

Uzasadnienie

do uchwały Rady Gminy Starogard Gd. Nr XXXVI/438/2021 z dnia 28 października 2021r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Linowiec

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wsi Linowiec, gmina Starogard Gdański. Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje cały obręb geodezyjny Linowiec o powierzchni około 805,17 ha; położony jest w północnej części gminy Starogard Gdański. Od południa teren opracowania sąsiaduje z gminą miejską Starogard Gdański natomiast od północnego – zachodu z gminą Skarszewy.

Wszczęcie procedury opracowania planu miejscowego nastąpiło na skutek Uchwały Nr L/469/2018 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Linowiec. Jest to konsekwencją realizacji polityki przestrzennej gminy, gdzie wskazuje się objęcie planami miejscowymi całych obrębów, gdyż nie chodzi wyłącznie o określenie przeznaczenia terenów dla terenów planowanej zabudowy, ale również tych terenów, na których zabudowa winna być wykluczona, bądź czasowo odroczone. Linowiec jest miejscowością rekomendowaną w studium do objęcia planem miejscowym. Na terenie obrębu zauważalny jest wzrost zainteresowania gruntami i tym samym wzrasta liczba wydawanych w miejscowości decyzji o warunkach zabudowy. Ponadto część terenów rekomendowanych w studium do zagospodarowania na cele przemysłowo-usługowe nie może być przedmiotem obrotu ze względu na brak planu. Sporządzenie planu uznano za konieczne. Pozwoli to uporządkować rozwój wsi i wstrzymać chaotyczną zabudowę gruntów rolnych.

Ustalenia planu miejscowego są zgodne z wymogami Art. 15. ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z tym, że na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 3) sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 4) sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustalenia planu miejscowego zawierają także wybrane ustalenia określone w Art. 15. ust.3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z potrzebami gminy i specyfiką obszaru planu miejscowego.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń; jednakże w obszarze planu znajdują się tereny, dla których wydano warunki zabudowy i prowadzone są działania inwestycyjne zgodnie z funkcjami i parametrami zabudowy występującymi w sąsiedztwie. Powstające w ten sposób zespoły zabudowy nie są wskazane w polityce przestrzennej gminy jako tereny przeznaczone pod zainwestowanie lecz ze względu na stan prawny zostały ujęte w planie jako tereny przeznaczone pod zabudowę.

W obszarze opracowania obowiązywały dotychczas następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment terenu działki nr 42/3 we wsi Linowiec w gminie Starogard Gdański uchwalony Uchwałą Nr XXVI/2009/2000 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 24 października 2000 r.;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kokoszkowy obejmującego części działki nr 213/1 i fragmentu wsi Linowiec obejmującego części działki 971 w gm. Starogard Gdański uchwalony Uchwałą Nr VIII/47/99 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 22 lutego 1999 r.

które zmienia się w skutek przyjęcia przedmiotowego planu miejscowego.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy, w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §12 do 30 uchwały.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawierają w szczególności ustalenia dotyczące:

- specyfiki kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzeni miejscowości zaliczanej do ośrodków drugiego rzędu według hierarchii ośrodków w gminie przy uwzględnieniu położenia miejscowości nad rzeką Wierzycą oraz na trasie głównych szlaków komunikacyjnych, stanowiących powiązania międzygminne;
- założeń kompozycji obszaru planu;
- wykończenia obiektów budowlanych oraz rozwiązań materiałowych.

Ustalenia te zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy, w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zaś w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Na terenie objętym planem występuje szereg obiektów architektonicznych i zespołów zabudowy objętych ochroną prawną lub wskazywanych w dokumentach gminnych do ochrony. Są to następujące elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony:

- 1) Strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Linowiec;
- 2) obiekty i obszary zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków;
- 3) obiekty o zachowanych walorach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy;
- 4) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej dla stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków;
- 5) strefa pełnej ochrony konserwatorskiej dla stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków;
- 6) strefy ochrony konserwatorskiej dla pozostałych stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków;
- 7) historyczne aleje i szpalery drzew przydrożnych;
- 8) lokalne obiekty kultu religijnego do zachowania i ochrony (krzyże i kapliczki przydrożne);
- 9) otwarcia widokowe o szczególnym znaczeniu;

Odpowiednie zapisy planu w odniesieniu do tych obiektów zapewniają w sposób precyzyjny i możliwie pełny ich zachowanie i ochronę.

Realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie lokalną zmianą fizjonomii krajobrazu, głównie w wyniku realizacji na jego terenie nowej zabudowy. Przekształcenia krajobrazu nastąpią głównie na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy wsi Okole, na których częściowo otwarty krajobraz użytków rolnych, zmieni się na półotwarty krajobraz terenów wiejskich, którego charakter kształtować będzie przyszła zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa. Charakter tej części obrębu ewidencyjnego zmieniają także trwające inwestycje z zakresu usług i produkcji oraz planowane ich powiększenie.

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

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w §12 do 30 uchwały określono wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów tych terenów.

Realizacja ustaleń planu będzie oddziaływać na elementy środowiska przyrodniczego w sposób zróżnicowany. Można tutaj zidentyfikować następujące oddziaływania bezpośrednie:

- trwała zmiana sposobu użytkowania gruntów,
- zniszczenie i zmiany aktualnej roślinności,
- zniszczenie dotychczasowej pokrywy glebowej i możliwość wpływu na dobra kulturowe (stanowiska archeologiczne),
- przekształcenia zespołów fauny występujących na danym obszarze,
- przekształcenie przypowierzchniowej warstwy litologiczno – glebowej i powstanie sztucznych powierzchni utwardzonych, lub wprowadzenie gruntów nawiezionych, odmiennych właściwościach mechanicznych, wzrost powierzchni terenu o utrudnionej infiltracji wód opadowych,
- wprowadzenie nowych obiektów techniczno – budowlanych - zabudowy kubaturowej,
- zmianę krajobrazu.

Konsekwencją wprowadzenia zainwestowania na tereny użytków rolnych będzie bezpowrotna utrata zasobów glebowych gruntów ornych o powierzchni ok. 40,46 ha, z których 6,6971 ha stanowią grunty rolne klasy bonitacyjnej III.

Na podstawie szczegółowych analiz, przedstawionych w szczegółowo w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu ustalono, że realizacja ustaleń projektowanego dokumentu nie wpłynie znacząco na powierzchnię ziemi, gleby, siedliska leśne, wody powierzchniowe i podziemne, stan powietrza atmosferycznego i klimat akustyczny. Oddziaływanie w zakresie niewielkich emisji hałasu i zanieczyszczeń powietrza związane będą jedynie z etapem budowy, będą krótkotrwałe i przemijające. W projekcie planu zawarto jednocześnie szereg zapisów zmierzających do ograniczenia wpływu na środowisko.

W zakresie gospodarowania wodami niezbędnym elementem zapewniającym ochronę jakości wód powierzchniowych i podziemnych jest odpowiednia gospodarka wodno – ściekowa na terenach wskazanych pod zainwestowanie. Na obszarze analizowanego projektu planu użytkowy poziom wodonośny jest dobrze izolowany od wpływu zanieczyszczeń podpowierzchniowych ciągłą warstwą glin. Stopień zagrożenia zanieczyszczenia tego poziomu na przeważającej części obszaru projektu planu ustalono jako niski, zaś na jego wschodnim krańcu - jako bardzo niski. Korzystnym z punktu widzenia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych rozwiązaniem przyjętym w planie jest lokalizacja terenów rozwoju zabudowy i innych funkcji całkowicie poza zlewniami bezpośrednimi torfowisk wysokich i przejściowych oraz oligo/dystroficznych zbiorników wodnych.

Ustalenia planu nie naruszają także koryta rzeki Wierzycy i nie spowodują zanieczyszczenia jej wód.

