

## 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 maja 2023 r. podjęła Uchwałę Nr LVI/694/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Lipinki Szlacheckie, którą następnie zmieniła Uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr LIX/734/2023 z dnia 19 października 2023 r. rozszerzając zakres zmiany planu o tereny niezbędne dla obsługi komunikacyjnej oraz dodając dwa nowe tereny. Obszar objęty planem ma powierzchnię ok. 21,04 ha i obejmuje 8 fragmentów wsi Lipinki Szlacheckie.

Cały obręb Lipinki jest objęty obowiązującym planem miejscowym przyjętym Uchwałą Nr XXXVIII/421/2013 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 19 grudnia 2013 rok.

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 planem są wskazane do rozwoju zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowo-produkcyjnej. Obszar na załączniku nr 2 w większości jest wskazany do pozostawienia w użytkowaniu rolniczym i leśnym.

Głównym celem opracowania miejscowego planu jest poprawa warunków do racjonalnego korzystania z zasobów przestrzeni, zgodnie z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

- Załącznik nr 1 – do funkcji mieszkaniowej dodano funkcję usługową jako towarzyszącą,
- Załącznik nr 2 – usunięto zapisy dotyczące użytku ekologicznego a w terenie przeznaczonym pod zabudowę do funkcji mieszkaniowej dodano funkcję usługową jako towarzyszącą,
- Załącznik nr 3 – powiększono teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową oraz dopuszczono budowę domu mieszkalnego,
- Załącznik nr 4 – ujednolicono przeznaczenie terenu (wcześniej był teren mieszkaniowo-usługowy i zabudowa zagrodowa) oraz rozszerzono zakres usług,
- Załącznik nr 5 – zmiana przeznaczenia z terenu rolniczego na zabudowę mieszkaniową (wcześniej tylko południowy fragment był przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową),

- Załącznik nr 6 – w obowiązującym planie teren był oznaczony jako teren istniejących lasów (niezgodnie ze stanem faktycznym), w niniejszym planie przeznaczony pod funkcje usługowo-produkcyjne.
- Załącznik nr 7 - zmiana przeznaczenia z terenu rolniczego na zabudowę mieszkaniową, w terenie mieszkaniowo-usługowym zapisano możliwość zlokalizowania dojazdu do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- Załącznik nr 8 - zmiana przeznaczenia z terenu rolniczego na zabudowę mieszkaniową (wcześniej tylko południowy fragment był przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową),

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:
  - terenach nie występują formy ochrony przyrody,
  - plan wprowadza zapisy ograniczające szkodliwe oddziaływanie na środowisko wodno-gruntowe,
  - plan przywołuje przepisy dotyczące ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków,
  - plan zapewnia ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych
  - plan na terenach produkcyjno-usługowych wyklucza przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, powodujące degradację środowiska lub uciążliwość dla sąsiedniej funkcji mieszkaniowej;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarach nie występują obiekty ani obszary o wartościach kulturowych;
- 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

- plan nakazuje zagospodarowanie przestrzeni publicznych bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych a dla funkcji usługowych i produkcyjnych ustala ilość miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni: uchwalenie miejscowego planu i przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo-usługową i usługowo-produkcyjną ma na celu poprawę warunków przyszłego zainwestowania oraz racjonalne wykorzystanie terenu; tereny są obecnie częściowo zabudowane (załącznik nr 2, 7 i 8) lub położone w bliskim sąsiedztwie obszarów zabudowanych i stanowią ich kontynuację;
- 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: sporządzenie planu i przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniowo-usługową pozwoli na kontynuację istniejącej w sąsiedztwie funkcji oraz stworzy nową ofertę terenów budowlanych;
- 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 oraz o zmianie uchwały o przystąpieniu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 1 ogłoszono w prasie i na tablicy ogłoszeń, wyznaczając terminy na składanie wniosków. W wyznaczonym terminie ze strony społeczeństwa wpłynęły 2 wnioski z prośbą o przeznaczenie gruntów pod zabudowę. Jeden wniosek był bezprzedmiotowy, ponieważ dotyczył gruntów położonych poza obszarem planu, drugi wniosek został uwzględniony w zakresie zgodnym ze studium. Przy sporządzaniu projektu planu pod uwagę wzięto wniosek złożony poza wyznaczonymi terminami, który dotyczył zmiany przeznaczenia terenu z mieszkaniowego na mieszkaniowo-usługowy.

.....

- 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. 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 już w części zabudowane oraz są położone w sąsiedztwie istniejącej 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 planu miejscowego jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Starogard Gdański w latach 2018-2022 przyjętej 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.

*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 będzie musiała ponieść koszty związane z wykupem gruntów pod poszerzenie dróg gminnych oraz urządzeniem tych dróg. Ewentualna konieczność budowy infrastruktury technicznej obsługującej tereny zabudowy wynikają z obowiązującego planu. Zyski wynikające z realizacji planu miejscowego to wpływy ze stawki procentowej ustalonej 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 - 8), rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 9), rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 10) i dane przestrzenne dla planu miejscowego (załącznik nr 11).