

## **Uzasadnienie**

### **rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru zainwestowania wsi Stary Targ, gmina Stary Targ**

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., 745 ze zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Stary Targ podjęła uchwałę nr XXV/202/2021 Rady Gminy Stary Targ z dnia 28 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru zainwestowania wsi Stary Targ, gmina Stary Targ.

Opracowywany plan miejscowy jest trzecią edycją zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego w granicach opracowania. Przedmiotowy plan miejscowy ma zadanie regulacyjne w zakresie obowiązujących funkcji a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy. Obszar objęty przedmiotowym planem obejmuje tereny istniejącego i planowanego zainwestowania.

Plan miejscowy sporządzany na podstawie podjętej uchwały obejmuje obszar ok. 1,0336ha.

Przedmiotowy plan miejscowy precyzuje i uszczegóławia kierunki rozwoju struktury przestrzennej wynikające ze studium, uwzględnia zalecane zasady zagospodarowania, zasady obsługi komunikacyjnej, infrastrukturalnej oraz ochrony walorów kulturowych, środowiskowych i krajobrazowych. W związku z powyższym należy stwierdzić, że został spełniony wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na potrzeby sporządzanego miejscowego planu przeprowadzono inwentaryzację terenu objętego opracowaniem, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym: ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe. Ponadto, zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania planu są chronione ustaleniami dla których została wskazana granica strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi- zastosowano zapisy chroniące historyczną strukturę przestrzenną oraz charakter zabudowy wsi. Ustalenia sformułowano w oparciu o wytyczne konserwatorskie, uwzględniono zapisy decyzji konserwatorskich ustanawiających strefy ochrony dotychczas obowiązującego planu. Plan oparto o gminną i wojewódzką ewidencję zabytków. Na obszarze opracowania nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

W planie nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa pomorskiego nie zostały dotychczas sporządzone.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Targ uchwalonego uchwałą nr XXIII/197/2012 Rady Gminy Stary Targ z dnia 28 grudnia 2012 r.

Plan uwzględnia wszystkie zasady art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741ze zm.) przez, co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 11) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na ich nie występowanie w granicach opracowania;
- 3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym na terenie objętym planem ze względu na brak sporządzenia audytu krajobrazowego dla Województwa Pomorskiego.

Obszar opracowania znajduje się częściowo w strefie ochronnej 50m od granic istniejącego cmentarza w której obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi. Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Kompleksowa ocena oddziaływania na środowisko ustaleń planu została przeprowadzona zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną ww. ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 741 ze zm.) oraz w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 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 (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 247 ze zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą 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.

Na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewniono jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, dyskusji publicznej oraz możliwość składania uwag.

Wójt Gminy Stary Targ w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- w dniu 04.08.2021 r. ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne, organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko oraz podał do publicznej wiadomości informację o prowadzeniu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono,
- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień:  
projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu w dniu ..... pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej: od dnia 30.12.2021 r.– udostępniony był do opiniowania i uzgodnień właściwym organom i instytucjom,
- w dniu.....ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,
- wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od ..... do ..... . Dyskusja publiczna odbyła się dnia ..... zaś uwagi można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia .....r.
- przyjmował uwagi do planu oraz do prognozy, w wyznaczonym terminie do przedstawionego projektu planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi.

Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przeanalizowany w opracowanej prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru zainwestowania wsi Stary Targ, gmina Stary Targ. Określono w niej szacunkowe wpływy i wydatki gminy, w tym wpływy z podatku od nieruchomości gminy, opłaty i odszkodowania oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Gminy Stary Targ projekt planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

.....