

UZASADNIENIE

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

Rada Gminy Starogard Gdański dnia 7 marca 2024 r. podjęła Uchwałę Nr LXIV/778/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Janowo. Obszar objęty planem ma powierzchnię ok. 5,12 ha i obejmuje część działki 52/7 położonej przy ul. Wiśniowej położonej w granicach administracyjnych miasta Starogard Gdański, w odległości ok. 340 m na zachód od drogi wojewódzkiej nr 222. Przez teren przebiega pas technologiczny dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Pelplin – Starogard Gdański - Czarna Woda. Obszar jest użytkowany rolniczo.

Obszar jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego JANOWO - ZACHÓD, przyjętym Uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr XXVI/276/2020 z dnia 29 października 2020r. W obowiązującym planie obszar jest przewidziany: pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w części północnej), tereny rolnicze i tereny infrastruktury technicznej, elektroenergetyka - pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110kV.

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.) obszar objęty planem jest wskazany do rozwoju zabudowy mieszkaniowej (w północnej części) i teren rolniczy. Przez obszar przebiega linia 110 kV oraz jeden z wariantów planowanej obwodnicy miasta Starogard Gdański. Jest to jednak wariant, który nie jest wskazany jako najprawdopodobniejszy do realizacji.

Głównym celem opracowania miejscowego planu jest stworzenie warunków dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki. W projekcie planu zachowano przeznaczenie części obszaru pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i pas technologiczny linii 110 kV. Przeznaczenie rolnicze pozostawiono na gruntach III klasy oraz na obszarze podmokłym, gdzie występują trudne warunki dla lokalizowania zabudowy. 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;
 - plan wyznacza odległość 50 m od istniejącego budynku mieszkalnego, gdzie nie dopuszcza się lokalizowania paneli fotowoltaicznych;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - plan wprowadza zapisy mające na celu ograniczenie szkodliwego oddziaływania na środowisko wodno-gruntowe,
 - plan nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne;
 - 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze planu 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;
 - 5) walory ekonomiczne przestrzeni: uchwalenie miejscowego planu pozwoli na racjonalne wykorzystanie terenu – plan utrzymuje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową w pasie przy drodze publicznej oraz umożliwia zlokalizowanie farmy fotowoltaicznej na terenach dotychczasowych gruntów rolnych klasy IV i V;
 - 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 umożliwi budowę farmy fotowoltaicznej, co wpłynie pozytywnie na zrównoważony rozwój w zakresie pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii;
 - 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej dla terenów zabudowy oraz dopuszcza lokalizowanie infrastruktury technicznej w granicach innych terenów w obszarze planu;
 - 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 nie wpłynęły żadne wnioski.

Na podstawie art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) w dniach od 29.01.2025 r. do 12.03.2025 r. przeprowadzono konsultacje społeczne projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Janowo.

Zgodnie z art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konsultacje społeczne prowadzono w formie:

- zbierania uwag w dniach od 29.01.2025 r. do 12.03.2025 r,
- spotkań otwartych poprzedzonych prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego w dniach: 06.02.2025 r. o godz. 15.30 oraz 03.03.2025 r. o godz. 15.15,
- dyżurów projektanta w dniach: 06.02.2025 r. o godz. 15.45 oraz 03.03.2025 r. o godz. 15.15.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w czasie konsultacji społecznych był udostępniony:

- w siedzibie Urzędu Gminy w Starogardzie Gd., ul. Sikorskiego 9, 83-200 Starogard Gdański w godz. od 8.00 do 15.00,
- na stronie Biuletynu Informacji Publicznej.

W wyniku przeprowadzonych konsultacji:

- w wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga do projektu planu,
- w dniu 06.02.2025 – dwie zainteresowane osoby przybyły na spotkanie otwarte,
- w dniu 03.03.2025 – dwie zainteresowane osoby przybyły na dyżur projektanta.

Uwaga do projektu planu została złożona 11.03.2025 r. Osoba składająca uwagę wnosila o odsunięcie farmy fotowoltaicznej na odległość chociaż 80 m oraz zaplanowanie pasa zieleni osłonowo-izolacyjnej wzdłuż całej długości działek nr 52/3 i 52/6 (od strony farmy). Zdaniem osoby składającej uwagę ze względu na występujące uciążliwości od farmy i utratę wartości gruntów sąsiednich, dobrą praktyką jest sytuowanie farm w odległości 100 m od granic działek sąsiednich z zabudową mieszkaniową.

Wójt Gminy Starogard Gdański rozpatrując uwagę postanowił ją odrzucić. Następnie projekt planu wraz z raportem z przebiegu konsultacji społecznych przedstawiono Radzie Gminy do uchwalenia.

- 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;
- 13) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska: plan nie przewiduje lokalizacji przedsięwzięć mogących skutkować poważną awarią;
- 14) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej: w planie grunty III klasy oraz obszar podmokły pozostawiono w użytkowaniu rolniczym.

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 (obowiązek zgodności ze studium nie dotyczy odnawialnych źródeł energii). Ponadto przeznaczenie ustalone w planie pozwala na racjonalne korzystanie z terenu nie powodując negatywnego wpływu na otoczenie ani na środowisko. Zmiana planu wprowadza możliwość lokalizacji farmy fotowoltaicznej, co wpłynie pozytywnie na zrównoważony rozwój w zakresie pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii. W projekcie planu zachowano przeznaczenie części obszaru pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i pas technologiczny linii 110 kV. Przeznaczenie rolnicze pozostawiono na gruntach III klasy oraz na obszarze podmokłym, gdzie występują trudne warunki dla lokalizowania zabudowy. W celu ochrony istniejącej zabudowy mieszkaniowej plan dopuszcza możliwość lokalizowania paneli w odległości co najmniej 50 m od istniejącego budynku mieszkalnego.

Do projektu planu wykonano Prognozę oddziaływania na środowisko.

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

- północna część obszaru objętego planem jest położona w sąsiedztwie terenów zabudowanych - plan kontynuuje przeznaczenie w tym rejonie terenu pod zabudowę mieszkaniową co uzupełnia istniejącą strukturę;
- wprowadzone nowe parametry zabudowy nie spowodują negatywnych skutków dla obszarów sąsiadujących;
- w planie wykorzystuje się istniejące powiązania drogowe oraz istniejącą infrastrukturę techniczną;

- uchwalenie planu ma na celu stworzenie dobrych warunków zagospodarowania oraz racjonalne 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:

Zmiana planu wprowadza możliwość lokalizacji farmy fotowoltaicznej, co może wpłynąć pozytywnie na finanse gminy. Ustalenia planu nie wiążą się z koniecznością budowy infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy. Zyski wynikające z realizacji planu miejscowego to stawka procentowa ustalona na poziomie 20% dla terenu elektrowni słonecznej (PEF) oraz wpływy z podatków.

Załączniki do uchwały stanowią: część graficzna planu miejscowego (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 dla planu miejscowego (załącznik nr 4).