

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 kwietnia 2024 r. podjęła Uchwałę Nr LXV/796/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Okole. Obszar objęty planem ma powierzchnię ok. 1,71 ha i obejmuje teren położony we wschodniej części obrębu Okole przy ul. Miodowej. Na obszarze objętym planem istnieje Centrum Rehabilitacyjno-Lecznicze Prywatna Klinika Leczenia Bólu.

Obszar jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla wsi Okole, przyjętym Uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr XIX/183/2016 z dnia 28 kwietnia 2016r. W obowiązującym planie obszar jest przewidziany pod usługi i teren zieleni urządzonej (z możliwością lokalizacji altan, wiat i innych budowli nie związanych trwale z gruntem).

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 usługowej i zieleni urządzonej.

Głównym celem opracowania miejscowego planu jest polepszenie warunków racjonalnego korzystania z zasobów przestrzeni, a w szczególności korekta ustaleń dotyczących możliwości zabudowy na terenie zieleni – dopuszczenie lokalizowania niewielkich obiektów o funkcji usługowej, które będą uzupełniały istniejące zainwestowanie – usługi w zakresie zdrowia. W związku z tym do przeznaczenia „zieleni urządzonej” – ZP, dodano „usługi” – U. 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; na terenie zieleni dopuszczone są niskie obiekty o niewielkiej powierzchni zabudowy;

- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - plan uwzględnienia położenie obszaru planu w obszarze Natura 2000 „Dolina Wierzycy” (PLH220094) oraz w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzycy,
 - obszar planu jest położony poza zasięgiem strefy 100 m od rzeki Wierzycy,
 - 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: plan przywołuje zapisy obowiązujące w zasięgu strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków;
- 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 racjonalniejsze wykorzystanie terenu oraz kontynuowanie prowadzonej działalności w zakresie usług zdrowia; na terenie istnieje zabudowa a zmiana planu ma na celu umożliwienie lokalizowania niewielkich obiektów o funkcji usługowej na terenie zieleni, które będą uzupełniały istniejące zainwestowanie;
- 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 umożliwienie lokalizowania niewielkich obiektów o funkcji usługowej pozwoli na kontynuację istniejącego zagospodarowania i rozszerzenie oferty usług w zakresie zdrowia;
- 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 nie wpłynęły żadne wnioski.

.....

- 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: plan nie przeznaczają terenów pod funkcje związane z rolnictwem.

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 oddziaływania na środowisko.

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

- obszar objęty planem jest już w części zabudowany oraz jest położony w sąsiedztwie istniejącej zabudowy i funkcjonalnie stanowi 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 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 lokalizowania niewielkich obiektów usługowych na terenie zieleni urządzonej oznaczonej w projekcie planu symbolem ZP-U, co wiąże się z koniecznością budowy infrastruktury technicznej przez inwestora. Konieczność budowy infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy (urządzenie drogi i budowa kanalizacji sanitarnej) wynika z ustaleń obowiązującego planu. Zyski wynikające z realizacji planu miejscowego to stawka procentowa ustalona na poziomie 20% dla terenu zieleni urządzonej lub usług (ZP-U) 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 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).