

UZASADNIENIE

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

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 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr LV/519/2023 Rady Gminy Somonino z dnia 30 sierpnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Borch, która określa granice obszaru objętego zmianą planu.

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 nieprzekraczalnych linii zabudowy, która ma ukształtować linię zabudowy 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 zmianą planu nie posiada wysokich walorów krajobrazowych. Ustalone wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu zostały skorelowane z ustaleniami studium oraz istniejącą zabudową. Ustalono również zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej.

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

Obszar objęty zmianą planu zlokalizowany jest poza granicami powierzchniowych form ochrony przyrody. W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono m.in. 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 ziemi. Dla terenu 1MN-U ustalono klasyfikacje ochrony akustycznej. Wprowadzono ustalenia terenu w zakresie zmian stosunków gruntowo-wodnych w nawiązaniu do przepisów odrębnych. W granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują grunty rolne klas I-III lub lasy, w związku z czym nie ma konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

Projekt zmiany planu wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równolegle do procedury planistycznej. Obszar objęty zmianą planu zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 111 Subniecka Gdańska.

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

W obszarze objętym zmianą planu 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 2022 r. poz. 840 ze zm.) lub wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

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

Obszar objęty zmianą 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. Jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 300 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Obszar objęty zmianą planu zlokalizowany jest w granicach struktury funkcjonalno-przestrzennej z dostępem do drogi publicznej oraz istniejącej infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej). Umożliwi to przeznaczenie terenu pod zabudowę, bez ponoszenia nadmiernych kosztów związanych z obsługą komunikacyjną i podłączeniem nieruchomości do infrastruktury technicznej.

- g) prawo własności;

Ustalenia zmiany planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Plan nie zmienia w sposób niekorzystny dotychczasowego przeznaczenia działek. Działka objęta zmianą planu należy do Gminy Somonino.

- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty zmianą planu 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 zmiany planu, głównie polega na zmianie ustaleń obowiązującego planu, co pozwoli zlokalizować na działce objętej zmianą planu inwestycje celu publicznego, w tym m.in. obiekty związane ze sportem i rekreacją. Wprowadzone zmiany nie wpłyną negatywnie na budżet gminy i nie spowodują konieczności ponoszenia kosztów związanych z uchwaleniem zmiany planu.

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

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego zmianą planu występuje infrastruktura techniczna (sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna oraz telekomunikacyjna). Realizacja planu nie będzie wymagała rozbudowy sieci wodociągowej ani kanalizacyjnej. Ustalenia zmiany 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 LV/519/2023 z dnia 30 sierpnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Borcz ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do dnia 20 października 2023 r.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 03 kwietnia 2024 r. do 23 kwietnia 2024 r. Dnia 10 kwietnia 2024 r. o godzinie 14.00 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 7 maja 2024. 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 było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany planu 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 bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego zmianą planu zlokalizowany jest wodociąg, który zapewnia dostawę wody dla terenu przeznaczonego pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia zmiany planu określają zasady budowy nowej infrastruktury, 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.

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie zmiany planu, głównie polega na zmianie ustaleń obowiązującego planu, co pozwoli zlokalizować na działce objętej zmianą planu inwestycje celu publicznego, w tym m.in. obiekty związane ze sporem i rekreacją. Wprowadzone zmiany nie wpłyną negatywnie na budżet gminy i nie spowodują konieczności ponoszenia kosztów związanych z uchwaleniem zmiany planu.

Po podjęciu przez Radę Gminy Somonino uchwały Nr LV/519/2023 z dnia 30 sierpnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Borcz ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do dnia 20 października 2023 r.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 03 kwietnia 2024 r. do 23 kwietnia 2024 r. Dnia 10 kwietnia 2024 r. o godzinie 14.00 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 7 maja 2024. Każdy zainteresowany może złożyć uwagi do projektu planu.

Projekt zmiany planu 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

Teren przeznaczony pod zabudowę stanowi fragment już istniejącej wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Borcz. Teren przeznaczony pod zabudowę stanowi fragment istniejącej zabudowy mieszkaniowej, która posiada 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 zmiany planu dla fragmentu wsi Borcz wynika z bieżących potrzeb planistycznych i nie narusza ustalonych kierunków rozwoju określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Somonino. Zmiana planu 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

Projekt zmiany planu zakłada konieczność poszerzania istniejących dróg kosztem działki stanowiącej własność Gminy Somonino. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego zmianą planu występuje infrastruktura techniczna (sieć wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, elektroenergetyczna oraz telekomunikacyjna). Realizacja zmiany planu nie będzie wymagała rozbudowy sieci wodociągowej ani kanalizacyjnej. Dla obszaru objętego zmianą planu nie ustalono stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu, ponieważ obszar objęty zmianą planu (działka nr ew. 125/4 obr. Borcz) stanowi własność Gminy Somonino.