W zakresie ochrony gruntów rolnych konsekwencją wprowadzenia zainwestowania na tereny dotychczasowych użytków rolnych będzie bezpowrotna utrata zasobów glebowych gruntów ornych o łącznej powierzchni ok. 40,46 ha z których 6,6971ha stanowią grunty rolne klasy bonitacyjnej III, dla tych gruntów uzyskano w procedurze sporządzania planu miejscowego zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze - decyzja nr GZ.tr.602.237.2019 z dnia 24 lipca 2020 r

W wyniku realizacji zabudowy zmianom ulegnie pokrywa glebowa i przypowierzchniowa warstwa litologiczna. Pokrywa glebowa na części powierzchni zostanie zniszczona (na etapie realizacji procesu inwestycyjnego) po czym częściowo zostanie odtworzona (etap użytkowania, poinwestycyjny). Odtworzona pokrywa glebowa będzie jednak znacznie różniła się od występujących aktualnie na tych terenach gleb (głównie gleby brunatne). Gleby, które powstaną na terenach

przeznaczonych pod zabudowę będą typowe dla terenów zurbanizowanych Powierzchnia terenu pokryta zostanie w dużej części nawierzchniami sztucznymi, utwardzonymi, szczelnymi, lub o znacznie zmniejszonej przepuszczalności.

Plan miejscowy nie zmienia się dotychczasowego przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Wszystkie grunty leśne pozostają w dotychczasowym przeznaczeniu terenów leśnych użytkowanych gospodarczo.

Na obszarze opracowania, spośród form ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody występuje:

- Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzycy – obejmujący wschodnią część obszaru opracowania;
- Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Natura2000 PLH220094 „Dolina Wierzycy” – projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk Natura2000 PLH220094 „Dolina Wierzycy” - pokrywający się w znacznej mierze z granicami obszaru chronionego krajobrazu.

Nie przewiduje się wpływu na istniejące i planowane obszary podlegające ochronie, w tym obszary Natura 2000. Nie nastąpią także negatywne oddziaływania na powiązania przyrodnicze. Plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na realizację celów Ramowej Dyrektywy Wodnej. dokument w sposób należyty uwzględni aktualne cele ochrony środowiska wyznaczone na szczeblu krajowym i międzynarodowym, realizuje cele rozwoju przestrzennego zawarte w planach i strategiach opracowanych na szczeblu krajowym, regionalnym i lokalnym.

Projekt planu miejscowego uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w odniesieniu do obszarów prawnie chronionych.

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

W § 6 zawiera ustalenia w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, są to:

- 1) Strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Linowiec;
- 2) obiekty i obszary zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków;
- 3) obiekty o zachowanych walorach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy;
- 4) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej dla stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków;
- 5) strefa pełnej ochrony konserwatorskiej dla stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków;
- 6) strefy ochrony konserwatorskiej dla pozostałych stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków;
- 7) historyczne aleje i szpalery drzew przydrożnych;
- 8) lokalne obiekty kultu religijnego do zachowania i ochrony (krzyże i kapliczki przydrożne);
- 9) otwarcia widokowe o szczególnym znaczeniu;

Ustalenia zasad ochrony zapisane zostały z podziałem na poszczególne grupy obiektów chronionych, wymienione powyżej.

Wdrożenie zasad ochrony zapisanych w ustaleniach planu miejscowego dla poszczególnych elementów struktury przestrzennej spowoduje poprawę stanu materialnego dziedzictwa kulturowego na obszarze objętym opracowaniem.

Realizacja ustaleń planu miejscowego umożliwi lokalizację nowego oraz modernizację istniejącego zainwestowania - z uwzględnieniem ochrony obiektów i obszarów zabytkowych znajdujących się na jego obszarze - oraz rozbudowę lub budowę infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, a także spowoduje dalszy wzrost zasobności obszaru w dobra materialne.

