

**Uchwała Nr III/20/11
Rady Gminy Stargard Szczeciński
z dnia 4 lutego 2011 r.**

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Strachocin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675) oraz art. 14 ust. 1, 2 i 4, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043) Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego 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. U. Województwa Zachodniopomorskiego z 2004 r. Nr 7, poz. 140), zmienionego Uchwałą Nr XXIX/221/09 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 26 czerwca 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Strachocin działka nr 355 gmina Stargard Szczeciński (Dz. U. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 60, poz. 1621).

§ 2.1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszary położone w obrębie ewidencyjnym Strachocin.

2. Granice obszarów objętych zmianą planu miejscowego określa załącznik graficzny, stanowiący integralną część niniejszej uchwały.

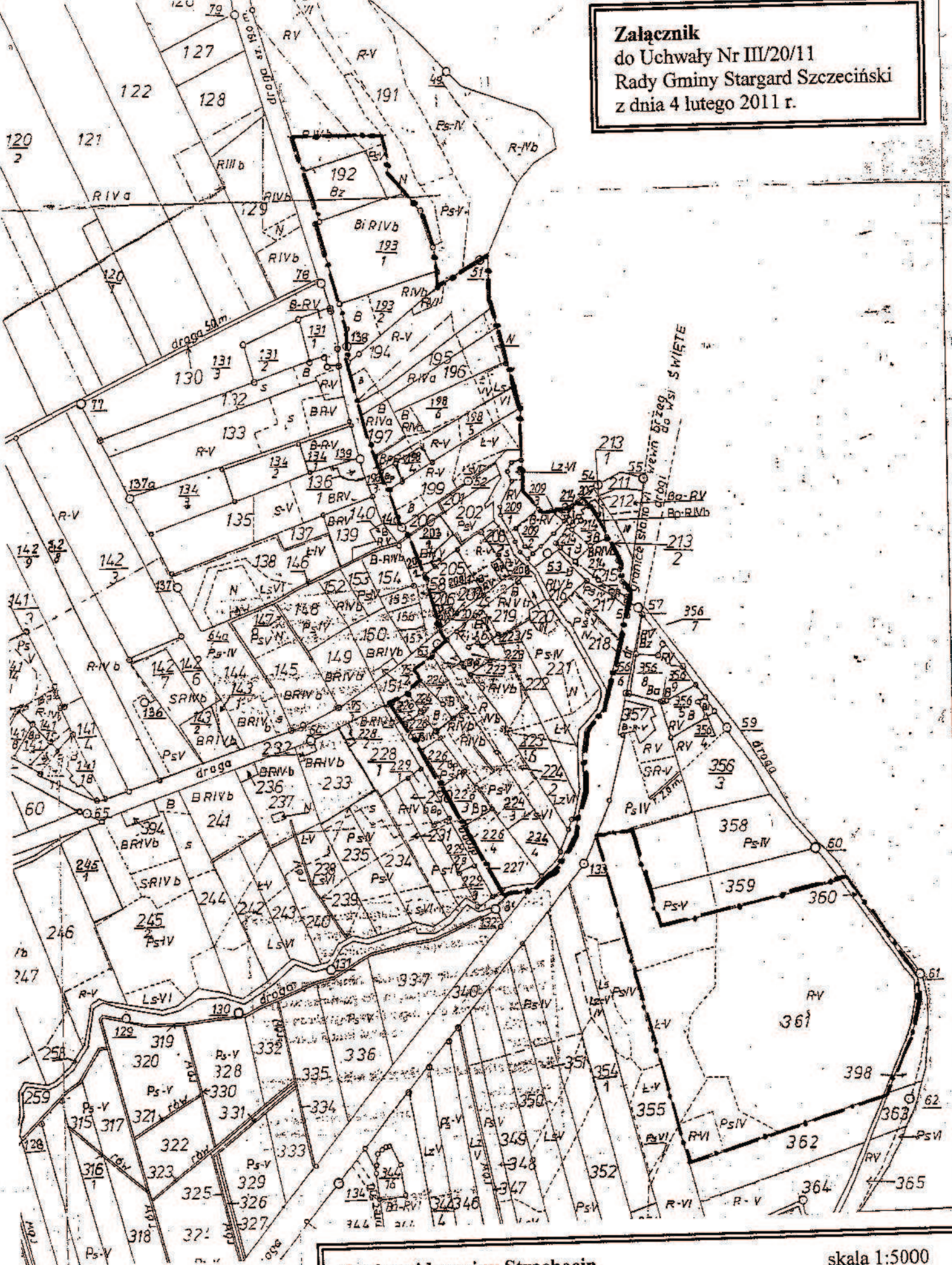
§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stargard Szczeciński.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy


Edward Kosmal

Załącznik
do Uchwały Nr III/20/11
Rady Gminy Stargard Szczeciński
z dnia 4 lutego 2011 r.



obręb ewidencyjny Strachocin

skala 1:5000

Legenda:



granice obszarów objętych zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Strachocin, gmina Stargard Szczeciński, uchwalonego Uchwałą Nr XIII/106/03 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 30 grudnia 2003 r., zmienionego Uchwałą Rady Gminy w Stargardzie Szczecińskim Nr XXIX/221/09 z dnia 26 czerwca 2009 r., i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński

I. Obszary objęte analizą

Analizowane obszary położone są w obrębie ewidencyjnym Strachocin. Pierwszy z obszarów obejmuje działkę numer 209/1 o powierzchni 0,1828 ha. Na drugi obszar składają się działki o numerach 361/5 i 361/6, o łącznej powierzchni 3,2269 ha. Analizowane obszary znajdują się na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część obrębu geodezyjnego Strachocin, o powierzchni 154,05 ha, przyjęty Uchwałą Nr XIII/106/03 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 30 grudnia 2003 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z 2004 r. Nr 7, poz.140, sporządzony został na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami). Stosownie do art. 87 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) powyższy plan miejscowy jest planem obowiązującym. Uchwałą Nr XXIX/221/09 Rady Gminy w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 czerwca 2009 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego Nr 60, poz.1621, dokonano zmiany planu miejscowego dla terenu działki nr 355. Zmiana ta sporządzona została na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

II. Stan istniejący

Analizowane obszary położone są w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru zabudowy mieszkaniowej wsi Strachocin, w zasięgu obsługi infrastrukturą techniczną w zakresie zaopatrzenia w wodę, dostawy energii elektrycznej i odbioru ścieków. Obydwa obszary to grunty rolne, w następujących klasach bonitacyjnych: grunty orne klasy RV – 2,1235 ha, grunty zadrzewione i zakrzewione Lz-RV – 0,0252 ha, pastwiska PsV – 0,7184 ha, łąki LV – 0,5426 ha. Tereny są niezainwestowane.

III. Analiza obowiązujących ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na analizowanych obszarach obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty Uchwałą Nr XIII/106/03 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z 2004 roku Nr 7, poz.140.

Dla pierwszego z analizowanych obszarów, obejmującego działkę numer 209/1, ustalenia planu są następujące:

cyt. „Teren o symbolu RP z przeznaczeniem na cele upraw polowych, ogrodnictwa i sadownictwa

1) Ustalenia funkcjonalne

a) funkcja podstawowa – teren upraw polowych, ogrodnictwa i sadownictwa

- b) funkcja dopuszczalna – nie wprowadza się ustaleń.
 - 2) Ustalenia kompozycji i form zabudowy – teren istniejących upraw polowych, ogrodnictwa i sadownictwa do dalszego użytkowania.
 - 3) Zasady podziału terenu – nie wprowadza się ustaleń.
 - 4) Ustalenia z zakresu ochrony środowiska – część terenu wg rysunku zmiany planu objęta strefą ochronną pośrednią zewnętrzną ujęcia wody podziemnej „Stargard Południe”. Obowiązują ustalenia wg § 5 ust.1 niniejszej uchwały.
 - 5) Ustalenia wynikające z ochrony dóbr kultury – część terenu wg rysunku zmiany planu objęta jest strefą W.III ochrony archeologicznej. Obowiązują ustalenia wg § 6 ust.1 niniejszej uchwały.
 - 6) Ustalenia komunikacyjne – obsługa komunikacyjna z istniejących zjazdów i dróg polnych.
 - 7) Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury wg rysunku zmiany planu.
 - b) istniejąca infrastruktura techniczna do zachowania i modernizacji.”;
- cyt. „Teren o symbolu 22 MJ,U z przeznaczeniem na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczalną funkcją usługową
- 1) Ustalenia funkcjonalne
 - a) funkcja podstawowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 - b) funkcja dopuszczalna – zabudowa usługowa nieuciążliwa.
 - 2) Ustalenia kompozycji i form zabudowy
 - a) Zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca lub bliźniacza.
 - b) Istniejąca zabudowa mieszkaniowa do zachowania, przekształceń i modernizacji. Możliwość uzupełnienia nową zabudową mieszkaniową.
 - c) Maksymalna wysokość nowej zabudowy – 2 kondygnacje, do 10 m od poziomu terenu do kalenicy.
 - d) Dachy dwu lub wielospadowe – kąt nachylenia połaci głównych dachu 40°.
 - e) Maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 35%.
 - f) Powierzchnia usług nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy.
 - g) Nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku zmiany planu.
 - h) Lokalizacja nowej zabudowy na terenach przylegających do ulic DP i 04KL w oparciu o istniejącą linię zabudowy sąsiedniej.
 - i) Zabudowa usługowa architektonicznie dostosowana do zabudowy mieszkaniowej.
 - j) Istniejące obiekty gospodarcze do adaptacji i przekształceń na funkcję usług – nieuciążliwych z możliwością dobudowy nowych obiektów.
 - k) Likwidacja zabudowy gospodarczej przylegająca do terenu 21UK.
 - 3) Zasady podziału terenu
 - a) Dopuszcza się podział na działki o powierzchni minimum 1000 m² i frontem działki minimum 25 m.
 - b) Każda nowo wydzielona działka z bezpośrednim dostępem do ulicy 02KDW lub 04KL.
 - 4) Ustalenia z zakresu ochrony środowiska
 - a) Powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki.
 - b) Od ulic i wzdłuż granic działek wprowadzić zieleni izolacyjną.
 - c) Teren objęty strefą ochronną pośrednią zewnętrzną ujęcia wody podziemnej „Stargard Południe”. Obowiązują ustalenia wg § 5 ust. 1 niniejszej uchwały.
 - 5) Ustalenia wynikające z ochrony dóbr kultury
 - a) Budynki nr 28, 30, 32 i 36 wpisane do ewidencji konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 3 niniejszej uchwały
 - b) Część terenu wg rysunku zmiany planu leży w obrębie strefy W.III ochrony archeologicznej. Obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 niniejszej uchwały.

