

UZASADNIENIE

zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Gminy Starogard Gdański dnia 25 sierpnia 2022 r. podjęła Uchwałę Nr XLVIII/569/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Okole. Obszar objęty zmianą planu ma powierzchnię ok. 7,62 ha i obejmuje 3 fragmenty obrębu Okole.

Obszar jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla wsi Okole, przyjętym Uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr XIX/183/2016 z dnia 28.04.2016r. W obowiązującym planie fragment na załączniku nr 1 był przeznaczony pod tereny produkcyjno-usługowe, na załączniku nr 2 pod tereny rolnicze a na załączniku nr 3 pod tereny mieszkaniowe, zagrodowe i rolnicze.

W studium (przyjętym Uchwałą 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, zmienionym uchwałą Nr XLVIII/567/2022 z dnia 25 sierpnia 2022 r.) obszary objęte zmianą planu są wskazane do rozwoju zabudowy produkcyjno-usługowej i mieszkaniowej.

Głównym celem opracowania zmiany planu jest poprawa warunków do racjonalnego korzystania z zasobów przestrzeni, zgodnie z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwalonego uchwałą Nr XXXI/365/2021 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 6 maja 2021 r., zmienionym uchwałą Nr XLVIII/567/2022 z dnia 25 sierpnia 2022 r.). Przyjęte w planie rozwiązania są wynikiem realizacji celów opracowania w oparciu o obowiązujące przepisy.

Uzasadnienie wynikające z art. 15. ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe: plan wprowadza zapisy regulujące i kształtujące przestrzeń w sposób harmonijny, określa parametry dla proponowanej w planie zabudowy w skali i architekturze dostosowanej do otaczającej zabudowy i krajobrazu;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - terenie nie występują formy ochrony przyrody,
 - plan wprowadza zapisy ograniczające szkodliwe oddziaływanie na środowisko wodno-gruntowe,
 - plan wprowadza nakaz zachowania istniejących zbiorników wodnych i podmokłości,
 - dla terenów podmokłych i zadrzewionych (na załączniku nr 2) ustalono przeznaczenie pod zieleń naturalną,

- plan przywołuje przepisy dotyczące ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków,
 - plan zapewnia ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenie zasad dla strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (załącznik nr 3);
 - 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
 - plan przywołuje przepisy dotyczące zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych,
 - plan nakazuje prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz wprowadza wymóg stosowania ekologicznych źródeł ciepła;
 - 5) walory ekonomiczne przestrzeni: uchwalenie zmiany planu miejscowego i przeznaczenie terenu na załączniku nr 1 pod drogę publiczną ma na celu uregulowanie stanu faktycznego a terenów na załączniku nr 2 i 3 pod zabudowę mieszkaniową ma na celu poprawę warunków przyszłego zainwestowania oraz racjonalne wykorzystanie terenu i powiązanie go funkcjonalnie z otoczeniem – są to tereny są położone w bliskim sąsiedztwie obszarów zabudowanych i stanowią ich kontynuację bądź uzupełnienie;
 - 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: zmiana planu i przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową pozwoli kontynuację istniejącej w sąsiedztwie funkcji i stworzy nową ofertę terenów budowlanych a pod drogę publiczną pozwoli na uregulowanie stanu faktycznego;
 - 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan ustala zasady 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 wyznaczonym terminie, nie wpłynął żaden wniosek. Po terminie wpłynął wniosek, który generalnie sprzeciwiał się wprowadzeniu zabudowy w projekcie zmiany planu, wnosił o ograniczenie zabudowy oraz wprowadzenie szeregu ograniczeń.

Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego został, po uprzednim ogłoszeniu, wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu (w dniach od 04.09.2023 r. do 27.09.2023 r.). W trakcie okresu wyłożenia, w dniu 19.09.2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. W wyznaczonym terminie do dnia 12.10.2023 r. wpłynęły 4 pisma z uwagami. Większość uwag odnosiła się do załącznika nr 3 oraz generalnie do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dotyczyły: braku zgody na obsługę terenu 3.1MNW z ul. Uroczej, zmniejszenia terenu 3.1MNW, ustalenie minimalnej powierzchni działki na terenie 3.1MNW – 3000m², wprowadzenia zakazu zabudowy w strefie od istniejących melioracji, ustalenie minimalnego frontu działki – 20 m, wyznaczenia linii zabudowy od ulicy Uroczej w odległości 20 m, ustalenie stawki w wysokości 30%, wprowadzenie nakazu zagospodarowania wód opadowych w granicach własnej działki, wprowadzenia ograniczenia budowy maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce, ograniczenia powierzchni budynku gospodarczego, wiat i altan do 35m², zwiększenia powierzchni zabudowy na terenie 3.1MNW do 35%, zwiększenia wysokości budynków na terenie 3.1MNW: mieszkalnych do 9,5 m, a towarzyszących do 6 m, uwzględnienie wyjazdu z działki nr 153/3 na ul. Urocą, zmiany szerokości minimalnej dróg wewnętrznych do 6 m.

Wójt rozpatrując uwagi w wyznaczonym terminie postanowił część z nich uwzględnić, tj.: obsługę działki nr 153/3 z ul. Uroczej, zwiększenie powierzchni zabudowy na terenie 3.1MNW z 25% do 30% i zwiększenie wysokości budynków towarzyszących na terenie 3.1MNW z 5,5 m do 6 m. Dwie uwagi dotyczyły kwestii, które już były zawarte w projekcie planu, tj.: zagospodarowania wód opadowych w granicach własnej działki, budowy maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce.

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;
- 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 wnioski złożone do planu przez organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu. Przeznaczenie terenów ustalone w planie realizuje politykę przestrzenną określoną w studium. Ponadto przeznaczenie ustalone w planie pozwala na racjonalne korzystanie z terenu nie powodując negatywnego wpływu na otoczenie ani na środowisko (np. wyłączenie z zabudowy terenów podmokłych i cennych przyrodniczo). 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 położone w sąsiedztwie istniejącej i planowanej zabudowy i funkcjonalnie stanowią jej kontynuację;
- wprowadzone nowe parametry zabudowy nie spowodują negatywnych skutków dla obszarów sąsiadujących;
- w planie wykorzystuje się istniejące oraz planowane powiązania drogowe oraz istniejącą infrastrukturę techniczną;
- uchwalenie planu ma na celu poprawę warunków zagospodarowania oraz racjonalniejsze wykorzystanie terenu.

Uzasadnienie wynikające z art. 15. ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Projekt zmiany 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. W trakcie opracowywania niniejszego projektu zmiany planu została sporządzona następna Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Starogard Gdański obejmująca lata 2018-2022 i przyjęta Uchwałą Nr LIV/659/2023 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych gminy Starogard Gdański. Projekt zmiany planu jest zgodny również z tą Analizą.

Sporządzanie planów miejscowych dla fragmentów obrębów w przypadkach aktualizacji obowiązujących planów miejscowych oraz w celu realizacji przedsięwzięć istotnych dla rozwoju gminy lub mających znaczenie dla poprawy stanu ładu przestrzennego. Granice obszarów opracowania planów miejscowych należy doprecyzować w analizie zasadności przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uzasadnienie wynikające z art. 15. ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Na podstawie sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia planu miejscowego można wnioskować, iż przy realizacji proponowanych w planie rozwiązań (zgodnie z przyjętymi w prognozie założeniami) gmina nie będzie musiała ponosić kosztów związanych z realizacją zadań publicznych. 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 - 3), rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 4), rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 5) i dane przestrzenne dla planu miejscowego (załącznik nr 6).