Projekt planu miejscowego uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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

Wpływ na warunki życia człowieka może mieć przede wszystkim planowana ustaleniami planu zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa i składowa, a także zabudowa zagrodowa z nowymi obiektami hodowlanymi. W wyniku realizacji tej zabudowy mogą pojawić się nowe, niemożliwe do przewidzenia na obecnym etapie planistycznym źródła uciążliwości dla środowiska. W związku z tym aktualnie nie jest możliwe określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń planu dotyczących tych terenów na warunki życia mieszkańców. W przypadku lokalizacji na tych terenach przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, co jest możliwe na podstawie zapisów planu, ustalenie możliwego wpływu środowisko – w tym warunki życia człowieka, powinno mieć miejsce na etapie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji konkretnych przedsięwzięć, zgodnie z ustawą 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.

Wprowadzone w planie nakazy urządzenia pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej przy granicach terenu z istniejącą i planowaną zabudową mieszkaniową spowodują, że obiekty nie powinny być uciążliwe dla otoczenia i wpływać negatywnie na warunki życia ludności.

Korzystnymi ustaleniami projektowanego dokumentu jest wprowadzenie terenów rekreacyjno-sportowych, co przyczyni się do poprawy warunków życia i odpoczynku mieszkańców. Także możliwa realizacja zabudowy usług z zakresu usług społecznych przyczyni się do wzrostu poziomu i komfortu życia mieszkańców. Korzystne zapisy planu dotyczą zachowania harmonii zabudowy wiejskiej i jej elementów podlegających ochronie, co powinno przyczynić się do korzystnego postrzegania zmian zachodzących na terenie miejscowości i poprawy jakości życia jej mieszkańców.

Obszar opracowania jest położony w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Wierzycy. W obrębie obszarów zagrożonych powodzią plan miejscowy nie przewiduje lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, zatem nie stanowi zagrożenia dla ich zdrowia i bezpieczeństwa.

Odnosnie wymagań dotyczących osób niepełnosprawnych ustalono w § 8 zasady parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Aktualne walory ekonomiczne przestrzeni są stosunkowo wysokie. Od lat obserwowana jest ekspansja osadnicza ludności Miasta Starogard Gdański i przeważająca liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy dotyczy lokalizacji nowej zabudowy o funkcji mieszkalnej. Plan miejscowy ustala przeznaczenie terenu umożliwiające wprowadzenie nowej zabudowy w tereny nie przeznaczone dotychczas na funkcje inwestycyjne oraz umożliwia doinwestowanie terenów przeznaczonych już pod zabudowę. Takie przeznaczenie nieruchomości jest kontynuacją trwających procesów związanych przede wszystkim z korzystnym położeniem wsi Linowiec w stosunku do miasta Starogard Gdański oraz zaprzestaniem użytkowania składowiska odpadów. Wykorzystanie obszaru planu do realizacji planowanych inwestycji przyczyni się do wykorzystania wartości ekonomicznych tych nieruchomości, a jednocześnie lokalizacja nowej zabudowy w sąsiedztwie terenów już zabudowanych nie spowoduje obciążenia gminy w zakresie budowy nowych dróg czy magistralnych sieci infrastruktury technicznej, choć niezbędne będą poszerzenia niektórych dróg i przejęcie ich do zasobu dróg gminnych. Samorząd uzyska korzyści ekonomiczne z wprowadzenia nowej zabudowy, wynikające między innymi ze zwiększenia wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które mogą zostać zainwestowane w dalszy rozwój gminy.

Także dużą wartością ekonomiczną cechują się grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych oraz grunty leśne wykorzystywane gospodarczo. Tylko nieznaczny % powierzchni użytków w wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego zmieni się na cele inwestycyjne, zaś grunty leśne pozostaną w całości

w dotychczasowym przeznaczeniu. Zatem potencjał rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjne pozostanie nadal wysoki.

2.7. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się zarówno grunty należące do podmiotów prywatnych (osób fizycznych i instytucji prawnych), jednostek samorządu terytorialnego oraz Skarbu Państwa.

W ramach odrębnej od procedowanego planu procedury, inwestor obowiązany jest do pozyskania tytułu prawnego do nieruchomości na których planowane są inwestycje budowlane.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia planu miejscowego dotyczą zagadnień o zasięgu lokalnym. Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

W obszarze planu nie ustala się rozmieszczenia nowych, nieplanowanych dotychczas inwestycji celu publicznego. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z dopuszczalnymi sposobami zagospodarowania określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającym § 12 - 30 uchwały.

