

UZASADNIENIE

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

Rada Gminy Starogard Gdański dnia 29 maja 2025 r. podjęła Uchwałę Nr XV/139/2025 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dąbrówka. Obszar objęty planem ma powierzchnię ok. 43,03 ha i obejmuje działkę 72/6 położoną w obrębie Dąbrówka. Obszar jest użytkowany rolniczo. Na działce znajdują się pozostałości po siedlisku. Przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV.

Obszar jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dąbrówka, przyjętym Uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr XLVI/548/2022 z dnia 26 maja 2022r. W obowiązującym planie obszar jest przewidziany: pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w części południowej), tereny rolnicze z możliwością budowy jednego zespołu zabudowy zagrodowej i drogi wewnętrzne. Ustalenia obowiązującego planu dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenu rolniczego oraz ustaleń dotyczących ochrony zabytków zostały uwzględnione w przedmiotowej zmianie planu miejscowego.

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 południowej części) i teren rolniczy. Przez obszar przebiega jeden z wariantów planowanej obwodnicy miasta Starogard Gdański. Jest to jednak wariant, który nie został wybrany 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 a w strefie ochrony ekspozycji pozostawiono przeznaczenie pod funkcje rolnicze. Przeznaczenie rolnicze pozostawiono również na gruntach III klasy. 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:
 - wprowadzenie w planie zapisów regulujących i kształtujących przestrzeń w sposób harmonijny, określenie parametrów dla proponowanej w planie zabudowy w skali i

- architekturze dostosowanej do otaczającej zabudowy i krajobrazu; projekt planu wprowadza zróżnicowaną maksymalną wysokość dla budynków o poszczególnych funkcjach oraz określa kolorystykę budynków i dachów w nawiązaniu do otoczenia;
- wyznaczenie linii zabudowy, w tym również dla paneli fotowoltaicznych, w odległości 20 m od terenu zabudowy zagrodowej;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
- teren położony poza formami ochrony przyrody,
 - plan nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,
 - plan wprowadza zapisy mające na celu ograniczenie szkodliwego oddziaływania na środowisko wodno-gruntowe,
 - plan przywołuje zapisy mające na celu ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków,
 - plan wprowadza zapisy mające na celu ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych,
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- w planie ustalono zasady ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Dąbrówka, ujętego w gminnej ewidencji zabytków oraz zasady ochrony stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - ustalenie w planie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
 - ustalenie w planie strefy ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu ruralistycznego;
- 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 zalecenie stosowania ekologicznych źródeł ciepła,
 - plan przywołuje zapisy dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu oraz zagospodarowania terenów w strefie 150 m od cmentarza;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni: plan utrzymuje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową w pasie przy drodze publicznej, wyznacza teren pod zabudowę zagrodową (odtworzenie starego siedliska) oraz stwarza nowe możliwości - zlokalizowania farmy fotowoltaicznej na terenach dotychczasowych gruntów rolnych klasy IV, V i VI;
- 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.

....

- 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 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 jednocześnie wprowadzając zapisy ograniczające negatywny wpływ na otoczenie i 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 oraz wyznaczono teren pod zabudowę zagrodową (w miejscu istniejącego kiedyś siedliska). Przeznaczenie rolnicze pozostawiono na gruntach III klasy oraz w strefie ochrony ekspozycji wsi Dąbrówka. Grunty podmokłe wyłączono z możliwości lokalizowania paneli fotowoltaicznych i zabudowy. W celu ochrony budynku mieszkalnego, który może być zlokalizowany na terenie zabudowy zagrodowej w planie miejscowym odsunięto nieprzekraczalną linię zabudowy na terenie IPEF, co zapewni utrzymanie odległości paneli fotowoltaicznych od funkcji mieszkalnej.

Do projektu planu wykonano Prognozę oddziaływania na środowisko.

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

- południowa część obszaru objętego planem jest położona w sąsiedztwie terenów zabudowanych - plan kontynuuje przeznaczenie w tym rejonie terenu pod zabudowę mieszkaniową co uzupełnia istniejącą strukturę;
- w planie przewidziano odtworzenie istniejącego kiedyś siedliska,
- parametry dla zabudowy zagrodowej oraz terenu elektrowni słonecznej 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 30% dla terenu elektrowni słonecznej (PEF), zabudowy zagrodowej (RZM) 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).