UZASADNIENIE

Przedmiotowa Uchwała jest konsekwencją wniosku z dnia 29 maja 2026 r. złożonego do Burmistrza Gminy Goleniów oraz Uchwały Nr XXXIII/291/26 Rady Miejskiej w Goleniowie z dnia 17 czerwca 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w pobliżu ul. Nowogardzkiej w Kolonii Żółwia Błoć, położonych w obrębie geodezyjnym Żółwia Błoć, gmina Goleniów.

Przedmiotowy zintegrowany plan inwestycyjny, sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej „ustawą"), zgodnie z procedurą określoną w art. 37ec. Dotyczy on obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Żółwia Błoć, w pobliżu ul. Nowogardzkiej, w Kolonii Żółwia Błoć i obejmuje ok. 12,06 ha powierzchni. Jego celem jest ustalenie przeznaczenia wskazanego terenu oraz parametrów i wskaźników koniecznych do spełnienia przy jego zagospodarowaniu, jak również określenie inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej, zgodnie z założeniami ustawowymi dla zintegrowanych planów inwestycyjnych.

Jak inwestycję główną wskazano realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną (uzbrojenie działek i droga wewnętrzna) oraz funkcjami towarzyszącymi, w tym terenami usług i zieleni oraz zieleni naturalnej. Część ta obejmuje działki będące własnością prywatną.

Jako inwestycję uzupełniającą, po przeprowadzeniu negocjacji z Burmistrzem Gminy Goleniów, wskazano przebudowę i dostosowanie istniejącego układu komunikacyjnego na odcinku około 300 m poszerzonym dodatkowo dwustronnie o pasy terenu wydzielone z działek nr 20/99, 20/100, 20/101, 443/10 i 443/11, będących własnością wnioskodawców. Droga gminna na tym odcinku, w ramach inwestycji uzupełniającej, ma zostać przebudowana i, docelowo, posiadać parametry: szerokość 6,0 m, chodnik o szerokości 2,0 m, oświetlenie drogi i przejść dla pieszych oraz kanał technologiczny. Szczegóły dotyczące inwestycji uzupełniającej i jej realizacji zawiera się w umowie urbanistycznej.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwala rada gminy po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego. W przedmiotowym przypadku jednak zastosowanie ma art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw – na obszarze gminy nie wszedł w życie plan ogólny, w związku z tym projekt planu miejscowego uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Po dokonanej analizie zgodności projektu planu oraz obowiązującego studium stwierdza się, że przedmiotowy plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goleniów, zatwierdzonego Uchwałą LI/601/22 Rady Miejskiej w Goleniowie z dnia 31 sierpnia 2022 r. Przedmiotowy plan miejscowy spełnia wszystkie warunki określone w ww. studium (pkt 2.2.1. studium) w zakresie:

a) przeznaczenia terenu i kierunku jego rozwoju – obszar przeznaczony w planie pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną jest położony w obowiązującym studium na terenie oznaczonym symbolem MN2 (zabudowa mieszkalna jednorodzinna ekstensywna). Dla tego terenu wskazano jako funkcję wiodącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę, z dopuszczeniem funkcji uzupełniającej, w tym np. usług nieuciążliwych;
b) możliwości realizacji zabudowy usługowej o charakterze lokalnym;
c) przewidywania zabudowy wolnostojącej;
d) wskaźników i parametrów terenowych poprzez zastosowanie odpowiednich wskaźników oraz parametrów dla terenu objętego planem – ustalono powierzchnię biologicznie czynną wyższą oraz powierzchnię zabudowy niższą niż wskazano w studium, co dodatkowo wpłynie na ekstensywny charakter zabudowy;
e) formy zabudowy – wskazano na lokalizację zabudowy nie wyższej niż dwie kondygnacje nadziemne,
f) minimalnej powierzchni wydzielanych działek na poziomie od 800 m^2 do 1000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej, nawiązującej do okolicznej zabudowy położonej na działkach o powierzchni około 800 m^2 (na południe od obszaru objętego planem), z zastosowaniem zasady ogólnej studium, zawartej w pkt 13 ogólnych zasad obowiązujących w zagospodarowaniu (str. 82 studium), tj.: „Dopuszcza się określenie dla poszczególnych terenów innych wielkości działek i wskaźników urbanistycznych niż podane poniżej w zależności od lokalnych uwarunkowań i możliwości terenowych”.