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

Plan miejscowy, w § 8 i 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Starogard Gdański, na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej sporządzania planu miejscowego, zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, tj.:

- Dnia 09.07.2018 r. Wójt Gminy Starogard Gdański ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Starogard Gdański, w lokalnej prasie (Dziennik Bałtycki z dnia 13.07.2021r), na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Starogard Gdański oraz przesłał ogłoszenie sołtysowi wsi Linowiec i Okole, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwach, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu – 14.08.2018 r.; w wyznaczonym terminie wpłynęło 26 wniosków od podmiotów prywatnych i prawnych, które zostały rozstrzygnięte przez Wójta Gminy i wzięte pod uwagę przy sporządzaniu projektu planu,
- na etapie sporządzania projektu planu miejscowego, w fazie koncepcji projektowej, przed skierowaniem do uzgodnień i opiniowania zorganizowano dnia 9 stycznia 2019 r. spotkanie w Świątlicy Wiejskiej w Linowcu i umożliwiono wgląd do projektu planu w wersji koncepcyjnej, z możliwością składania wniosków do tego projektu wstępnego planu miejscowego;

- projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 04.12.2020. do 07.01.2021r. w siedzibie Urzędu Gminy Starogard Gd., ul. Sikorskiego 9, 83-200 Starogard Gd., od poniedziałku do piątku, w godz. od 8⁰⁰ do 15⁰⁰, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie (Dziennik Bałtycki z dnia 28.11.2020r.), na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Starogard Gdański, przesłano ogłoszenie sołtysowi wsi Linowiec i Okole, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwach, a także na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Starogard Gdański.
- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu został wyznaczony termin dyskusji publicznej dnia 16.12.2020r. o godzinie 16⁰⁰ w trybie on-line; w dyskusji publicznej uczestniczyły 4 osoby.
- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia 21.01.2021r.; w terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy złożono 28 uwag .
- w wyniku uwzględnienia przez Wójta Gminy części złożonych uwag dokonano zmian w projekcie planu i sporządzono aneks do prognozy i dokonano ponownych uzgodnień i zaopiniowano projekt w niezbędnym zakresie, tj. z organami ochrony środowiska i Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 14.05.2021r. do 15.06.2021r. w siedzibie Urzędu Gminy Starogard Gd., ul. Sikorskiego 9, 83-200 Starogard Gd., od poniedziałku do piątku, w godz. od 8⁰⁰ do 15⁰⁰, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie (Dziennik Bałtycki z dnia 07.05.2021r.), na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Starogard Gdański, przesłano ogłoszenie sołtysowi wsi Linowiec i Okole, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwach, a także na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Starogard Gdański.
- w ogłoszeniu o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu został wyznaczony termin dyskusji publicznej dnia 01.06.2021 w świetlicy wiejskiej w Linowcu o godz. 17⁰⁰, w dyskusji publicznej uczestniczyło 12 osób, zabrano 8 głosów w dyskusji.
- w ogłoszeniu o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia 29.06.2021r.; w terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy złożono 13 uwag .

2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy, w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Obszar opracowania jest położony w zasięgu obsługi wodociągów gminnych. Plan miejscowy nakazuje włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej;

2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Plan miejscowy wyznacza tereny nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, a także zabudowy produkcyjnej i produkcyjno-usługowej. W procedurze sporządzania planu miejscowego wnioski właścicieli terenów zostały rozstrzygnięte i uwzględnione, zgodnie z zapisami polityki przestrzennej gminy wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, w wyniku czego większość wnioskowanych terenów zmienia przeznaczenie z rolniczego na cele inwestycyjne. Przyczyni się to prawdopodobnie do zainwestowania terenu w krótkim terminie, zgodnie z zamierzeniami inwestorów. Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

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

Plan miejscowy, w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §12-30 uchwały.

