. 1.** Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązuje:

- 1) dostawa wody z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 3) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 160 mm;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) w granicach własnej działki na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
  - b) poprzez budowę kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm związanej z systemem cieków wodnych powierzchniowych z możliwością zarządzania przepływami poprzez retencję terenową, gruntową lub zbiornikową,
  - c) w odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych narażonych na zanieczyszczenie, należy uwzględnić realizację urządzeń zapewniających odpowiednie podczyszczanie tych wód;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych źródeł energii zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia lub z indywidualnych zbiorników na gaz;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z §16;
- 8) lokalizacja nowych inwestycji, w zakresie realizacji sieci infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) odstępstwo od zasady, o której mowa w ust. 1 pkt 7 wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tych ustaleń;
- 2) rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) budowę przyłączy, rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej.

3. Dla istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia obowiązuje strefa techniczna o szerokości po 7,0 m od osi linii po obu stronach z zakazem nasadzeń zieleni wysokiej oraz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, stanowisk pracy oraz składowisk wyrobów i materiałów, maszyn i urządzeń budowlanych.

**§ 16.** Na obszarze objętym planem w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej nie większej niż 50 kW lub o mocy cieplnej nie większej niż 100 kW;
- 2) nie dopuszcza się elektrowni wiatrowych oraz wytwarzania biogazu rolniczego.

**§ 17. 1.** Obowiązuje obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem bezpośrednio z dróg publicznych klas: lokalnej i dojazdowej oraz z dróg gminnych położonych poza granicami obszaru objętego planem, jak również poprzez drogi wewnętrzne.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania obowiązuje:

- 1) dla terenów MN, MN/U:
  - a) lokalizacja na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja,
  - b) nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to garaż,
  - c) nie mniej niż 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, przy czym nie mniej niż 2 miejsca do parkowania, w tym co najmniej 1 dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 2) dla terenu U:
  - a) lokalizacja na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja,

- b) nie mniej niż 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych i produkcyjnych, przy czym nie mniej niż 2 miejsca do parkowania, w tym co najmniej 1 dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) dla terenu US:
- a) lokalizacja na terenie KS,
- b) nie mniej niż 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, przy czym nie mniej niż 10;
3. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- 1) na terenach dróg publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 2) na terenach innych niż wymienione w pkt 1, z zastrzeżeniem ust. 2, w liczbie nie mniejszej niż:
- a) 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 6 do 15,
- b) 2 miejsca – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 16 do 40,
- c) 3 miejsca – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi powyżej 40, na każde 40 miejsc.
4. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania dopuszcza się:
- 1) otwarte parkingi terenowe;
- 2) garaże wbudowane lub wolnostojące.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 18. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN**, o łącznej powierzchni 22,19 ha, ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) budynki w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m;
- 3) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, w ramach zabudowy bliźniaczej;
- 2) na działce budowlanej budynek wolno stojący garażowy lub gospodarczy, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 6,0 m;
- 3) dachy płaskie dla budynków o których mowa w pkt 2.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,6;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 35% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;

- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod dojazdy niewydzielone, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

7. Obowiązuje minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **18MN** o łącznej powierzchni 0,06 ha, ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje zakaz budowy budynków.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 35% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 80 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod dojazdy niewydzielone, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 20. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U** o łącznej powierzchni 12,24 ha, ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) budynki w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m;
- 3) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, w ramach zabudowy bliźniaczej;
- 2) na działce budowlanej budynek wolno stojący garażowy lub gospodarczy, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 6,0 m;
- 3) dachy płaskie dla budynków o których mowa w pkt 2.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,7;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 35% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod dojazdy niewydzielone, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

7. Obowiązuje minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 21. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** o powierzchni 0,56 ha, ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: produkcja, urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12,0 m;
- 2) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45° lub dachy płaskie.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) na działce budowlanej budynek wolno stojący garażowy lub gospodarczy, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 6,0 m.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,2;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod dojazdy niewydzielone, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

7. Obowiązuje minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>.

**§ 22. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** o powierzchni 0,49 ha, ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m;
- 2) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45° lub dachy płaskie.



4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) na działce budowlanej budynek wolno stojący garażowy lub gospodarczy, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 6,0 m.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,7;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 35% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod dojazdy niewydzielone, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

7. Obowiązuje minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL** o łącznej powierzchni 1,62 ha, ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: lasy.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zakaz budowy budynków.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z**, o łącznej powierzchni 2,44 ha, ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zieleń.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zakaz budowy budynków.

4. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 300 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod dojazdy niewydzielone, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS** o łącznej powierzchni 1,56 ha, ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) uzupełniające: urządzenia wodne.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zakaz budowy budynków.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-L, 2KD-L** o łącznej powierzchni 0,24 ha, ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: drogi publiczne.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dla poszerzenia: jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość odpowiednio 7,3 m, 9,6 m, 35,3 m;
- 2) droga publiczna klasy lokalnej.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi.

5. W zakresie przebiegu infrastruktury technicznej dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

6. Tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D** o łącznej powierzchni 2,28 ha, ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: drogi publiczne.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dla poszerzenia: jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość odpowiednio 12,0 m, 12,8 m, 15,0 m, 17,4 m, 20,0 m, 31,4 m, 41,1 m;
- 2) droga publiczna klasy dojazdowej.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi.

5. W zakresie przebiegu infrastruktury technicznej dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

6. Tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW** o łącznej powierzchni 4,21 ha, ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: drogi wewnętrzne.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających dla poszerzenia: jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość odpowiednio 4,5 m, 5,5 m, 6,0 m, 8,0 m, 8,8 m, 10,7 m, 12,5 m, 14,1 m, 16,2 m, 20,0 m, 23,5 m, 24,6 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi.

5. W zakresie przebiegu infrastruktury technicznej dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E** o powierzchni 0,01 ha, ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – elektroenergetyka.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 5,0 m;
- 2) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45° lub dachy płaskie.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,9;

- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 100 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°.

6. Obowiązuje minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 100 m<sup>2</sup>.

**§ 30.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** o powierzchni 0,06 ha, ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują przeznaczenie podstawowe: parking.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązują zakaz budowy budynków.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 200 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°.

6. Obowiązuje minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 200 m<sup>2</sup>.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 31.** Na obszarze objętym planem zmienia się przeznaczenie 36,5265 ha gruntów rolnych, stanowiących zwarty kompleks użytków rolnych, na cele nierolnicze, zgodnie z ustaleniami planu, w tym:

- 1) 1,9051 ha gruntów rolnych klasy Br-RIVb;
- 2) 3,6266 ha gruntów rolnych klasy RIVa;
- 3) 13,9848 ha gruntów rolnych klasy RIVb;
- 4) 12,5781 ha gruntów rolnych klasy RV;
- 5) 2,0341 ha gruntów rolnych klasy PsIV;
- 6) 0,4314 ha gruntów rolnych klasy PsV;
- 7) 0,4520 ha gruntów rolnych klasy ŁIV;
- 8) 1,0328 ha gruntów rolnych klasy ŁV;
- 9) 0,3888 ha gruntów rolnych klasy S-RIVb;
- 10) 0,0928 ha gruntów rolnych klasy S-PsIV.

**§ 32.** W granicach obszaru objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą nr XIII/106/03 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2004 r. nr 7, poz. 140).

