

UZASADNIENIE

zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 12 pkt 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rada Gminy Starogard Gdański dnia 25 kwietnia 2019 r. podjęła Uchwałę Nr VII/73/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dąbrówka. Obszar planu obejmuje obręb geodezyjny Dąbrówka i ma powierzchnię ok. 1029,5 ha.

Prawie cały obszar (ok. 998 ha) jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dąbrówka uchwalonym UCHWAŁĄ Nr XLI/450/2014 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 27 marca 2014r.

Na przystąpienie do zmiany miejscowego planu wpływ miało kilka czynników:

- zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gd. (studium) przyjęta uchwałą Nr XII/110/2015 z dnia 16 listopada 2015r. wprowadzająca nowe tereny mieszkaniowe i usługowe we wsi Dąbrówka,
- wnioski od mieszkańców w sprawie zmiany przedmiotowego planu w zakresie ustaleń dla danych terenów lub wprowadzenia terenów budowlanych zgodnie ze zmianą studium,
- analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym za lata 2014 – 2017, która potwierdziła zainteresowanie mieszkańców gruntami budowlanymi w Dąbrówce.

W trakcie prac nad planem uchwalono kolejną zmianę studium (Uchwała Nr XXXI/365/2021 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 6 maja 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański).

W trakcie trwania procedury planistycznej mającej na celu uchwalenie miejscowego planu dla wsi Dąbrówka, dla działki nr 80 została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach oraz decyzja ustalająca warunki zabudowy na budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 6 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną. W związku z powyższym uwzględniono w projekcie planu wydaną decyzję o warunkach zabudowy – wydzielony został teren 198.PE (teren produkcji energii) oraz przedłużono drogę wewnętrzną 54.KDW. Zmieniony fragment planu został uzgodniony i zaopiniowany w niezbędnym zakresie.

Uwzględnienie wydanej decyzji o warunkach zabudowy powoduje rozbieżność rysunku planu z rysunkiem studium, ale jest zgodne z ustaleniami studium w tym zakresie, które stwierdza: *W przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów przesądzonej lokalizacji inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy można uznać zgodność tych przedsięwzięć z polityką przestrzenną gminy.*

Obręb Dąbrówka położony jest na południe od miasta Starogard. Wzdłuż zachodniej granicy obrębu przebiega droga powiatowa 2711G łącząca miasto Starogard i Lubichowo. Od DP 2711G biegnie droga powiatowa 2715G łącząca Dąbrówkę z Bobowem. Jednocześnie ww drogi ta stanowią główne połączenie Dąbrówki z miastem Starogard (ośrodkiem powiatowym). W centrum obrębu istnieje historyczna zabudowa wsi Dąbrówka a na północy osiedla Północne i Piaski, które pełnią rolę „sypialni” miasta Starogard.

Przez północną część obrębu przebiega jeden z wariantów obwodnicy miasta Starogard w ciągu drogi krajowej nr 22. Obwodnica będzie stanowić istotną barierę przestrzenną, która pogłębi różnice przestrzenne i społeczne pomiędzy historyczną wsią Dąbrówka a osiedlami na północy obrębu.

Głównym celem opracowania planu jest poprawa warunków do racjonalnego korzystania z zasobów przestrzeni, zgodnie z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przyjęte w planie rozwiązania są wynikiem realizacji celów opracowania w oparciu o obowiązujące przepisy.

- Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia uwzględniające:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez: wprowadzenie zapisów regulujących i kształtujących przestrzeń w sposób harmonijny, określenie parametrów dla proponowanej w planie zabudowy w skali i architekturze dostosowanej do otaczającej zabudowy i krajobrazu; projekt planu wprowadza zróżnicowaną maksymalną wysokość dla budynków o poszczególnych funkcjach oraz określa kolorystykę budynków i dachów w nawiązaniu do otoczenia; plan wprowadza również ustalenia dla istniejących budynków o parametrach lub funkcji niezgodnej z planem;
 - 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - terenie nie występują formy ochrony przyrody,
 - wprowadzenie zapisów ograniczających szkodliwe oddziaływanie na środowisko wodno-gruntowe,
 - zakaz prowadzenia działalności związanej z przetwarzaniem i zbieraniem odpadów oraz zakaz lokalizacji zakładów termicznego przekształcania odpadów,
 - wymóg ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków,
 - ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych,
 - ujawnienie występującego w obszarze planu złoża kruszyw naturalnych „Dąbrówka”,
 - zachowanie gruntów leśnych w dotychczasowym użytkowaniu;
 - 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - ustalenie zasad dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków oraz jego otoczenia (kościół parafialny p.w. Podwyższenia Krzyża Św. wraz z otoczeniem historyczny cmentarz wraz z ogrodzeniem i bramami),
 - ustalenie zasad ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

- ustalenie zasad ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Dąbrówka, ujętej w gminnej ewidencji zabytków,
 - objęcie ochroną zespołów zabudowy o wartościach kulturowych oraz obiektów o zachowanych walorach historyczno-kulturowych,
 - ustalenie zasad ochrony stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
 - ustalenie strefy ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu ruralistycznego,
 - objęcie ochroną istniejącej historycznej zieleni wysokiej;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
- wymogi dotyczące zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych,
 - wprowadzenie zapisów ograniczających ewentualne szkodliwe oddziaływanie prowadzonej działalności, w szczególności na ludzi,
 - wprowadzenie zapisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu,
 - wprowadzenie ustaleń dotyczących parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - nakaz prowadzenia gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zalecenie stosowania paliw niskoemisyjnych,
 - wprowadzenie zapisów dotyczących zagospodarowania w strefie od cmentarza,
 - wykluczenie lokalizowania funkcji mieszkaniowej w strefie ochronnej od planowanych wiatraków w gminie Bobowo (za wyjątkiem terenu 070.U,MN);
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni: uchwalenie planu miejscowego dla obrębu Dąbrówka w 2014 roku miało na celu min. zakończenie procesu rozpraszania zabudowy lokalizowanej na podstawie decyzji o warunkach zabudowy; obecnie sporządzana zmiana planu wprowadza korekty dotyczące przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy w celu poprawy warunków zagospodarowania terenów – stwarza to dodatkowe możliwości wykorzystania terenów i poprawia warunki przyszłego zainwestowania, co wpłynie korzystnie na atrakcyjność tych terenów;
- 6) prawo własności: przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę prawo własności oraz zapewniono udział społeczeństwa;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: projekt planu podlega uzgodnieniom z odpowiednimi kompetencyjnie organami zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) potrzeby interesu publicznego: poprzez zapewnienie warunków do racjonalnego wykorzystania przestrzeni, w tym przeznaczenie terenów pod sport i rekreację, zieleni urządzoną, kościół, usługi oraz ochronę zabytków i krajobrazu kulturowego;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez ustalenie dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony przy udziale społeczeństwa, zgodnie z wymogami art. 54 ust. 2 ustawy 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. Dla planów miejscowych zapewnienie udziału społeczeństwa dokonuje się, zgodnie z art. 54 ust. 3, stosując się przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W tym zakresie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu miejscowego planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 1 ogłoszono w prasie i na tablicy ogłoszeń, wyznaczając termin na składanie wniosków. Ze strony społeczeństwa w terminie wpłynęły 3 wnioski. Pod uwagę wzięto również 9 wniosków złożonych poza wyznaczonym terminem. Większość wniosków dotyczyła przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo –usługową. Pozostałe wnioski dotyczyły: umożliwienia podziału działki, dopuszczenia dachów jednospadowych, dopuszczenie budowy hali łukowej, umożliwienie prowadzenia działalności spawalniczej, skorygowanie przebiegu drogi, dopuszczenie podziału na działki 1000m². Wójt rozpatrując wnioski uwzględnił te, które były zgodne polityką przestrzenną określoną w studium. Nie uwzględniono wniosku:

- dotyczącego zlokalizowania usług spawalniczych w kompleksie zabudowy mieszkaniowej (ze względu na wpływ na tereny sąsiednie),
- części wniosku o dopuszczenie podziału terenu na działki 1000m² (obecnie 2500m²),
- 1 wniosku o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową (ze względu na niezgodność ze studium).

