

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Rąty

1. Podstawa prawna.

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XVIII/180/2020 Rady Gminy Somonino z dnia 14 maja 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Rąty, 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, istniejącej zabudowy zlokalizowanej w granicach projektu planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem posiada wysokie walory krajobrazowe. Ustalone wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu zostały skorelowane z istniejącą zabudową oraz wzięto pod uwagę ukształtowanie terenu, w szczególności we wschodniej części planu. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono rodzaj projektowanego pokrycia dachowego oraz jego kolor. Ustalono strefę ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Goręczyno. 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;

Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego oraz w granicach Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w których obowiązują, zgodnie z przepisami odrębnymi, ograniczenia w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym ograniczenia w lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono m.in. 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 ziemi. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, mieszkaniową jednorodziną i zieleni urządzonej ustalono klasyfikacje ochrony akustycznej. Wprowadzono ustalenia terenu w zakresie zmian stosunków gruntowo-wodnych w nawiązaniu do przepisów odrębnych.

W granicach obszaru objętego planem występują duże spadki terenu. W przypadku realizacji przeznaczenia określonego w planie miejscowym wskazanym jest wykonanie badań geologicznych, które określą możliwości i warunki realizacji obiektów budowlanych.

W granicach obszaru objętego planem nie występują grunty rolne klas I-III.

Dla fragmentów lasów przeznaczonych pod poszerzenie drogi oraz pod fragmenty terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną konieczne będzie uzyskanie zgody zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne związane jest przede wszystkim z konieczności zachowania odległości budynków mieszkalnych od lasów wymaganych przepisami techniczno-budowlanymi.

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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zm.), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, za wyjątkiem stanowiska archeologicznego, dla którego ustalono strefę ochrony konserwatorskiej. Dodatkowo ustalono strefę ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Goręczyno.

- 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. Na rysunku planu oznaczono oś istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w sąsiedztwie której mogą występować ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi. Cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę wokół lotniczych urządzeń naziemnych, w których obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Część obszaru objęta planem zlokalizowana jest w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej z dostępem do drogi publicznej oraz istniejącej infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej i elektroenergetycznej oraz kanalizacji sanitarnej). Umożliwi to przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę, bez ponoszenia nadmiernych kosztów związanych z obsługą komunikacyjną i podłączeniem nieruchomości do infrastruktury technicznej. Planowana sieć wodociągowa i kanalizacyjna będzie mogła być włączona do istniejącego gminnego systemu wodno-kanalizacyjnego. Położenie obszaru planu na wzniesieniu z widokiem na dolinę powoduje, że teren jest atrakcyjny pod względem krajobrazowym, a bliskość jeziora Ostrzyckiego i lasów zwiększa komfort zamieszkania i rekreacji codziennej.

- 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. Fragmenty działek przeznaczone pod poszerzenie drogi lub ciągu pieszo-jezdnego będą musiały być przejęte przez Gminę Somonino.

- 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 zgodnie z obowiązującym studium, które posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej. Nowe inwestycje budowlane będą lokalizowane na podstawie planu miejscowego, z wydzielonymi docelowymi drogami spełniającymi przepisy odrębne. Działka będąca własnością gminy Somonino została przeznaczona pod zieleń urządzoną oraz wyznaczono linie rozgraniczające terenu pieszo-jezdnego, który będzie służył lokalnej społeczności.

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

W granicach obszaru objętego planem występuje infrastruktura techniczna (sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja sanitarna). Realizacja części planu będzie wymagała rozbudowy wodociągu i kanalizacji. 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 XVIII/180/2020 z dnia 14 maja 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Rąty ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do dnia 31.07.2020 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10.05.2021 r. do 31.05.2021 r. Dnia 21.05.2021 r. odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 21.06.2021 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagi do projektu planu.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Składanie wniosków i uwag do projektu planu jest możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego 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, który zapewnia 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.

Potrzeba uchwalenia planu miejscowego dla części miejscowości Rąty wynika z wniosków właścicieli nieruchomości, konieczności uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia fragmentów terenów lasów na cele nieleśne (pod poszerzenie drogi i pod poszerzenie terenów mieszkaniowych w celu spełnienia przepisów techniczno-budowlanych) oraz na przeznaczeniu nowych terenów pod zabudowę zgodnie z obowiązującym studium, które posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej. Nowe inwestycje budowlane będą lokalizowane na podstawie planu miejscowego, z wydzielonymi docelowymi drogami spełniającymi przepisy odrębne. Działka będąca własnością gminy Somonino została przeznaczona pod zieleni urządzoną oraz wyznaczono linie rozgraniczające terenu pieszo-jezdnego, który będzie służył lokalnej społeczności.

Po podjęciu przez Radę Gminy Somonino uchwały Nr XVIII/180/2020 z dnia 14 maja 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Rąty ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do dnia 31.07.2020 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10.05.2021 r. do 31.05.2021 r. Dnia 21.05.2021 r. odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 21.06.2021 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagi do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko i uzyskał pozytywne 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 fragmenty już istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Rąty. Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią przedłużenie już istniejącej zabudowy mieszkaniowej,

które posiadają dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej. 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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Opracowanie planu dla fragmentu wsi Rąty wynika z bieżących potrzeb planistycznych i nie narusza ustalonych kierunków rozwoju określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Somonino. Plan miejscowy swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Część istniejących dróg publicznych oraz teren pieszo-jezdny wymaga poszerzenia co spowoduje konieczność wykupu części nieruchomości. W granicach obszaru objętego planem w granicach zwartej zabudowy jest już istniejąca sieć wodno-kanalizacyjna obsługująca tę część miejscowości Rąty. Dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MN/U i MN ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%. 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.