**§ 33.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stargard.

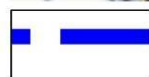
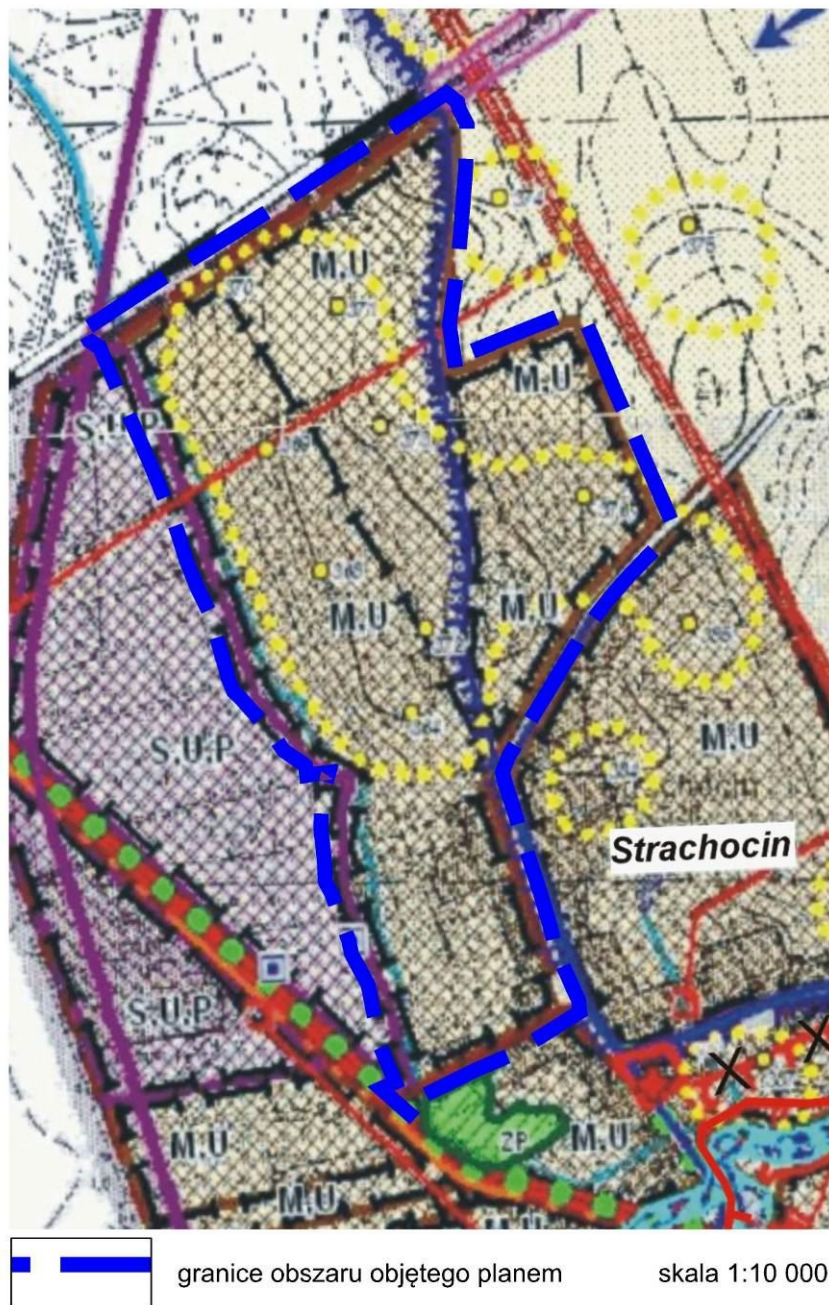
**§ 34.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXII/283/21  
Rady Gminy Stargard  
z dnia 19 listopada 2021 r.

**Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński przyjętego 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., nr XII/82/15 z dnia 27 listopada 2015 r., uchwałą Rady Gminy Stargard nr XIX/127/16 z dnia 30 czerwca 2016 r. oraz nr IX/81/19 Rady Gminy Stargard z dnia 27 czerwca 2019 r.**

Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński przyjętego 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., nr XII/82/15 z dnia 27 listopada 2015 r., uchwałą Rady Gminy Stargard nr XIX/127/16 z dnia 30 czerwca 2016 r. oraz nr IX/81/19 Rady Gminy Stargard z dnia 27 czerwca 2019 r.



granice obszaru objętego planem

skala 1:10 000



### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) Rada Gminy Stargard postanawia co następuje:

§ 1. Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 27.01.2021 r. przez [...] \* dotyczącej działki nr 48/18 i 438/3 obręb Strachocin.

§ 2. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 27.01.2021 r. przez [...] \* dotyczącej terenów o symbolach 13KDW i 18MN.

§ 3. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 27.01.2021 r. przez [...] \* dotyczącej działki nr 48/16 obręb Strachocin.

§ 4. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 27.01.2021 r. przez [...] \* dotyczącej działki nr 48/15 obręb Strachocin.

§ 5. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 27.01.2021 r. przez [...] \* dotyczącej działki nr 48/17 i 47/18 obręb Strachocin.

§ 6. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 27.01.2021 r. przez [...] \* dotyczącej działki nr 48/14 obręb Strachocin.

§ 7. Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 29.01.2021 r. przez [...] \* dotyczącej działki nr 53/3 i 54/5 obręb Strachocin.

§ 8. Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 01.02.2021 r. przez [...] \* dotyczącej działki nr 53/3 i 54/5 obręb Strachocin.

§ 9. Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 17.02.2021 r. przez [...] \* dotyczącej działki nr 53/3 i 54/5 obręb Strachocin.

§ 10. Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 17.02.2021 r. przez [...] \* dotyczącej działki nr 53/3 i 54/5 obręb Strachocin.

§ 11. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 04.03.2021 r. przez [...] \* dotyczącej działki nr 48/18 i 438/13 obręb Strachocin.

