

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Starkowa Huta – rejon ul. Przedsiębiorców

1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą nr XI/105/2019 Rady Gminy Somonino z dnia 18 września 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Starkowa Huta – rejon ul. Przedsiębiorców, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, która ma ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do zapisów studium oraz istniejącej zabudowy zlokalizowanej w granicach projektu planu.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalono wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu zostały skorelowane z istniejącą zabudową. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono rodzaj projektowanego pokrycia dachowego oraz jego kolor. Ustalono również zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Zakazuje się również wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu. Dla terenu 1MN przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ustalono klasyfikację akustyczną terenu.

Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, której celem jest zabezpieczenie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka.

Wprowadzono ustalenia terenu w zakresie zmian stosunków gruntowo-wodnych w nawiązaniu do przepisów odrębnych.

Na obszarze planu występują rowy dla których ustalono obowiązek ich zachowania i utrzymania z możliwością ich przebudowy lub przełożenia w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu

prawa wodnego. Ustalono strefę ograniczenia w zagospodarowaniu terenu związaną z rowem, w której zakazuje się lokalizacji niezwiązanych z odprowadzaniem wód obiektów i urządzeń budowlanych z wyłączeniem podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej. Dodatkowo we wschodniej części planu pozostawiono w rolniczym przeznaczeniu naturalne zagłębienia, umożliwiające naturalne gromadzenie się i przepływ wody.

W granicach obszaru objętego planem nie występują grunty rolne klas I-III, natomiast ustalenia planu nie przeznaczają gruntów leśnych na cele nieleśne. Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równolegle do procedury planistycznej.

- d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282). Plan obejmuje ochroną budynek o zachowanych wartościach historyczno-kulturowych oraz ustala granicę strefy ochrony konserwatorskiej historycznego siedliska.

- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

Przy realizacji przeznaczenia terenów ustalono obowiązek zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Ustalono zasady lokalizacji miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Plan miejscowy ma za zadanie przeznaczyć działki sąsiadujące z istniejącą firmą transportową pod funkcję produkcyjno-usługową, co stworzy podstawy prawne do lokalizacji nowych obiektów zgodnie z wnioskami osób zainteresowanych. Przy lokalizacji inwestycji na nowych terenach przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-usługową będzie można wykorzystać istniejącą sieć wodociągową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjnej. Tereny mają zapewniony dostęp do drogi krajowej nr 20 poprzez istniejącą drogę oznaczoną symbolem 4KDW lub poprzez drogę bezpośrednio graniczącą z obszarem planu przewidzianą do poszerzenia zlokalizowaną przy zachodniej granicy planu. Tereny wyznaczone w planie posiadają dostęp do drogi o znaczeniu krajowym oraz zapewniony dostęp do podstawowej infrastruktury technicznej, co w znacznym stopniu ułatwi lokalizację planowanych produkcyjnych i usługowych obiektów budowlanych.

- g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Plan nie zmienia w sposób niekorzystny dotychczasowego przeznaczenia działek.

- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami.

- i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego, głównie polega na przeznaczeniu nowych terenów pod zabudowę produkcyjno-usługową, które posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych i podstawowej infrastruktury technicznej. Nowe inwestycje budowlane będą lokalizowane na podstawie planu miejscowego, z wydzielonymi docelowymi drogami publicznymi i wewnętrznymi spełniającymi przepisy odrębne. Stworzenie podstaw prawnych pozwalających zlokalizować na tym terenie nowe obiekty produkcyjno-usługowe może przyczynić się do powstania nowych miejsc pracy oraz zwiększenia wpływu z podatków na rzecz Gminy Somonino.

- j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

W granicach obszaru objętego planem występuje infrastruktura techniczna (sieć wodociągowa, elektroenergetyczna oraz telekomunikacyjna). Odprowadzenie ścieków będzie się odbywać za pomocą rozwiązań indywidualnych. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

- k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Gminy Somonino uchwały nr XI/105/2019 z dnia 18 września 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Starkowa Huta – rejon ul. Przedsiębiorców ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do dnia 29 listopada 2019 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Gminy Somonino.

