

Uzasadnienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Linowiec

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Linowiec, gmina Starogard Gdański –we fragmencie obszaru.

Przedmiotem zmiany planu miejscowego jest niewielka modyfikacja ustaleń w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem 50.P/U. Właściciel nieruchomości - działki nr 159 wystąpił o zmianę zapisów szczegółowych w obowiązującym na tym terenie planie miejscowym, tj. o usunięcie z rysunku planu planowanego placu do zawracania na zakończeniu drogi wewnętrznej, argumentując brakiem potrzeby rezerwy terenu na cele komunikacyjne w tym obszarze i kolizją z planowanym zagospodarowaniem terenu, w związku z rozbudową istniejącego zakładu. Planowane zmiany mają wyłącznie charakter porządkowy, nie zmieniają przeznaczenia terenu ani sposobów jego wykorzystania w stosunku do obecnie obowiązujących ustaleń planu miejscowego.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązywał dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Linowiec przyjęty uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr XXXVI/438/2021 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 28 października 2021 r., który przeznaczał przedmiotowy teren jako zabudowa o funkcji produkcyjno-usługowej wraz z drogą wewnętrzną służącą jako dojazd do istniejących i planowanych działalności gospodarczych w tym rejonie miejscowości.

W niniejszej zmianie planu ustala się zmianę kształtu i zasięgu drogi wewnętrznej 017.KDW, tj. w związku z brakiem potrzeby obsługi komunikacyjnej działki 159 od strony tej drogi zostaje ona skrócona. Pozostały po dotychczasowej zawrotce drogi wewnętrznej teren zostanie włączony w granice terenu produkcyjno-usługowego. Dotychczasowe ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenów i sposoby jego zagospodarowania i zasady kształtowania zabudowy zostaną zachowane.

Wszczęcie procedury opracowania planu miejscowego nastąpiło na skutek Uchwały Rady Gminy Starogard Gdański LXIV/777/2024 z dnia 7 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Linowiec.

Rozwiązanie planu miejscowego są zgodne z polityką przestrzenną gminy Starogard Gdański wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gd. uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/365/2021 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 6 maja 2021 r. wraz z późniejszymi zmianami – przy czym zmiany nie dotyczą przedmiotowego obszaru).

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy, w § 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §9 do 11 uchwały.

Ustalenia te zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy, w § 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zaś w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków. W obszarze planu występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków. Odpowiednie zapisy planu w odniesieniu do tego obiektu zapewniają w sposób precyzyjny i możliwie pełny ich zachowanie i ochronę.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan miejscowy, w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w §9 do 11 uchwały określono wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów tych terenów.

Realizacja ustaleń planu nie zmieni dotychczas planowanego oddziaływania na elementy środowiska przyrodniczego. Oddziaływania te zostały ocenione w dotychczasowej prognozie oddziaływania na środowisko.

Na podstawie szczegółowych analiz, przedstawionych w szczególności w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu pierwotnej wersji planu (2020) ustalono, że realizacja ustaleń projektowanego dokumentu nie wpłynie znacząco na powierzchnię ziemi, gleby, siedliska leśne, wody powierzchniowe i podziemne, stan powietrza atmosferycznego i klimat akustyczny. Oddziaływanie w zakresie niewielkich emisji hałasu i zanieczyszczeń powietrza związane będą jedynie z etapem budowy, będą krótkotrwałe i przemijające. W projekcie planu zawarto jednocześnie szereg zapisów zmierzających do ograniczenia wpływu na środowisko.

W wyniku realizacji zabudowy zmianom ulegnie pokrywa glebowa i przypowierzchniowa warstwa litologiczna. Pokrywa glebowa na części powierzchni zostanie zniszczona (na etapie realizacji procesu inwestycyjnego) po czym częściowo zostanie odtworzona (etap użytkowania, poinwestycyjny). Gleby, które powstaną na terenach przeznaczonych pod zabudowę będą typowe dla terenów zurbanizowanych. Powierzchnia terenu pokryta zostanie w dużej części nawierzchniami sztucznymi, utwardzonymi, szczelnymi, lub o znacznie zmniejszonej przepuszczalności.

Plan miejscowy nie zmienia przeznaczenia gruntów rolnych ani gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – zmiana przeznaczenia nastąpiła podczas poprzednich procedur planistycznych.

Obszar opracowania nie jest położony w granicach obszarowych form ochrony przyrody na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody

Nie przewiduje się wpływu na istniejące i planowane obszary podlegające ochronie, w tym obszary Natura 2000, znajdujące się poza granicami opracowania. Nie nastąpią także negatywne oddziaływania na powiązania przyrodnicze.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W § 5 zawiera ustalenia w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, są to:

- 1) strefa pełnej ochrony konserwatorskiej dla stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków;

Wdrożenie zasad ochrony zapisanych w ustaleniach planu miejscowego spowoduje poprawę stanu materialnego dziedzictwa kulturowego na obszarze objętym opracowaniem.

Projekt zmiany planu miejscowego uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Wpływ na warunki życia człowieka może mieć przede wszystkim planowana ustaleniami planu zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa i składowa. W wyniku realizacji tej zabudowy mogą pojawić się nowe, niemożliwe do przewidzenia na obecnym etapie planistycznym źródła uciążliwości dla środowiska. W przypadku lokalizacji na tych terenach przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, co jest możliwe na podstawie zapisów planu, ustalenie możliwego wpływu na środowisko – w tym warunki życia człowieka, powinno mieć miejsce na etapie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji konkretnych przedsięwzięć, zgodnie z ustawą 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.