W związku z treścią art. 37ea oraz art. 37n przedmiotowy projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego jest szczególną formą planu miejscowego, a jego forma i treść winna spełnia wszystkie wymogi określone w art. 15 ustawy, jak również spełnia wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do lokalnych uwarunkowań oraz problematyki danego obszaru, ze względu na brak potrzeby w treści planu nie ustalono obowiązujących ustaleń:

1) w zakresie granic i sposobów zagospodarowania:

a) terenów górniczych,
b) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
c) obszarów osuwania się mas ziemnych,
d) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,

2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych przedmiotowym planem.

W treści planu wskazano natomiast konieczność ochrony istniejących stanowisk archeologicznych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków (stanowiska archeologiczne nr AZP 27-08/74 i nr AZP 27-08/73).

Ponadto, z uwagi na sąsiedztwo terenu kolejowego od strony zachodniej, zwrócono również uwagę na konieczność spełnienia przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego, w szczególności w zakresie lokalizacji budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikających z sąsiedztwa obszaru kolejowego i związanej z tym konieczności zapewnienia prawidłowej eksploatacji linii kolejowej oraz działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego.

W treści planu znalazły się również odniesienia do ograniczeń zagospodarowania terenu wynikających z położenia całego obszaru objętego planem miejscowym w granicy głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 123 – zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów, jak również położenia przedmiotowego obszaru w pobliżu lotniska (Port Lotniczy Szczecin – Goleniów im. NSZZ Solidarność), co powoduje konieczność zachowania przepisów odrębnych dotyczących prawa lotniczego.

Stosownie do problematyki oraz lokalnych uwarunkowań obszaru objętego planem, ze względu na brak występowania lub brak potrzeby nie ustalono fakultatywnych ustaleń:

a) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
b) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
c) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
d) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa,

e) granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
f) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady,
g) granic terenów zamkniętych oraz granic stref ochronnych terenów zamkniętych,
h) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

Projekt planu miejscowego poddany został procedurze formalno – prawnej określonej w art. 37ec ustawy oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Streszczenie procedury formalno – prawnej (do uzupełnienia)

……

……

……

……

……

……

……

……

……

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy, w planie miejscowym uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie przeznaczeń oraz stosownych parametrów dla obiektów, które mogą być realizowane na wyznaczonych terenach, w nawiązaniu do okolicznych uwarunkowań;
2) potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez zachowanie równowagi między wzrostem gospodarczym a ochroną środowiska i dobrem społecznym, poprzez:
   a) zagospodarowanie terenów w dużej mierze niezagospodarowanych z dobrym dostępem komunikacyjnym oraz infrastrukturą techniczną,
   b) zadbanie o jakość życia na wskazanym obszarze i wprowadzenie zieleni i usług, mających docelowo pozytywny wpływ na przyszłych mieszkańców oraz właściwe rozplanowanie układu komunikacyjnego,

