

UZASADNIENIE

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

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 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XVII/160/2020 Rady Gminy Somonino z dnia 5 marca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Somonino, 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 oraz obowiązującej 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 oraz ustaleń obowiązującego planu.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem posiada wysokie walory krajobrazowe. Ustalono wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu zostały skorelowane z istniejącą zabudową oraz wzięto pod uwagę ukształtowanie terenu. Ustalono również zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej lub grupowej.

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

Część obszaru planu zlokalizowana jest w granicach Obszarów 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 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 wskazany 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 drogę wewnętrzną oraz pod fragmenty terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i usługową konieczne będzie uzyskanie zgody zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równoległe 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 2021 r. poz. 710 ze zm.), poza budynkiem wpisanym do Gminnej Ewidencji Zabytków, obiektem o zachowanych wartościach historyczno - kulturowych oraz poza stanowiskiem archeologicznym dla którego ustalono strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

- 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. Cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę wokół lotniczych urządzeń naziemnych, w których obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na rysunku planu oznaczono granice stref ochronnych od linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia, w którym mogą występować ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku likwidacji linii ograniczenia nie obowiązują.

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.

- 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 poszerzenia dróg publicznych 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 zmianie ustaleń obowiązującego planu zgodnie z wnioskami właścicieli nieruchomości oraz na dostosowaniu ustaleń planu do istniejącego zagospodarowania terenu (np. zmiana przebiegu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW).

- 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 XVII/160/2020 Rady Gminy Somonino z dnia 5 marca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Somonino ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do dnia 31 maja 2020 r.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25.05.2022 r. do 14.06.2022 r. Dnia 7.06.2022 r. o godzinie 12.00 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 28.06.2022 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 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 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 Somonino wynika z wniosków właścicieli nieruchomości, konieczności uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia fragmentów terenów lasów na cele nieleśne (pod teren drogi 2KDW i fragmenty terenów 2MN, 11MN, 1ZP) oraz na przeznaczeniu nowych terenów pod zabudowę zgodnie z obowiązującym studium, które posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej.

Po podjęciu przez Radę Gminy Somonino uchwały Nr XVII/160/2020 Rady Gminy Somonino z dnia 5 marca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Somonino ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do dnia 31 maja 2020 r.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25.05.2022 r. do 14.06.2022 r. Dnia 7.06.2022 r. o godzinie 12.00 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 28.06.2022 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagi do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko i uzyskał opinie i uzgodnienia 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 Somonino. 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 Somonino 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 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 Somonino. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu ustalono 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

adiacenką. 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.