Są to jednak oddziaływania, które zostały już wskazane w pierwotnej wersji projektu planu miejscowego w 2021r..

Wprowadzone w planie nakazy urządzenia pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej przy granicach terenu z istniejącą i planowaną zabudową mieszkaniową spowodują, że obiekty nie powinny być uciążliwe dla otoczenia i wpływać negatywnie na warunki życia ludności.

Obszar opracowania jest położony poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Odnosnie wymagań dotyczących osób niepełnosprawnych ustalono w § 6 zasady parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Wykorzystanie obszaru planu do realizacji planowanych inwestycji przyczyni się do wykorzystania wartości ekonomicznych tych nieruchomości, a jednocześnie lokalizacja nowej zabudowy w sąsiedztwie terenów już zabudowanych nie spowoduje obciążenia gminy w zakresie budowy nowych dróg czy magistralnych sieci infrastruktury technicznej. Są to skutki realizacji planu dotychczas już przewidywane.

2.7. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do podmiotów prywatnych (osób fizycznych i instytucji prawnych) i komunalna gminy Starogard Gdański.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia planu miejscowego dotyczą zagadnień o zasięgu lokalnym. Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt zmiany planu miejscowego podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

W obszarze planu nie ustala się rozmieszczenia nowych, nieplanowanych dotychczas inwestycji celu publicznego. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z dopuszczalnymi sposobami zagospodarowania określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającym § 9 - 11 uchwały.

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan miejscowy, w § 6 i 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Starogard Gdański, na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, składania wniosków, konsultacji społecznych projektu planu oraz możliwości składania uwag. Wszystkie informacje dotyczące prowadzonej procedury prac planistycznych były publikowane na stronie informacyjnej Urzędu Gminy w Starogardzie Gdańskim (w Biuletynie Informacji Publicznej), a także treści ogłoszeń/obwieszczeń dostępne były u sołtysa wsi Linowiec.

Raport z przeprowadzonych konsultacji społecznych przedłożono Radzie Gminy; udokumentowano w nim wykonanie wszystkich niezbędnych czynności proceduralnych, związanych z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy, w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Obszar opracowania jest położony w zasięgu obsługi wodociągów gminnych. Plan miejscowy nakazuje włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej;

2.13. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

W granicach obszaru objętego planem, ani w bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Biorąc pod uwagę specyfikę obszaru oraz ustalone przeznaczenie terenów nie zachodzi konieczność wprowadzenia zapisów planu w tym zakresie.

2.14. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Plan miejscowy nie dotyczy gruntów rolnych ani leśnych – obszar objęty opracowaniem był już przeznaczony na cele inwestycyjne w poprzednich procedurach planistycznych. Nie ustala się w niniejszym opracowaniu rolniczego przeznaczenia terenu.

2.15. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Plan miejscowy wyznacza tereny zabudowy produkcyjnej i produkcyjno-usługowej. W procedurze sporządzania planu miejscowego wnioski właścicieli terenów zostały rozstrzygnięte i uwzględnione. Właściciel nieruchomości - działki nr 159 wystąpił o zmianę zapisów szczegółowych w obowiązującym na tym terenie planie miejscowym, tj. o usunięcie z rysunku planu planowanego placu do zawracania na zakończeniu drogi wewnętrznej, argumentując brakiem rezerwy terenu na cele komunikacyjne w tym obszarze i kolizją z planowanym zagospodarowaniem terenu, w związku z rozbudową istniejącego zakładu. Uwzględnienie wniosku przyczyni się to prawdopodobnie do zainwestowania terenu w krótkim terminie, zgodnie z zamierzeniami inwestorów.

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

2.16. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Plan miejscowy, w § 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §9-11 uchwały.

Przedmiotem zmiany planu miejscowego jest niewielka modyfikacja ustaleń w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem 50.P/U. Nastąpiło skrócenie drogi i wykonanie zawrotki na nieruchomości 134/23 co pozwoliło na „odzyskanie” części terenów inwestycyjnych zajętych dotychczas pod rezerwę komunikacyjną.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

W bieżącej kadencji Wójt Gminy Starogard Gdański nie dokonał jeszcze analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o którym mowa w art. 32 ust.1, a Rada Gminy Starogard Gdański nie podejmowała uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, ani planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Starogard Gdański.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Analiza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykazała że jego przyjęcie nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów budowy infrastruktury technicznej, nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów urządzenia dróg gminnych, nie będzie skutkowało koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów wykupu gruntów na cele publiczne, może skutkowało koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającymi z wyznaczenia przeznaczenia fragmentu zawrotki drogi wewnętrznej na terenie wskazywanym wcześniej na cele zabudowy produkcyjno-usługowej. Jednakże, w stosunku do obowiązującego dotychczas planu miejscowego, raczej nie można uznać, iż teren działki ewidencyjnej nr 134/23 utracił możliwość użytkowania w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem albo jej wykorzystanie stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone.

Uchwalenie zmiany planu będzie skutkować, po realizacji planowanych inwestycji, znaczącym wzrostem dochodów do budżetu gminy z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt Gminy Starogard Gdański w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy w Starogardzie Gdańskim oraz właściwego dla obszaru planu sołectwa i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez podmioty prywatne oraz organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- uzyskał zgodę właściwych organów na odstąpienie od procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie konsultacji społecznych projektu dokumentu oraz o formach prowadzenia konsultacji,
- przyjmował uwagi i je rozstrzygnął,

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu miejscowego określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Gminy Starogard Gdański projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.