- m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

W granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest wodociąg o średnicy 160 mm, który zapewni dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz

z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszczono możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W granicach obszaru objętego planem na terenie 3P/U prowadzona jest działalność gospodarcza związana z transportem. Na wniosek osób zainteresowanych powiększeniem prowadzonej działalności i lokalizacji nowej, Rada Gminy przystąpiła do sporządzenia planu miejscowego dla fragmentu obrębu Starkowa Huta. Plan miejscowy ma za zadanie przeznaczyć działki sąsiadujące z istniejącą firmą transportową pod funkcję produkcyjno-usługową, co stworzy podstawy prawne do lokalizacji nowych obiektów zgodnie z wnioskami osób zainteresowanych. Nowe inwestycje budowlane będą lokalizowane na podstawie planu miejscowego, z wydzielonymi docelowymi drogami publicznymi i wewnętrznymi spełniającymi przepisy odrębne. Stworzenie podstaw prawnych pozwalających zlokalizować na tym terenie nowe obiekty produkcyjno-usługowe może przyczynić się do powstania nowych miejsc pracy oraz zwiększenia wpływu z podatków na rzecz Gminy Somonino. Przy lokalizacji inwestycji będzie można wykorzystać istniejącą sieć wodociągową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną, a wyznaczone tereny mają zapewniony dostęp do drogi krajowej nr 20 poprzez istniejącą drogę oznaczoną symbolem 4KDW lub poprzez drogę bezpośrednio graniczącą z obszarem planu przewidzianą do poszerzenia, zlokalizowaną w zachodniej przy zachodniej granicy planu.

Po podjęciu przez Radę Gminy Somonino uchwały nr XI/105/2019 z dnia 18 września 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Starkowa Huta – rejon ul. Przedsiębiorców ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do dnia 29 listopada 2019 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko i uzyskał opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Tereny przeznaczone pod zabudowę w większości stanowią fragment już istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej części wsi Starkowa Huta. W centralnej części obszaru planu znajduje się istniejąca zabudowa usługowa oraz mieszkaniowa. Obszar planu przylega do drogi krajowej nr 20 z którą ma połączenie za pomocą istniejących dróg. Przez południową część planu przechodzi infrastruktura techniczna. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez indywidualne środki transportu.

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

Opracowanie planu dla fragmentu wsi Starkowa Huta wynika z bieżących potrzeb planistycznych i nie narusza ustalonych kierunków rozwoju określonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Somonino, przyjętym

uchwałą nr XXXII/232/09 Rady Gminy Somonino z dnia 29 grudnia 2009 r., zmienionym uchwałą nr V/27/15 Rady Gminy Somonino z dnia 18 marca 2015 r.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ustalenia planu przewidują konieczność poszerzenia drogi bezpośrednio graniczącej z obszarem planu w zachodniej części planu (teren 1KDD). Będzie to wymagało przejęcia części nieruchomości prywatnych pod poszerzenia drogi. Przez obszar planu przechodzi wodociąg, który będzie musiał być rozbudowy, w celu zaopatrzenia w wodę działek położonych na terenie 1P/U. Lokalizacja na tym terenie nowych obiektów związanych z działalnością gospodarczą może przyczynić się do powstania nowych miejsc pracy oraz zwiększenia wpływu z podatków na rzecz Gminy Somonino.

W celu realizacji ustaleń planu, należy rozważyć rozłożenie na etapy rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej i komunikacji.

Proponuje się przyjęcie dwóch etapów:

- Etap I - obejmujący okres do 5 lat od uchwalenia planu, czyli do upływu terminu wnoszenia roszczeń z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
- Etap II - obejmujący okres do 10 lat od uchwalenia planu, w którym konieczna jest realizacja całości określonych w planie inwestycji.

Dla terenów oznaczonych symbolami literowymi P/U ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%, natomiast dla terenu 1MN przyjęto 5%. Oprócz „renty planistycznej”, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.