- 6) Ustalenia komunikacyjne
 - a) Obsługa komunikacyjna z ulic 02KDW i 04KL.
 - b) Istniejące zjazdy z drogi DP – do zachowania.
 - c) Wydzielenie minimum 1 miejsca postojowego dla każdego mieszkania na terenie własnej działki.
 - d) W przypadku realizacji usług zapewnienie miejsc postojowych, w zależności od potrzeb, w granicach własnej działki – minimum 3 miejsca postojowe dla jednego lokalu usługowego.
- 7) Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej
 - a) Ustalenia wg § 5 ust. 2 – 9 niniejszej uchwały.
 - b) Istniejący rów melioracyjny – do modernizacji.”.

Dla drugiego z analizowanych obszarów, obejmującego działki o numerach 361/5 i 361/6, ustalenia planu są następujące:

cyt. „Teren o symbolu RP z przeznaczeniem na cele upraw polowych, ogrodnictwa i sadownictwa

- 1) Ustalenia funkcjonalne
 - a) funkcja podstawowa – teren upraw polowych, ogrodnictwa i sadownictwa
 - b) funkcja dopuszczalna – nie wprowadza się ustaleń.
- 2) Ustalenia kompozycji i form zabudowy – teren istniejących upraw polowych, ogrodnictwa i sadownictwa do dalszego użytkowania.
- 3) Zasady podziału terenu – nie wprowadza się ustaleń.
- 4) Ustalenia z zakresu ochrony środowiska – część terenu wg rysunku zmiany planu objęta strefą ochronną pośrednią zewnętrzną ujęcia wody podziemnej „Stargard Południe”. Obowiązują ustalenia wg § 5 ust.1 niniejszej uchwały.
- 5) Ustalenia wynikające z ochrony dóbr kultury – część terenu wg rysunku zmiany planu objęta jest strefą W.III ochrony archeologicznej. Obowiązują ustalenia wg § 6 ust.1 niniejszej uchwały.
- 6) Ustalenia komunikacyjne – obsługa komunikacyjna z istniejących zjazdów i dróg polnych.
- 7) Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury wg rysunku zmiany planu.
 - b) istniejąca infrastruktura techniczna do zachowania i modernizacji.”.

IV. Opis przewidywanych rozwiązań

W wyniku rozpatrzenia wniosków o dokonanie zmiany planu miejscowego, przyjętego Uchwałą Nr XIII/106/03 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 30 grudnia 2003 r., stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury sporządzania zmiany planu w trybie określonym przepisami przywołanej wyżej ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ wnioskowane zmiany przeznaczenia działek o numerach 209/1, 361/5 i 361/6, z dotychczasowych terenów upraw polowych, ogrodnictwa i sadownictwa na tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usługową, wymagają sporządzenia zmiany obowiązującego planu miejscowego.

