

UZASADNIENIE

do uchwały nr ____/____ /2020 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 2020r. w sprawie uchwalenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Lipinki Szlacheckie obejmującego działki nr 188/4, 188/5 oraz część działek nr 188/2 i 188/3 obręb Lipinki Szlacheckie, gmina Starogard Gdański.

Powyższa uchwała jest efektem prac prowadzonych w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), na podstawie Uchwały Rady Gminy Starogard Gd. nr IX/90/2019 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 27 czerwca 2019r.

Zmiana dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Lipinki Szlacheckie uchwalonego uchwałą Rady Gminy Starogard Gd. nr XXVIII/260/2013 z dnia 27.01.2014r.

Zmiana planu dotyczy terenu oznaczonego w obowiązującym planie symbolem 59 MN. Jest to teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przylegający bezpośrednio do terenu leśnego. Teren leśny znalazł się w obrębie jednej z działek geodezyjnych co, ze względu na przepisy uniemożliwia lub znacznie ogranicza zabudowę. Zmiana ustaleń planu dotyczy przeznaczenia dotychczasowego terenu lasu na zabudowę mieszkaniową jednorodziną. W tym przypadku przepisy nie określają odległości planowanej zabudowy od terenu lasu. Teren dotychczasowego lasu został włączony w obszar terenu mieszkaniowego oznaczonego w planie symbolem 59MN pozostawiając oznaczenie dotychczasowym symbolem w celu lepszej czytelności i usprawnienia korzystania ze zmiany planu nawiązaniu do pozostałego tereny obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Lipinki Szlacheckie.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 w/w ustawy zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania dla fragmentu wsi Lipinki Szlacheckie obejmującego działki nr 188/4, 188/5 oraz część działek nr 188/2 i 188/3 obręb Lipinki Szlacheckie, gmina Starogard Gdański uwzględniono:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne poprzez
 - a) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - b) określenie w poszczególnych kartach terenu parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy oraz inne zasady kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącej i sąsiadującej zabudowy w obszarach projektowanego zainwestowania.
2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych ustalając ogólne zasady ochrony dotyczące całego obszaru planu oraz zasady dla poszczególnych terenów w zależności od sposobu ich zagospodarowania w ustaleniach szczegółowych w kartach terenu, w tym przede wszystkim:
 - a) ochrona środowiska gruntowo-wodnego;
 - b) ograniczenie robót niwelacyjnych,
 - c) uwzględnienie ochrony gatunkowej roślin i zwierząt
 - d) ochrona warunków aerosanitarnych w tym poprzez stosowanie zieleni i stosowanie jako czynnika grzewczego paliw ekologicznych lub niskoemisyjnych.
3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują na terenie planu.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez całokształt ustaleń planu jak i szczególne wymagania zgodnie z przepisami szczególnymi
5. Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez odpowiednie ich zainwestowania z uwzględnieniem rachunku ekonomicznego i wymaganych nakładów finansowych oraz ochronę niekorzystnych dla zainwestowania terenów.
6. Prawo własności dokonując odpowiedniego przeznaczenia terenów zgodnie z potrzebami ich właścicieli i nie narażając ich na spadek wartości nieruchomości.
7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zawiadamiając ich organy o przystąpieniu do opracowania planu umożliwiając przekazania wniosków do planu oraz uzgadniając z nimi przyjęte w planie przeznaczenie terenów i sposób zagospodarowania. Do planu wpłynął wniosek Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Gdańsku w sprawie zgłaszania planowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i wyższej od 50m.
8. Potrzeby interesu publicznego kształtując przestrzeń w sposób nie godzący w interes mieszkańców terenów sąsiednich i użytkowników terenu planu.
9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych ustalając zasady ich modernizacji, rozbudowy i budowy w uzgodnieniu z ich zarządcami i uwzględniając ich wnioski.
10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:
 - a) zawiadomienie społeczeństwa o przystąpieniu do sporządzania planu w z dnia oraz ogłoszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu z dnia ogłoszenie na stronie internetowej urzędu z dnia
 - b) rozpatrzenie wniosków złożonych do planu miejscowego – wszystkie wnioski zostały uwzględnione;;
 - c) zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w z dnia, ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu z dnia, obwieszczenie wywieszone w miejscowości z dnia, ogłoszenie na stronie internetowej urzędu z dnia
 - d) przeprowadzenie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami dnia
 - e) zbieranie uwag złożonych do projektu planu – w terminie do dnia wpłynęło..... uwag
 - f) rozpatrzenie uwag przez Wójta Gminy Starogard Gd. -
 - g) przekazanie nieuwzględnionych uwag Radzie Gminy - ...
11. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych przeprowadzając ją zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
12. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia w wodę – istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla nowej zabudowy .

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wzięto pod uwagę wnioski złożone przez osoby prywatne oraz instytucje. Wszystkie wnioski zostały uwzględnione w sposób pozwalający pogodzenie interesu publicznego z interesem prywatnym.

W planie wyznaczono obszar pod sytuowanie nowej zabudowy zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Jest to teren o funkcji mieszkaniowej. Tereny położony jest bezpośrednio przy drodze gminnej, w terenie uzbrojonym w sieć wodociągową i kanalizacji sanitarnej, w sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rada Gminy podejmując uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu uwzględniła wniosek właścicieli i ustalenia dotychczas obowiązującego planu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, jest przedstawiony w rozstrzygnięciu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i zasad finansowania, które należą do zadań własnych gminy stanowiący załącznik nr 3 do uchwały Rady Gminy w sprawie uchwalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.