

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Gminy Starogard Gd. Nr dniar. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Janowo – Zachód

1. Opis przedmiotu planu

Obszar opracowania planu położony jest w całości w obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Janowo – Zachód, przyjętego uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr XXVI/276/2020 z dnia 29 października 2020r. Zgodnie z tym planem przedmiotowe tereny przeznaczone są pod tereny rolne. Celem planu jest uwzględnienie wniosków właścicieli nieruchomości i przeznaczenie ich pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z ustaleniami zmienionego w 2021 r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański. Przedmiotowe tereny zlokalizowane są w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, 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 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 funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. 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 2024 r. poz. 54) oraz ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.). W §5 plan określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Projekt planu uzyskał zgodę nr DNI.tr.602.193.2024 z dnia 12 sierpnia 2024 r. na przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych klas III, na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 82).

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Plan nie jest objęty formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.) ani ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

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 przedmiotowego terenu ustalono standardy akustyczne w § 5 ust.1 pkt 1.

Wymagania osób niepełnosprawnych uwzględniono w §15 ust. 1, poprzez ustalenia dotyczące wymaganych miejsc parkingowych wyposażonych w karty parkingowe.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan, ustalając sposób przeznaczenia terenu, uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.

Przestrzeń obszaru planu jest wykorzystana w sposób optymalny, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, przeznaczone są tereny położone przy istniejących drogach publicznych: wojewódzkiej i gminnej oraz drogach wewnętrznych.

7) Prawo własności

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

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na przedmiotowym terenie nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

9) Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby lokalnej społeczności przeznaczając pod zabudowę mieszkaniową tereny sąsiadujące z istniejącą zabudową mieszkaniową i usługową, 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 Janowo 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 Janowo z prośbą o wywieszenie w miejscach zwyczajowo przyjętych,

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.

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.

Celem planu jest uwzględnienie wniosków właścicieli nieruchomości i przeznaczenie ich pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Janowo – Zachód” ustalenia planu spowodują wzrost wpływów do budżetu. Przychody do budżetu gminy będą wpływały z tytułu podatków od budynków, a także podatku od czynności cywilnoprawnych. Ustalenia planu nie spowodują dodatkowych nakładów na infrastrukturę techniczną.