UZASADNIENIE

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Białuń, Kicko, Krzywnica, Łęczyca, Nowa Dąbrowa, Rokicie i Stara Dąbrowa w gminie Stara Dąbrowa

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XVI/129/2025 Rady Gminy Stara Dąbrowa z dnia 26 września 2025 r. w prawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Białuń, Kicko, Krzywnica, Łęczyca, Nowa Dąbrowa, Rokicie i Stara Dąbrowa w gminie Stara Dąbrowa.

Na części obszaru opracowania planu obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr VIII/78/99 Rady Stara Dąbrowa z dnia 25 sierpnia 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Dąbrowa obejmująca tereny pod usługi, turystykę, handel i gastronomie wraz ze stacją paliw w obrębie miejscowości Stara Dąbrowa. Opracowanie przedmiotowego planu przyczyni się do uporządkowania i odpowiedniego ukierunkowania zagospodarowania terenów objętych planem, dostosowania do obowiązujących przepisów prawa oraz dostosowania do polityki przyjętej w planie ogólnym. Zasady zagospodarowania określone w planie miejscowym pomogą kształtować ład przestrzenny w oparciu o zasady zrównoważonego rozwoju. Plan ustala zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze objętym opracowaniem, w granicach którego dopuszczona będzie lokalizacja elektrowni wiatrowych oraz elektrowni słonecznych.

Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń planu ogólnego Gminy Stara Dąbrowa przyjętego uchwałą nr XXV/215/2026 Rady Gminy Stara Dąbrowa z dnia 30 lipca 2026 r., art.27 ustawy z dnia 27 lipca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.)

Plan obejmuje obszary położone w położone w obrębach: Białuń, Kicko, Krzywnica, Łęczyca, Nowa Dąbrowa, Rokicie i Stara Dąbrowa jego powierzchnia wynosi ok. 1953 ha. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym w części graficznej planu, sporządzonej w skali 1:2000, stanowiącej załączniki od nr 1 do nr 3 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Projekt planu miejscowego ustala przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:

a) U – teren usług,
b) U-PS – tereny usług lub składów i magazynów,
c) UT-KK – tereny usług turystyki lub komunikacji kolejowej,
d) P – teren produkcji,
e) PEW- tereny elektrowni wiatrowych,
f) PEW – PEF – teren elektrowni wiatrowej lub elektrowni słonecznej,
g) PEF – tereny elektrowni słonecznych,
h) G – teren górnictwa i wydobycia
i) KDR – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
j) KDZ – tereny dróg zbiorczych,

k) KDL – teren drogi lokalnej,
l) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
m) IKO – teren oczyszczalni ścieków,
n) IE – teren elektroenergetyki
o) RN – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
p) RZM – tereny zabudowy zagrodowej,
q) RZP – tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
r) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
s) L - tereny lasów,
t) ZN – tereny zieleni naturalnej.

Miejscowy plan pozwoli na wskazanie terenów dopuszczających lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym przewidujących lokalizację elektrowni wiatrowych.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Białuń, Kicko, Krzywnica, Łęczyca, Nowa Dąbrowa, Rokicie i Stara Dąbrowa w gminie Stara Dąbrowa przewiduje m. in. zlokalizowanie elektrowni wiatrowych. Plan będzie dopuszczał lokalizację maksymalnie 10 elektrowni wiatrowych, o maksymalnej całkowitej wysokości 230 m oraz o maksymalnej średnicy wirnika wraz z łopatami wynoszącej 175 m.

Plan ustala odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczoną zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, która wynosi 700 m.

Ustalone w miejscowym planie linie rozgraniczające tereny dróg publicznych oznaczone symbolami 1KDR, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL stanowią granice rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), uwzględniając:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;
3) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obszar objęty planem miejscowym wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, na obszarze objętym planem występuje złoże piasków i żwirów, jednak zapisy planu nie wpływają na jego eksploatację; Ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną.
5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obszarze planu występują zabytki archeologiczne oraz obiekt ujęty w gminnej ewidencji

zabytków, natomiast nie określa zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ponieważ nie występują one na obszarze objętym planem;

6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
8) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;
9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
10) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz w miejscu opracowania planu zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz w miejscu opracowania planu;
14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – sporządzony plan wprowadza zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – sporządzony plan wyznacza tereny rolnicze.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne zmierzające do zmian w zakresie zagospodarowania terenu, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Miejscowy plan wyznacza nowe tereny budowlane zgodnie z obowiązującym planem ogólnym. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, walory przyrodniczych

przestrzeni, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomicznych przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – plan nie wprowadza zmian w układzie komunikacyjnym;
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – miejscowy plan nie wprowadza nowej zabudowy mieszkaniowej;
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry drogi publicznej umożliwiają zrealizowanie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, adekwatnie dla nowej, planowanej zabudowy.

Na potrzeby projektu planu miejscowego został oszacowany wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Plan miejscowy ustala stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego (tzw. „renta planistyczna") w wysokości:

1) 30 % dla terenów oznaczonych symbolem PEW, PEW – PEF, PEF, U, U-PS, P, RZM, RZP, G;

2) 1 % dla terenów oznaczonych symbolami UT-KKK, KDR, KDZ, KDL, KR, IKO, IE, RN, WS, ZN, L.

Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują budowę infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) i ustala zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
2) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych;
3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1) Rada Gminy Stara Dąbrowa podjęła uchwałę XII/109/2025 z dnia 09 maja 2025 r. zmienioną uchwałą XVI/128/2025 z dnia 26 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów: Białuń, Kicko, Krzywnica, Łęczyca, Nowa Dąbrowa, Rokicie i Stara Dąbrowa, gmina Stara Dąbrowa;
2) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 31.10.2025 r.;
3) zorganizowano spotkanie otwarte w dniach: 13.10.2025 r. oraz 16.10.2025 r.;
4) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
5) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
6) uzyskano pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
7) wystąpiono o opinie oraz uzgodnienia projektu planu miejscowego;
8) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
9) w niezbędnym zakresie ponowiono wystąpienie o opinie oraz uzgodnienia projektu planu miejscowego;

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670 z późn. zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Stargardzie zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.