Ponadto w trakcie procedury planistycznej, na etapie sporządzania projektu planu zorganizowane zostało spotkanie we wsi Dąbrówka z mieszkańcami w celu prezentacji koncepcji planu oraz wysłuchania głosu mieszkańców i właścicieli nieruchomości.

.....

Wszelkie ogłoszenia (wraz z projektem planu i prognozą) były zamieszczane na stronach BIP Urzędu Gminy.

- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: procedura planistyczna była realizowana zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; ponadto w trakcie procedury planistycznej, na etapie sporządzania projektu planu zorganizowane zostało spotkanie we wsi Dąbrówka z mieszkańcami w celu prezentacji koncepcji planu oraz wysłuchania głosu mieszkańców i właścicieli nieruchomości;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej (istniejącej i projektowanej) a przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymóg dotyczący zapewnienia dla

ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;

Ustalając przeznaczenie terenów i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, Wójt brał pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym złożone wnioski do planu. Przeznaczenie terenów ustalone w planie nie narusza polityki przestrzennej ustalonej w studium, uwzględnia większość wniosków złożonych przez osoby fizyczne oraz wnioski złożone przez organy. Ponadto przeznaczenie ustalone w planie pozwala na racjonalne korzystanie z terenu nie powodując negatywnego wpływu na otoczenie ani na środowisko. Do projektu planu wykonano Prognozę skutków finansowych oraz Prognozę oddziaływania na środowisko.

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni:

- obszary objęte planem są albo zainwestowane, albo położone sąsiedztwie istniejącej i planowanej zabudowy, co pozwala tworzyć zwartą strukturę przestrzenną;
- korekty istniejących funkcji oraz wprowadzone nowe parametry zabudowy nie spowodują negatywnych skutków dla obszarów sąsiadujących;
- w planie wykorzystuje się istniejące powiązania drogowe oraz istniejącą infrastrukturę techniczną;
- zmiana planu ma na celu poprawę warunków zagospodarowania oraz racjonalniejsze wykorzystanie terenu.

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Starogard Gdański w latach 2014-2017. Na jej podstawie Rada Gminy Starogard Gdański dnia 22.02.2018r. podjęła Uchwałę Nr XLV/439/2018 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych gminy Starogard Gdański.

Ww analiza wskazuje, że uchwalenie planu dla wsi Dąbrówka pozwoliło gminie na odzyskanie kontroli nad procesami zachodzącymi w przestrzeni i powstrzymanie niekontrolowanego rozlewania się zabudowy. Dąbrówka to miejscowość, gdzie występuje duży ruch budowlany (wydane pozwolenia na budowę) oraz ciągle zainteresowanie właścicieli przeznaczaniem gruntów pod zabudowę (na podstawie składanych wniosków). Z przeprowadzonej analizy wynika, że gmina konsekwentnie realizuje politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w Strategii Rozwoju Gminy Wiejskiej Starogard Gdański na lata 2012 – 2022. Jednocześnie jest elastyczna jeśli chodzi o rekomendowaną kolejność sporządzania planów i reaguje na bieżąco na zmiany sytuacji. Wskazana jest dalsza sukcesywna realizacja przyjętych założeń.

- Na podstawie sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia planu miejscowego można wnioskować, że gmina będzie musiała ponieść koszty związane z realizacją rozwiązań dotyczących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych

gminy. Większość z przewidzianych zadań wynika już z ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia niniejszego planu skutkują jedynie koniecznością wykupu gruntu pod drogę publiczną oznaczoną w planie symbolem 56.KDD. Zyski wynikające z realizacji planu miejscowego to stawka procentowa ustalona na poziomie 20% oraz wpływy z podatków.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy uchwała plan miejscowy, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń studium.

Załączniki do uchwały stanowią: część graficzna - rysunek planu (załącznik nr 1), rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2), rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3) i dane przestrzenne (załącznik nr 4).