**UZASADNIENIE**

**do uchwały Rady Gminy Starogard Gd. Nr XXXI/363/2021 dnia 6 maja 2021r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla mieszkaniowego w Nowej Wsi Rzecznej położonego pomiędzy Drogą Nowowiejską a rzeką Wierzycą**

1. **Opis przedmiotu planu**

Obszar opracowania planu położony jest prawie w całości w obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowa Wieś Rzeczna Osiedle Witosa z terenami przyległymi przyjętego uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr XII/91/99 z dnia 28 maja 1999 r. Teren obejmuje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną oraz tereny zieleni. Celem opracowania jest zmiana ustaleń planu dla poszczególnych jednostek – ujednolicenie ich na całym obszarze oraz dostosowanie do obowiązujących przepisów prawa.

Od strony wschodniej teren graniczy z miastem Starogard Gdański, od strony północnej teren przylega do rzeki Wierzycy, od strony zachodniej przylega do terenów mieszkaniowo – usługowych, natomiast od strony południowej graniczy z Drogą Nowowiejską.

Zgodnie z protokołem z posiedzenia połączonych komisji Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 29 kwietnia 2021r, teren usług sportu i rekreacji (w procedowanej wersji planu – 26.US) został wyłączony z zakresu przedmiotowego planu. Powodem takiego rozstrzygnięcia jest konflikt poszczególnych grup mieszkańców dotyczący zagospodarowania tego terenu.

Załącznik graficzny do projektu planu został sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, przedmiotowy plan ma dużą powierzchnię (ok. 32 ha) i w związku z tym skala 1:2000 umożliwia czytelne przedstawienie zaproponowanych rozwiązań w projekcie planu.

1. **Sposób realizacji w uchwale wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
2. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Planowane zagospodarowanie terenu stanowi harmonijną całość oraz uwzględnia wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne. Teren przeznaczony jest pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zabudowy usługowej oraz terenów rekreacyjnych. Forma architektury planowanej na przedmiotowym terenie, zgodnie z ustaleniami planu, będzie kształtowana w nawiązaniu do tradycyjnej zabudowy regionu.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarte są w §5. Ponadto, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu opisane są szczegółowo w poszczególnych kartach terenu.

1. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan w §5, określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w §6 określa zasady kształtowania krajobrazu, natomiast w §15 poszczególnych kart terenu – parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.

Zgodnie z ww. ustaleniami, plan zapewnia zachowanie, na przedmiotowym terenie, walorów architektonicznych i krajobrazowych.

1. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan jest sporządzony w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 – Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2019r. poz. 1396) oraz ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 310). W §5 plan określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Na przedmiotowym terenie nie występują grunty rolne lub leśne podlegające ochronie na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1161).

1. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Plan jest sporządzony w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 282).

Plan w §7 oraz w Rozdziale 2 – ustalenia szczegółowe, w obszarach w których występują tereny oraz obiekty chronione, plan określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

W celu poprawy warunków ochrony zdrowia dla poszczególnych rodzajów terenów ustalono odpowiednie standardy akustyczne § 5 pkt 2.

Wymagania osób niepełnosprawnych uwzględniono w §12 ust. 3, 4, poprzez ustalenia dotyczące wymaganych miejsc parkingowych wyposażonych w karty parkingowe.

1. Walory ekonomiczne przestrzeni

Przeznaczenie przedmiotowego terenu pozostaje praktycznie bez zmiany w stosunku do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zmiana planu ma przede wszystkim na celu zmianę poszczególnych parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Prawo własności

Na przedmiotowym terenie występują grunty własności gminnej oraz własności prywatnej. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby właścicieli terenów z poszanowaniem obowiązujących przepisów prawa.

1. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na przedmiotowym terenie nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne. Plan uzyskał pozytywne uzgodnienie od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

1. Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby lokalnej społeczności przeznaczając pod zabudowę mieszkaniową i usługową jedynie tereny sąsiadujące z istniejącą zabudową mieszkaniową, położone w pobliżu ciągów komunikacyjnych oraz tereny przeznaczone na ten cel w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Starogard Gdański.

Do projektu planu wpłynęły wnioski prywatne, były one rozpatrywane w taki sposób aby pogodzić interes prywatny właścicieli działek z interesem właścicieli sąsiednich nieruchomości oraz z potrzebami lokalnej społeczności.

Ze względu na rozbieżne spojrzenie różnych grup mieszkańców na zagospodarowanie istniejącego boiska sportowego, Rada Gminy na posiedzeniu połączonych komisji dnia 29 kwietnia 2021r. poprzez głosowanie wyłączyła teren boiska z zakresu planu miejscowego.

1. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan w §12 zawiera zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji   
i infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

1. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Wójt Gminy zagwarantował społeczeństwu udział w pracach nad planem miejscowym:

* dnia 13.03.2020 r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
* dnia 09.03.2020 r. na gminnej tablicy ogłoszeń wywieszono obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
* dnia 09.03.2020 r. – strona BIP dla Urząd Gminy Starogard Gdański zostało zamieszczone ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
* dnia 09.03.2020 r. – strona Ministerstwo Klimatu zostało zamieszczone ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
* dnia 11.03.2020 r. zostało wysłane ogłoszenie do Sołtysa wsi Nowa Wieś Rzeczna z prośbą o wywieszenie w miejscach zwyczajowo przyjętych,
* dnia 18.12.2020 r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
* dnia 15.12.2020 r. na gminnej tablicy ogłoszeń wywieszono obwieszczenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
* dnia 21.12.2020 r. – strona BIP Urząd Gminy Starogard Gdański zostało zamieszczone ogłoszenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
* dnia 15.12.2020 r. zostało wysłane ogłoszenie do Sołtysa wsi Nowa Wieś Rzeczna z prośbą o wywieszenie w miejscach zwyczajowo przyjętych,
* dnia 22.01.2021 r. – strona BIP Urząd Gminy Starogard Gdański zostało zamieszczone ogłoszenie Wójta Gminy Starogard Gdański o dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy, na każdym etapie opracowywania planu, zachowywał jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Dotyczy to w szczególności etapów, które związane są z udziałem społeczeństwa, co wykazano w punkcie 11.

1. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan w §12 zawiera zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę, co przełoży się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

1. Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi

Teren objęty planem stanowi zarówno grunty własności gminy, jak i grunty prywatne. Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wzięto pod uwagę wnioski złożone przez osoby prywatne oraz instytucje. Do projektu planu wpłynęły uwagi na etapie wyłożenia dokumentu do publicznego wglądu. Były one rozpatrywane w taki sposób aby pogodzić interes prywatny właścicieli działek z interesem właścicieli sąsiednich nieruchomości oraz z potrzebami lokalnej społeczności.

Uwagi nieuwzględnione przez Wójta Gminy zostały przedłożone Radzie Gminy wraz z projektem uchwały. Na wspólnych posiedzenia komisji Rady Gminy w dniach 15.04.2021, 22.04.2021r oraz 29.04.2021r. projekt planu wraz z uwagami był przedmiotem obrad. W wyniku głosowania połączone komisje (a więc cała Rada Gminy) zdecydowały o wyłączeniu z uchwały terenu boiska oznaczonego symbolem 26.US, dla którego ustalenia planu budziły kontrowersje.

1. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Przeznaczenie przedmiotowego terenu pozostaje praktycznie bez zmiany w stosunku do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zmiana planu ma przede wszystkim na celu zmianę poszczególnych parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Teren przeznaczony jest pod funkcje pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zabudowy usługowej oraz terenów rekreacyjnych. Forma architektury planowanej na przedmiotowym terenie, zgodnie z ustaleniami planu, będzie kształtowana w nawiązaniu do tradycyjnej zabudowy regionu.

1. Przeznaczenie terenu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Starogard Gdański zatwierdzonego uchwałą Nr XII/110/2015 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 16.11.2015 r.
2. **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Wójt Gminy Starogard Gdański dokonał analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza została przyjęta Uchwałą nr XLVI/509/2014 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 18 września 2014 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych gminy Starogard Gdański.

Konkluzją analizy, jest iż powinno się unikać wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Natomiast każdy przypadek należy rozpatrywać indywidualnie a ewentualne nowe tereny powinny ograniczać się do uzupełnień istniejącej zabudowy i dotyczyć terenów z dostępem do infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla mieszkaniowego w Nowej Wsi Rzecznej położonego pomiędzy Drogą Nowowiejską a rzeką Wierzycą.” ustalenia planu spowodują wzrost wpływów do budżetu. Przychody do budżetu gminy będą wpływały z tytułu: opłaty planistycznej, podatków od gruntów oraz budynków, a także podatku od czynności cywilnoprawnych. Ustalenia planu nie spowodują dodatkowych nakładów na infrastrukturę techniczną. W trakcie realizacji jest inwestycja polegająca na utwardzeniu dróg gminnych, która zostanie zakończona w roku 2021r.