Przedmiotem planu miejscowego jest w szczególności ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania i zabudowy, w tym nowych terenów inwestycyjnych wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz określenie terenów, na których zabudowa winna być wykluczona, bądź czasowo odroczone. Linowiec jest miejscowością rekomendowaną w studium do objęcia planem miejscowym. Aby zachować ład przestrzenny i zapobiec chaotycznym procesom wynikającym z suburbanizacji, niezbędnym jest ustalenie jednolitych zasad gospodarowania przestrzenią w granicach całego obszaru geodezyjnego.

W celu kontrolowania zjawisk rozpraszania zabudowy oraz zapewnienia kształtowania ładu przestrzennego wskazano w studium zalecenie dopuszczenia do zabudowy tylko części wyznaczonych w studium obszarów rozwoju zabudowy, w szczególności biorąc pod uwagę wielkość terenów odpowiadającą założonemu zapotrzebowaniu zgodnie z etapami rozwoju gminy na moment sporządzania planu miejscowego oraz zasadami ich rozmieszczenia określonymi w studium. Dopiero w przypadku wyczerpania chłonności obszarów rozwoju zabudowy określonych w planie, konieczne będą późniejsze zmiany tego planu, tak aby aktualizować przeznaczenie terenu w kolejnych przedziałach czasowych.

Analizę wartości ekonomicznych przestrzeni obszaru planu oraz ich efektywnego wykorzystania na podstawie ustaleń planu omówiono szczegółowo w pkt 2.6 niniejszego uzasadnienia.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Plan miejscowy nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, przyjętego Uchwałą Nr XXXI/365/2021 Rady Gminy z dnia 6 maja 2021 r.

Wójt Gminy Starogard Gdański dokonał analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w poprzedniej kadencji - za lata 2014-2018 i podjęto stosowną uchwałę: Uchwała Nr XLV/439/2018 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych gminy Starogard Gdański.

W bieżącej kadencji, rozpoczętej w listopadzie 2018 roku Wójt Gminy Starogard Gdański nie dokonał jeszcze analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o którym mowa w art. 32 ust.1, a Rada Gminy Starogard Gdański nie podejmowała uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, ani planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Starogard Gdański.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

„Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała iż:

- Uchwalenie planu miejscowego może wiązać się z koniecznością poniesienia przez Gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej – sieci kanalizacji sanitarnej.
- Uchwalenie planu miejscowego nie spowoduje konieczności ponoszenia kosztów urządzenia dróg gminnych.
- Uchwalenie planu miejscowego może wiązać się z koniecznością dokonania wykupu gruntów na cele publiczne, ale nie będzie skutkowało koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Uchwalenie planu miejscowego może wiązać się z możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej oraz z podatku od czynności cywilnoprawnych.

- Uchwalenie planu miejscowego nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych.
- Uchwalenie planu miejscowego może skutkować możliwością naliczenia opłat adiacenckich z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej oraz z tytułu podziału nieruchomości.
- Uchwalenie planu miejscowego może skutkować wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości.
- Realizacja ustaleń planu miejscowego może wiązać się z koniecznością poniesienia kosztów robót geodezyjnych oraz wycen nieruchomości.

Analizy i prognozy wykazały, iż w okresie 5 lat (okres prognozowany) można spodziewać się dochodów do budżetu gminy ponad dwukrotnie wyższych niż wydatki.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt Gminy Starogard Gdański w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy w Starogardzie Gdańskim oraz właściwego dla obszaru planu sołectwa i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez podmioty prywatne oraz organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu,
- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,
- uzyskał wymaganą zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego,
- wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi i je rozstrzygnął, część z nich uwzględniając,
- dokonał zmian projektu planu i sporządził aneks do prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych,
- uzyskał niezbędne opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał niezbędnych ponownych jego uzgodnień,
- przeprowadził procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie ponownego wyłożenia projektu miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego,
- ponownie wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi i je rozstrzygnął.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu miejscowego określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Gminy Starogard Gdański projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.