

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/692/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Owidz. Obszar objęty planem ma powierzchnię ok. 2,79 ha i obejmuje 2 fragmenty wsi Owidz położone w obrębie Janowo.

Jeden z fragmentów (obszar nr 1) położony przy drodze powiatowej (ul. Leśnej) jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru oddziaływania zakładowej oczyszczalni ścieków Z.F. Polpharma S.A. – dla fragmentu wsi OWIDZ (obręb geod. Janowo) - w gminie Starogard Gdański, przyjętym Uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr VII/56/2003 z dnia 20.03.2003r. W obowiązującym planie obszar był przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i siedliskową z dopuszczeniem funkcji usługowej, ciąg pieszo-jezdny i tereny upraw rolnych. Drugi fragment (obszar nr 2) nie jest objęty obowiązującym planem.

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 i mieszkaniowo-usługowej.

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 (uchwalonego uchwałą Nr XXXI/365/2021 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 6 maja 2021 r., zmienionym uchwałą Nr XLVIII/567/2022 z dnia 25 sierpnia 2022 r.). W obszarze nr 1 dokonano korekty układu drogowego i obsługi komunikacyjnej oraz wyznaczono nowy teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. W obszarze nr 2, na terenie będącym własnością gminy, wyznaczono nowy teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. Przyjęte w planie rozwiązania są wynikiem realizacji celów opracowania w oparciu o obowiązujące przepisy.

W dniu 22.01.2024r. Wojewódzki Konserwator Zabytków wydał postanowienie (znak: ZN.5150.6.2024.KZ) o odmowie uzgodnienia projektu planu. Analizując warunki postanowienia nakładające obowiązek ochrony istniejących budynków, biorąc pod uwagę stan techniczny tych budynków oraz powody, dla których przystąpiono do zmiany istniejącego planu miejscowego, postanowiono o wyłączeniu z opracowania planu części terenu z załącznika nr 1. Intencją zmiany planu (zgodnie z uzasadnieniem do uchwały o przystąpieniu

do sporządzania planu) była korekta istniejącego układu komunikacyjnego. Wyłączenie fragmentu obszaru załącznika nr 1 z opracowania planu nie ma wpływu na realizację celu sporządzenia planu - korekty istniejącego układu komunikacyjnego.

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;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - ustalenie zasad ochrony dla strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego na obszarze nr 1;
 - na obszarze nr 2 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 i przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniowo-usługową ma na celu poprawę warunków przyszłego zainwestowania oraz racjonalne wykorzystanie terenu; tereny są obecnie częściowo zabudowane (obszar nr 1) 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, 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. Przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę wniosek, który wpłynął przed ustawowym terminem i dotyczył zmian w układzie komunikacyjnym (załącznik nr 1).

.....

- 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 koszt związany z realizacją drogi wewnętrznej oraz infrastruktury technicznej obsługującej teren zabudowy mieszkaniowej na załączniku nr 2. Zyski wynikające z realizacji planu miejscowego to zysk ze sprzedaży gruntów gminnych (załącznik nr 2), wpływy ze stawki procentowej ustalonej na poziomie 20% (dla zabudowy mieszkaniowej na załączniku nr 1) oraz wpływy z podatków.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy uchwala plan miejscowy, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń studium.

Załączniki do uchwały stanowią: część graficzna - rysunek planu (załącznik nr 1 i 2), rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 3), rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury

technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 4) i dane przestrzenne dla planu miejscowego (załącznik nr 5).