\* *Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1)*

### **Uzasadnienie**

1. Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 27.01.2021 r. przez [...] \* dotyczącej działki nr 48/18 i 438/3 obręb Strachocin w zakresie zmiany granicy planu oraz zmiany szerokości drogi 13KDW - przyjęte rozwiązania projektowe są zgodne z polityką przestrzenną gminy. Pomniejszenie granic planu jest niezasadne ze względu na obowiązywanie na wnioskowanym terenie Uchwały Nr XIII/106/03 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński, która ustala na wnioskowanym do wyłączenia terenie drogę wewnętrzną. Natomiast zawężenie drogi 13KDW do wnioskowanych parametrów może spowodować utrudnienia w prawidłowej obsłudze komunikacyjnej terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę.



2. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 27.01.2021 r. przez [...] dotyczącej terenów o symbolach 13KDW i 18MN, ponieważ przyjęte rozwiązania projektowe są zgodne z polityką przestrzenną gminy. Pomniejszenie granic planu jest niezasadne ze względu na obowiązywanie na wnioskowanym terenie Uchwały Nr XIII/106/03 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński, która ustala na wnioskowanym do wyłączenia terenie drogę wewnętrzną. Natomiast zawężenie drogi 13KDW do wnioskowanych parametrów może spowodować utrudnienia w prawidłowej obsłudze komunikacyjnej terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę.

3. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 27.01.2021 r. przez [...] dotyczącej działki nr 48/16 obręb Strachocin - przyjęte rozwiązania projektowe są zgodne z polityką przestrzenną gminy. Pomniejszenie granic planu jest niezasadne ze względu na obowiązywanie na wnioskowanym terenie Uchwały Nr XIII/106/03 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński, która ustala na wnioskowanym do wyłączenia terenie drogę wewnętrzną. Natomiast zawężenie drogi 13KDW do wnioskowanych parametrów może spowodować utrudnienia w prawidłowej obsłudze komunikacyjnej terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę.

4. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 27.01.2021 r. przez [...] dotyczącej działki nr 48/15 obręb Strachocin - przyjęte rozwiązania projektowe są zgodne z polityką przestrzenną gminy. Pomniejszenie granic planu jest niezasadne ze względu na obowiązywanie na wnioskowanym terenie Uchwały Nr XIII/106/03 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński, która ustala na wnioskowanym do wyłączenia terenie drogę wewnętrzną. Natomiast zawężenie drogi 13KDW do wnioskowanych parametrów może spowodować utrudnienia w prawidłowej obsłudze komunikacyjnej terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę.

5. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 27.01.2021 r. przez [...] dotyczącej działki nr 48/17 i 47/18 obręb Strachocin - przyjęte rozwiązania projektowe są zgodne z polityką przestrzenną gminy. Pomniejszenie granic planu jest niezasadne ze względu na obowiązywanie na wnioskowanym terenie Uchwały Nr XIII/106/03 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński, która ustala na wnioskowanym do wyłączenia terenie drogę wewnętrzną. Natomiast zawężenie drogi 13KDW do wnioskowanych parametrów może spowodować utrudnienia w prawidłowej obsłudze komunikacyjnej terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę.

6. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 27.01.2021 r. przez [...] dotyczącej działki nr 48/14 obręb Strachocin - przyjęte rozwiązania projektowe są zgodne z polityką przestrzenną gminy. Pomniejszenie granic planu jest niezasadne ze względu na obowiązywanie na wnioskowanym terenie Uchwały Nr XIII/106/03 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński, która ustala na wnioskowanym do wyłączenia terenie drogę wewnętrzną. Natomiast zawężenie drogi 13KDW do wnioskowanych parametrów może spowodować utrudnienia w prawidłowej obsłudze komunikacyjnej terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę.

7. Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 29.01.2021 r. przez [...] dotyczącej działki nr 53/3 i 54/5 obręb Strachocin w zakresie zmiany szerokości drogi 13KDW oraz zmiany przebiegu linii zabudowy na terenie 10MN/U ponieważ przyjęte rozwiązania projektowe są zgodne z polityką przestrzenną gminy. Zawężenie drogi 13KDW do wnioskowanych parametrów może spowodować utrudnienia w prawidłowej obsłudze komunikacyjnej terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę. Linia zabudowy została ustalona na podstawie istniejącej na przedmiotowym terenie zabudowy, a jej zmiana może zaburzyć ład przestrzenny na przedmiotowym terenie.

8. Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 01.02.2021 r. przez [...] dotyczącej działki nr 53/3 i 54/5 obręb Strachocin w zakresie zmiany szerokości drogi 13KDW oraz zmiany przebiegu linii zabudowy na terenie 10MN/U, ponieważ przyjęte rozwiązania projektowe są zgodne z polityką przestrzenną gminy. Zawężenie drogi 13KDW do wnioskowanych parametrów może spowodować utrudnienia w prawidłowej obsłudze komunikacyjnej terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę. Linia zabudowy została ustalona na podstawie istniejącej na przedmiotowym terenie zabudowy, a jej zmiana może zaburzyć ład przestrzenny na przedmiotowym terenie.

9. Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 17.02.2021 r. przez [...] \* dotyczącej działki nr 53/3 i 54/5 obręb Strachocin w zakresie zmiany szerokości drogi 13KDW oraz zmiany przebiegu linii zabudowy na terenie 10MN/U, ponieważ przyjęte rozwiązania projektowe są zgodne z polityką przestrzenną gminy. Zawężenie drogi 13KDW do wnioskowanych parametrów może spowodować utrudnienia w prawidłowej obsłudze komunikacyjnej terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę. Linia zabudowy została ustalona na podstawie istniejącej na przedmiotowym terenie zabudowy, a jej zmiana może zaburzyć ład przestrzenny na przedmiotowym terenie.

10. Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 17.02.2021 r. przez [...] \* dotyczącej działki nr 53/3 i 54/5 obręb Strachocin w zakresie zmiany szerokości drogi 13KDW oraz zmiany przebiegu linii zabudowy na terenie 10MN/U, ponieważ przyjęte rozwiązania projektowe są zgodne z polityką przestrzenną gminy. Zawężenie drogi 13KDW do wnioskowanych parametrów może spowodować utrudnienia w prawidłowej obsłudze komunikacyjnej terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę. Linia zabudowy została ustalona na podstawie istniejącej na przedmiotowym terenie zabudowy, a jej zmiana może zaburzyć ład przestrzenny na przedmiotowym terenie.

11. Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 04.03.2021 r. przez [...] \* dotyczącej działki nr 48/18 i 438/13 obręb Strachocin - przyjęte rozwiązania projektowe są zgodne z polityką przestrzenną gminy. Przeprojektowanie drogi 13KDW zgodnie z uwagą może spowodować utrudnienia w prawidłowej obsłudze komunikacyjnej terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę. Pomniejszenie granic planu jest niezasadne ze względu na obowiązywanie na wnioskowanym terenie Uchwały Nr XIII/106/03 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński, która ustala na wnioskowanym do wyłączenia terenie drogę wewnętrzną.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) Rada Gminy Stargard rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, w tym komunikacji, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji ustalone niniejszym planem obejmują:

- 1) budowę i rozbudowę dróg publicznych;
- 2) budowę sieci wodociągowej;
- 3) budowę sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) budowę sieci kanalizacji deszczowej.

§ 2. Sposób realizacji zadań własnych gminy wykazanych w §1 ust. 2 przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym m.in. ustawą o samorządzie gminnym, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo energetyczne.

§ 3. Zasady finansowania zadań własnych gminy wykazanych w §1 ust. 2:

- 1) finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r., poz. 305 z późn. zm.) przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne wieloletnie są ujmowane każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok;
- 2) zadania w zakresie realizacji komunikacji i infrastruktury technicznej wskazane w §1 ust. 2 finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami;
- 3) zadania w zakresie realizacji infrastruktury technicznej nie wymienionej w §1 ust. 2, w tym w zakresie przesyłu i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła, finansowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r., poz. 716 z późn. zm.).

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXXII/283/21

Rady Gminy Stargard

z dnia 19 listopada 2021 r.

Zalacznik5.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

Przedmiotowa Uchwała Rady Gminy Stargard jest wynikiem realizacji uchwały nr XXXVIII/259/18 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 Gminy przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 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, w trakcie sporządzania miejscowego planu, 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 2ZL 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 2021 r. poz. 247 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

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 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.

Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w terminie od 28 stycznia 2021 r. do 25 lutego 2021 r., a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 9 lutego 2021 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 14 uwag do projektu planu. Uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Stargard w ustawowym terminie. Ponieważ w projekcie planu wprowadzono zmiany projektowe wynikające z uwzględnienia 8 uwag w całości lub w części, projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w terminie od 25 sierpnia 2021 r. do 22 września 2021 r., a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 26 sierpnia 2021 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły jakiegokolwiek uwagi do projektu planu.

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie 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.