Przedmiotem zmiany planu będzie przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usługową.

V. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński, uchwalone przez Radę Gminy Stargard Szczeciński Uchwałą Nr XIII/89/95 z dnia 28 września 1995 roku (ostatnia zmiana – Uchwała Nr XIII/78/2007 z dnia 28 grudnia 2007 r.), ustala dla analizowanych obszarów następujące uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego: teren zabudowy mieszkaniowej, teren zabudowy usługowej (M,U), w części strefa

bezpośredniego zagrożenia powodzią, w części obszar specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 (SOO) – „Dolina Krapieli” (PLH 320005), w części zespół przyrodniczo – krajobrazowy „Dolina rzeki Krapieli” (ZPK 1), strefa ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych (Stargard Szczeciński), w części strefa W III ograniczonej ochrony archeologiczno – konserwatorskiej.

Cyt. „13.3. Kierunki, wytyczne i wskaźniki w zagospodarowaniu terenów – wytyczne do planów

Zasady zagospodarowania terenów M:

Funkcje terenów:

- a) podstawowa: mieszkaniowa z dominacją zabudowy jednorodzinnej w różnych formach: w tym zabudowa zagrodowa, wielorodzinna i zamieszkania zbiorowego;
- b) funkcje dopuszczalne: usługowa, rolnicza, administracyjna obsługa ludności, usługi komercyjne i publiczne, kultura, oświata i sport, infrastruktura techniczna, zieleń urządzone, ogólnodostępne tereny rekreacyjne,
 - minimalna wielkość nowowydzielanych działek 1000 m², a w wyjątkowych wypadkach 800 m², a dla zabudowy szeregowej nie mniej niż 300 m²,
 - (...),
 - nowe wydzielenia działek w miarę możliwości należy prowadzić prostopadle do linii rozgraniczających drogi, ulice, chyba że inny podział jest uzasadniony lokalnymi uwarunkowaniami,
 - (...),
 - ustala się dla danej jednostki elementarnej powierzchnię zabudowy działki mieszkaniowej i rekreacyjnej, na całym terenie maksymalnie do – 30 % powierzchni działki;

(...)

Zasady zagospodarowania terenów: U; UR

- dla działek o funkcji usługowej ogólnej i usług rzemiosła nie określa się minimalnych parametrów wielkościowych;
- przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zaleca się realizację usług na wydzielonych terenach w formie zespołów usługowych wraz z zielenią towarzyszącą – nie dotyczy usług wbudowanych;
- uciążliwość planowanych inwestycji usługowych musi zamknąć się w granicach własnych działek i terenu elementarnego;
- w przypadku zlokalizowania usług należy wprowadzać nasadzenia zieleni izolacyjnej, szczególnie od strony sąsiedztwa terenów mieszkaniowych i rekreacyjnych.”.

Analizowane obszary położone są w całości na gruntach rolnych. W wyniku zmiany planu miejscowego nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Wobec powyższego istnieje konieczność, wskazana w art. 14 ust. 3 wyżej przywołanej ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzenia zmiany planu miejscowego dla całych terenów elementarnych (M,U), obejmujących działki o numerach 209/1, 361/5 i 361/6, wyznaczonych dla obrębu Strachocin w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Przewidywane rozwiązania w zmianie planu miejscowego, dotyczące przeznaczenia gruntów rolnych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usługową, zgodne są z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

VI. Zasadność przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planu miejscowego oraz uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego określonych w Studium gminy należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia zmiany planu miejscowego jest zasadne. Celem zmiany jest racjonalne wykorzystanie przestrzeni terenów rolnych, położonych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru zabudowy mieszkaniowej wsi Strachocin oraz w zasięgu obsługi infrastrukturą techniczną, oraz stworzenie możliwości inwestycyjnych według standardów przestrzennych określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zakłada się, że uchwalenie zmiany planu miejscowego umożliwi zainwestowanie i zagospodarowanie nowych terenów, co przyczyni się do rozwoju ekonomicznego gminy, m.in. z tytułu wzrostu dochodów z podatku od nieruchomości.

VII. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych

1. Obszar opracowania
zgodnie z opisem zawartym w pkt V analizy;
2. Zakres zmiany planu miejscowego
projekt zmiany planu powinien zostać sporządzony, odpowiednio do zakresu zmiany, z uwzględnieniem zapisów art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz.1587);
3. Zakres prac planistycznych
odpowiednio do zakresu zmiany planu należy sporządzić następujące materiały planistyczne: opracowanie ekofizjograficzne, prognoza oddziaływania na środowisko, prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego;
4. Materiały geodezyjne
ustala się sporządzenie projektu rysunku zmiany planu w skali 1:1000, na kopii mapy zasadniczej zawierającej obszary objęte projektem zmiany planu wraz z ich niezbędnym otoczeniem.

