

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Gminy Starogard Gd. Nr dniar. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Koteże

1. Opis przedmiotu planu

Obszar opracowania planu położony jest w całości w obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Koteże, przyjętym uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr XXXVII/395/2013 z dnia 24 października 2013 r. Od tego czasu dwukrotnie zmienione zostało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, w którym zmieniono części terenów rolnych na funkcję produkcyjno – usługową oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z dużą ilością wniosków od właścicieli terenu o zmianę planu przystąpiono do realizacji przedmiotowej zmiany. Celem opracowania jest zmiana przeznaczenia terenów rolnych na funkcje produkcyjno – usługowe oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ponadto zmiana niektórych parametrów kształtowania zabudowy.

Przedmiotowe tereny zlokalizowane są w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej, graniczą z drogami publicznymi i wewnętrznymi.

2. Sposób realizacji w uchwale wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Wymagania ład 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 oraz zabudowy usługowej. 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 §15 ust.1.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan w §5, określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w §6 określa zasady kształtowania krajobrazu, natomiast w §15 ust.1 – parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.

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

3) 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 2021 r. poz. 624). 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 2021 r. poz. 1326).

4) 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 2021 r. poz. 710 ze zm.).

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

5) 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 1.

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

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Zmiana planu ma przede wszystkim na celu w szczególności zmianę przeznaczenia terenów rolnych na funkcje produkcyjno – usługowe oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ponadto zmiana niektórych parametrów kształtowania zabudowy.

7) Prawo własności

Na przedmiotowym terenie występują grunty własności prywatnej. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby właściciela terenu z poszanowaniem obowiązujących przepisów prawa.

8) 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.

9) Potrzeby interesu publicznego

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

10) 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.

11) 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 w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
- dnia na gminnej tablicy ogłoszeń wywieszono obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
- dnia – strona BIP dla Urząd Gminy Starogard Gdański zostało zamieszczone ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
- dnia – strona Ministerstwo Klimatu zostało zamieszczone ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu,

- dnia zostało wysłane ogłoszenie do Sołtysa wsi Nowa Wieś Rieczna z prośbą o wywieszenie w miejscach zwyczajowo przyjętych,
- dnia w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
- dnia na gminnej tablicy ogłoszeń wywieszono obwieszczenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
- dnia – strona BIP Urząd Gminy Starogard Gdański zostało zamieszczone ogłoszenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
- dnia zostało wysłane ogłoszenie do Sołtysa wsi Nowa Wieś Rieczna z prośbą o wywieszenie w miejscach zwyczajowo przyjętych,
- dnia – 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.

12) 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.

13) 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.

14) 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 grunt prywatny. Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wzięto pod uwagę wnioski złożone przez osoby prywatne oraz instytucje.

15) 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 bez zmiany w stosunku do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiana planu ma przede wszystkim na celu w szczególności zmianę kąta nachylenia połaci dachowych na projektowanych obiektach. Teren przeznaczony jest pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej i produkcyjnej. Forma architektury planowanej na przedmiotowym terenie, zgodnie z ustaleniami planu, będzie kształtowana w nawiązaniu do tradycyjnej zabudowy regionu. Przeznaczenie terenu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Starogard Gdański zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/365/2021 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 06.05.2021 r.

3. 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.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Koteże” 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.