c) stosowanie rozwiązań ekologicznych, jak również wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz wprowadzanie zieleni izolacyjnej, która ma dodatkowo wzbogacić walory przyrodnicze terenu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin i zmniejszania podatności na zmiany klimatu poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności szkodliwych na wybranych terenach, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, wprowadzanie wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uzgodnienie projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego z wojewódzkim konserwatorem zabytków oraz uwzględnienia uwarunkowań wynikających z lokalizacji istniejących stanowisk archeologicznych;
5) 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 zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową w zabudowie usługowej, a także nie wprowadzanie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie przeznaczeń w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi i planistycznymi (przeznaczenie w obowiązującym studium) wybranej lokalizacji oraz w nawiązaniu do dynamicznego rozwoju funkcji mieszkaniowej na przedmiotowym obszarze, w oparciu o istniejącą infrastrukturą techniczną;
7) prawo własności poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej;
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa, jak również wprowadzenie możliwości realizacji kondygnacji podziemnych, które mogłyby docelowo służyć jako schrony dla przyszłych mieszkańców;
9) potrzeby interesu publicznego poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez dopuszczenie lokalizacji wszystkich koniecznych do

prawidłowego funkcjonowania obszaru dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez ogłoszenie w prasie, wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzanym planu miejscowego lub w siedzibie Urzędu, udostępnienie na stronie internetowej urzędu, udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu; w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie o: możliwości składania uwag, jak i wzięcia udziału w różnych formach konsultacji społecznych;
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez podawanie informacji do publicznej wiadomości, szerokie rozpowszechnienie informacji o wyrażeniu zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, jak również ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych oraz przeprowadzeniu form konsultacji społecznych w sposób jawny i powszechny, w tym także zapewnienie dostępu do projektu planu miejscowego, umowy urbanistycznej, prognozy oddziaływania na środowisko, wykazu wniosków, a finalnie także raportu z konsultacji społecznych;
13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wskazanie w planie, że nowa zabudowa musi być zaopatrzona w wodę z sieci wodociągowej;
14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz inwestycji mieszkaniowych dopuszczonych ustaleniami planu;
15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej od strony północnej, w celu właściwego wkomponowania funkcji mieszkaniowej w otoczenie, w nawiązaniu do kierunku rozwoju danego obszaru.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określaniu zasad zagospodarowania i korzystania z terenu, ważono interes publiczny i interesy prywatne poprzez rozpatrzenie wniosków i uwag złożonych do projektu planu miejscowego, zmierzając do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także obecnych uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, co spełnia wymóg wskazany w art. 1 ust. 3 ustawy.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono odpowiednie wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez rozwój zabudowy na obszarze wysokiej dostępności drogowej, w sąsiedztwie istniejących dróg (m. in. gminnych i powiatowych) oraz założenie dodatkowej rozbudowy istniejącego układu drogowego jako inwestycji uzupełniającej;
2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez dopuszczenie tras dla pieszych i tras dla rowerów na terenie objętym planem, jak również rozbudowę w/w infrastruktury w ramach inwestycji uzupełniającej;
3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej oraz na terenach położonych na obszarach innych niż powyższe, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy – poprzez umożliwienie inwestycji na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych z dostępem do sieci infrastruktury technicznej, które w chwili obecnej są intensywnie zabudowywane (zarówno na północ, jak i południe od terenu objętego planem) oraz na terenach przewidzianych pod zainwestowanie w zabudowę mieszkalną jednorodzinną w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goleniów, jak również w odpowiedzi na wciąż rosnące zapotrzebowanie na tego typu zabudowę w gminie.

Założenia przedmiotowego miejscowego planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy – obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goleniów zostało uchwalone w 2022 r. i przewiduje realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej ekstensywnej w przedmiotowej lokalizacji.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także nie wprowadzanie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

Przedmiotowy miejscowy plan będzie miał wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W planie miejscowym przewidziane są przeznaczenia, których realizacja skutkować będzie zarówno wpływami jak i potencjalnymi kosztami dla budżetu gminy. Wpływy wynikały będą z podatków od nieruchomości i innych podatków, które będą wnoszone przez

mieszkańców (np. podatek od nieruchomości) oraz podmioty prowadzące tam działalność gospodarczą oraz z ewentualnej renty planistycznej. Mając na uwadze formę i skalę inwestycji oraz udział inwestorów w realizacji inwestycji uzupełniającej stanowiącej cel publiczny, wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy Goleniów należy uznać za jednoznacznie pozytywny.