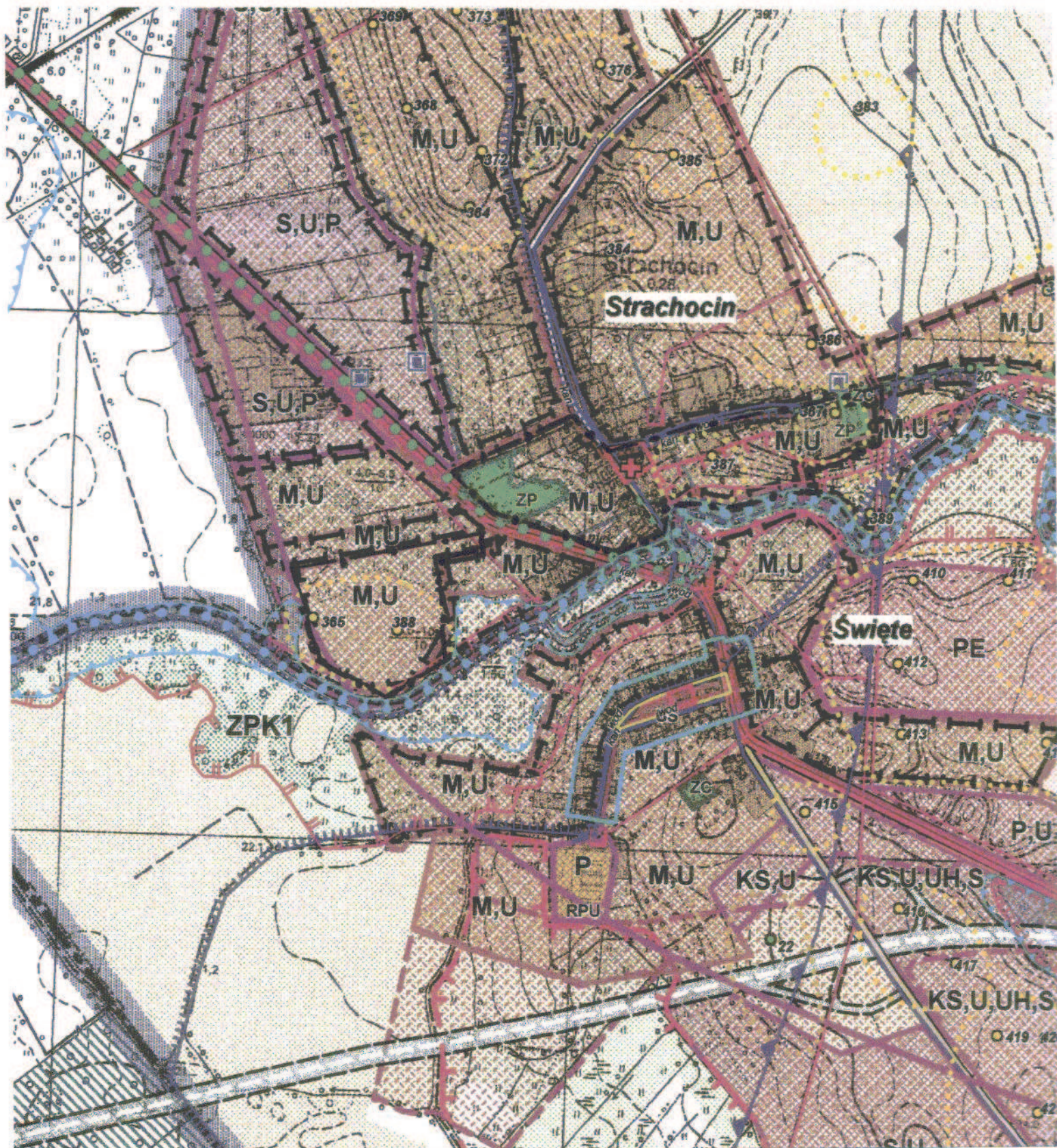

WÓJ
Kazimierz Szarżanowicz

Załączniki:

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński dla obszarów objętych zmianą planu miejscowego

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Stargard Szczeciński

Zgodny z Uchwałą Nr XIII/78/07 Rady Gminy Stargard Szczeciński
z dnia 28 grudnia 2007 r.



obręb ewidencyjny Strachocin

Legenda:



granice obszarów opracowania zmiany miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego

