UCHWAŁA NR LIII/341/ 2023

RADY GMINY STARA KISZEWA

z dnia 26 lipca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Stara Kiszewa, gmina Stara Kiszewa

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023r. poz.40, 572), art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023r. poz.977), w związku z Uchwałą Nr XL/264/2022 Rady Gminy Stara Kiszewa z dnia 6 lipca 2022 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§1.

1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Kiszewa" uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/124/2004 Rady Gminy Stara Kiszewa z dnia 23 czerwca 2004r., ze zmianą uchwalona Uchwałą Nr XLVIII/305/2023 Rady Gminy Stara Kiszewa z dnia 02 lutego 2023 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Stara Kiszewa, zwany dalej "planem".

2. Plan obejmuje fragment obrębu geodezyjnego Stara Kiszewa, o powierzchni ok. 13,80 ha, w granicach określonych zgodnie z załącznikiem do Uchwały Nr XL/264/2022 Rady Gminy Stara Kiszewa z dnia 6 lipca 2022 r w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§2.

1. Plan składa się z ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały oraz załączników:
   1) załącznik graficzny – rysunek planu: załącznik nr 1 w skali 1:1000;
   2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu;
   3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie;
   4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem, z powodu braku uwarunkowań, nie zachodzą przesłanki do określenia:
   1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
   2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
   3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
5) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa – w dacie uchwalania planu audyt krajobrazowy nie został uchwalony;
6) terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

3. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały oraz ustalenia szczegółowe dla wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały; dla wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu to :

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) oznaczenie cyfrowo literowe identyfikujące tereny, gdzie cyfra oznacza numer porządkowy terenu, a oznaczenie literowe przeznaczenie terenu: P – tereny produkcji;
5) pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
6) granice pasa ograniczeń w zagospodarowaniu – pasa ochrony funkcyjnej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć SN 15kV szerokości 14m (po 7m od osi linii w obie strony) oraz wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn 0,4kV (po 3,5m od osi linii w obie strony);
7) wymagany ekran akustyczny.

5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące informacjami (ze względu na położenie poza granicą obszaru objętego planem) , w tym wynikającymi z przepisów odrębnych, to:

1) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzycy;
2) granica obszaru Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie ;
3) stacja transformatorowa;
4) napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć SN 15kV;
5) napowietrzna linia elektroenergetyczna niskich napięć nn 0,4kV.

6. Granica obszaru objętego planem stanowi jednocześnie granicę terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW wraz z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów.

§3.

Definicje

1. Ustala się następujące definicje pojęć używanych w planie:
   1) budynki towarzyszące – rozumie się przez to budynki towarzyszące zabudowie o podstawowej funkcji terenu, w tym w szczególności budynki o charakterze gospodarczym, garaże itp. zlokalizowane na tej samej nieruchomości;
   2) dach płaski – dach o nachyleniu połaci poniżej 15 stopni;
   3) harmonizowanie zabudowy pod względem kolorystyki oraz stosowanych materiałów pokryciowych i elewacyjnych – należy przez to rozumieć takie rozwiązania projektowe i

realizacyjne, które pozwalają uzyskać połączenie elementów zagospodarowania działki budowlanej w estetyczną całość, spójną kompozycyjnie;

4) jaskrawa kolorystyka - kolorystyka o zintensyfikowanym nasyceniu barwy, nie występująca w tradycji budowlanej regionu i historycznej zabudowie;
5) miejsce parkingowe – rozumie się przez to miejsce na samochód osobowy wydzielone na terenie nieruchomości, realizowane jako miejsca naziemne na terenie lub w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), ewentualnie pod wiatą garażową;
6) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą - lokal wbudowany lub budynek dobudowany przeznaczony dla właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa;
7) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz - określonych w ustaleniach planu – budowli; linia nie dotyczy takich elementów drugorzędnych jak: balkonów, loggi, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych usytuowanych w całości pod poziomem terenu, ani obiektów infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
8) obiekt infrastruktury technicznej – rozumie się przez to sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz związane z nimi obiekty budowlane; tj. wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe (w tym zbiorniki gazu), telekomunikacyjne, z zakresu łączności publicznej;
9) pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej – pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty potencjalnie uciążliwe od terenów sąsiednich;
10) powierzchnia biologicznie czynna - teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
11) przepisy odrębne – przepisy ustaw oraz rozporządzeń wykonawczych a także przepisy prawa miejscowego takie jak uchwały sejmiku;
12) stawka procentowa – wysokość stawki w procentach (%), służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
13) teren - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych, przeznaczony także pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym drogi, dojazdy, dojścia piesze, niewielkie obiekty infrastruktury technicznej np. stacje transformatorowe, przepompownie itp.);
14) uciążliwość dla otoczenia – negatywne oddziaływanie na środowisko, zjawisko wpływające ujemnie na stan środowiska, które utrudnia lub pogarsza komfort życia ludzi, np. hałas, drgania, promieniowanie, odory, pyły, gazy i inne zanieczyszczenie powietrza itp., jeżeli występuje w natężeniu przekraczającym określone normy zgodnie z przepisami odrębnymi;
15) wysokość zabudowy - wysokość podana w metrach; dla budynków mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi; dla innych obiektów budowlanych niż budynki - mierzona od poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu do górnej powierzchni najwyżej położonej części obiektu, najwyższego punktu budowli; podana w planie maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych obiektów budowlanych;
16) zabudowa - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe, takie jak altany, wiaty, zlokalizowane na wyznaczonych w planie terenach;

17) zabudowa usługowa – należy przez to rozumieć inwestycje i usługi zaspakajające potrzeby ludności w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, turystyki, usługi rzemiosła i drobnej wytwórczości nie stanowiącej produkcji oraz budynki zamieszkania zbiorowego wraz z pomieszczeniami pomocniczymi takimi jak pomieszczenia socjalne i administracyjne, a także towarzyszące tej zabudowie budynki gospodarcze, garaże, budynki z pomieszczeniami technicznymi; zabudowa usługowa obejmuje budynki, budowle, urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi, zagospodarowanie terenu związane z usługami;
18) zabudowa produkcyjna – należy przez to rozumieć budynki, budowle, urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi i zagospodarowanie terenu związane z działalnością, której celem jest wytwarzanie określonych dóbr materialnych lub wytwarzanie -produkcja energii, a także związane ze składowaniem lub magazynowaniem.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§4.
Zasady ogólne.

1. Obiekty istniejące, wzniesione na podstawie legalnych pozwoleń, o gabarytach różnych od ustalonych planem oraz tereny o funkcjach niezgodnych z ustaleniami planu mogą być użytkowane i poddawane przebudowom i remontom. Uznaje się za zgodne z planem prowadzenie robot budowlanych polegających na remoncie, przebudowie, rozbiórce lub odbudowie istniejących obiektów budowlanych. Przedsięwzięcia inwestycyjne realizowane w oparciu o ważne decyzje o pozwoleniu na budowę, niezgodne z ustaleniami planu, mogą być zakończone zgodnie z wydanymi decyzjami.
2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego lokalnego w zakresie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach zagospodarowania terenu objętego planem, takich jak linie elektroenergetyczne, sieci wodociągowe, sieci kanalizacji sanitarnej, gazowej niskiego i średniego ciśnienia, sieci telekomunikacyjne.
3. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej bądź jako dojścia, dojazdy.
4. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.
5. W granicach planu nie ustala się terenów o tymczasowym zagospodarowaniu, urządzaniu i użytkowaniu. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy. Tymczasowe obiekty budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowalnego nie stanowią tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe .

§5.

Przeznaczenie terenów.

1. Przeznaczenie terenu 1P: teren produkcji – teren produkcji przemysłowej, teren produkcji energii, teren składów i magazynów.
2. Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
    1) obiekty liniowe i nieliniowe infrastruktury technicznej;
    2) funkcje usługowe z zakresu usług nieuciążliwych, z wykluczeniem usług z zakresu oświaty i wychowania, sportu i rekreacji;
    3) urządzenia produkujące energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy zainstalowanej powyżej 500kW wraz z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu.
3. Nie określa się proporcji pomiędzy funkcją produkcyjną a usługową, mogą być one realizowane samodzielnie lub łącznie przy czym zabudowa usługowe nie może być funkcją dominującą i zajmować więcej jak 50% powierzchni terenu w granicach planu.
4. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych dla funkcjonowania projektowanej zabudowy:
    1) budynków lub wiat: garażowych, gospodarczych, magazynowych, składowych;
    2) budynków socjalnych, administracyjno-biurowych i technicznych;
    3) parkingów samochodowych;
    4) terenów zieleni;
    5) altan, obiektów ekspozycyjnych związanych z prowadzoną działalnością produkcyjną lub usługową (np. przykładowe domy);
    6) obiektów i urządzeń niezbędnych do regulacji stosunków wodnych urządzeń wodnych;
    7) zapewniających możliwość użytkowania terenów i obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie: urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i budowli takich jak: przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojazdy, przejazdy, ogrodzenia, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, altany, a także zieleń towarzysząca, obiekty towarzyszącej infrastruktury technicznej;
    8) urządzeń produkujących energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem wiatraków) – na obiektach budowlanych lub jako wolnostojące, wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz magazynami energii.
5. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu.
6. Wyklucza się funkcje mieszkalne w formie odrębnych budynków jednorodzinnych, dopuszcza się funkcje mieszkalne związane integralnie z prowadzoną działalnością gospodarczą w formie lokali mieszkalnych wbudowanych w inne obiekty (np. dla właściciela, stróża, technologa itp.).

§6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w § 8 uchwały, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometria dachów.
3. Ustala się zasadę harmonizowania zabudowy realizowanej w ramach jednego przedsięwzięcia pod względem kolorystyki oraz stosowanych materiałów pokryciowych i elewacyjnych.
4. Kolorystyka elewacji i dachów: odcienie szarości i grafitu; pokrycia matowe. Zasada nie dotyczy obiektów ekspozycyjnych (przykładowych domów).
5. Wyklucza się w wykończeniu elewacji oraz w pokryciach jaskrawe kolory.
6. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa, ustala się:
    1) dopuszcza się w sytuacji przebudów, rozbudów zachowanie wysokości, formy zabudowy istniejących budynków;
    2) w przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków o geometrii dachów (kształt, nachylenie) innej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, dopasowanych, zharmonizowanych z dachami istniejącymi;
    3) dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania na zgodny z ustalonym w planie przeznaczeniem.

§7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny (poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o przepisy odrębne), a znajdujące się w granicach obszaru pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
2. Powierzchnię terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.
3. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. istniejące drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.
4. Należy zachować ciągłość i drożność przepływu cieków wodnych. Dopuszcza się ich skanalizowanie lub korektę przebiegu lub inne rozwiązanie techniczne zapewniające drożność przepływu wód.
5. Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochrona, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.

6. Dla ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery wprowadza się nakaz stosowania w prowadzonej działalności instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu Prawa ochrony środowiska oraz eliminujących powstawanie uciążliwego oddziaływania na tereny sąsiednie.
7. Ustala się zakaz sytuowania w granicach planu:
   1) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz obiektów związanych ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów w zakresie określonym w art. 3 ust. 1 pkt 21 ustawy o odpadach;
   2) inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała znacząco negatywne oddziaływanie na sąsiednie obszary chronione przyrodniczo; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego.
8. Dla gruntów leśnych zmieniających swe dotychczasowe leśne przeznaczenie na cele nieleśne określone planem uzyskano zgodę Marszałka Województwa Pomorskiego – decyzja nr WBG-OGR.404.7.4.2023.AS z dnia 21 kwietnia 2023r. dot. gruntów leśnych o łącznej powierzchni 3,2829 ha usytuowanych na dz. geod. 53/8, 53/9, 53/10, 54/6 w obrębie geod. Stara Kiszewa, przeznaczonych na tereny produkcji (teren oznaczony symbolem 1P).

§8.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6m od granicy z drogą gminą -ul. Partyzantów.
2. Intensywność zabudowy – minimalnej nie określa się, maksymalna – 1,00.
3. Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu działki – nie większy niż 50%.
4. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%.
5. Maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków 15 m, dla budowli 30m;
6. Dopuszcza się kondygnacje podziemne.
7. Geometria dachów – dachy o dowolnym nachyleniu, w tym płaskie.

§9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia działki: 2000 m² (nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb obiektów infrastruktury technicznej , dojść, dojazdów).
2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania warunków scalania i podziału nieruchomości.
3. Dopuszcza się łączenie działek.

4. Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.

§10.

Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu

1. Wzdłuż napowietrznych linii energetycznych SN-15kV obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14m (po 7 m od osi linii), wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych nn - 0,4kV obowiązuje pas ochrony funkcyjnej szerokości 7m (po 3,5m od osi linii), pasy oznaczono graficznie na rysunku planu. W pasie ochrony funkcyjnej, zagospodarowanie terenu realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci, po skablowaniu odcinków napowietrznych pasy ochrony funkcyjnej nie obowiązują.
2. Obiekty budowlane powinny być lokalizowane od drogi gminnej -ul. Partyzantów w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi. Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi gminnej – zgodnie z rysunkiem planu.
3. W zagospodarowaniu terenu nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej o szerokościach 4m, 6m i 10m, lokalizacja pasów oraz ich szerokość zgodnie z rysunkiem planu. Zieleń realizować z wykorzystaniem rodzimych gatunków zgodnych z uwarunkowaniami siedliskowymi. W psach zieleni izolacyjnej stosować zasadę kompozycji opartej na piętrzeniu szaty roślinnej.
4. Zaleca się od strony drogi gminnej wprowadzenie zieleni izolacyjno-krajobrazowej co najmniej w formie układu liniowego jednorzędowego z zastosowaniem roślin pnących szybko rosnących, z dostępem do gruntu macierzystego o szerokości min. 1m.
5. W zagospodarowaniu terenu nakaz realizacji ekranu akustycznego na granicy z sąsiednim terenem (wzdłuż granicy z dz. 53/6), minimalizującego oddziaływanie akustyczne do poziomu zapewniającego dotrzymanie standardów hałasu zgodnego z przepisami prawa; lokalizacja ekranu zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu.

§11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Powiązania zewnętrzne obszaru planu z otoczeniem zapewnia ul. Partyzantów (sąsiednia do granic opracowania) stanowiąca drogę gminną nr 208011G-2.
2. Obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych (dla samochodów osobowych oraz dla samochodów ciężarowych i busów, a także innych pojazdów związanych z prowadzoną działalnością) związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na której jest realizowana zabudowa lub na terenie nieruchomości, do których inwestor ma tytuł prawny. Dopuszcza się miejsca postojowe naziemne lub w garażach.
3. Dla nowych inwestycji ustala się następujące wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc postojowych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu:

1) dla funkcji mieszkalnej obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych/ 1 mieszkanie;
2) dla zabudowy: usługowej i produkcyjnej oraz zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych/ 50 m^2 powierzchni użytkowej pomieszczeń związanych z obsługą klientów (lub powierzchni sprzedaży w przypadku obiektów handlowych) i jednocześnie co najmniej 1 miejsca postojowego / 5 zatrudnionych na jedną najliczniejszą zmianę;
3) dla zabudowy magazynowo-składowej – co najmniej 2 miejsca na 1000m^2 powierzchni użytkowej podstawowej budynków o funkcji składów, magazynów;
4) dla zabudowy usługowej obowiązuje zapewnienie w granicach nieruchomości stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych (ustawa o drogach publicznych -art. 12a ust. 2).

§12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Obsługa terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zabudowy, z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Zaopatrzenie w wodę:
   1) z sieci wodociągowej;
   2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych - wg odrębnych przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę; ustala się nakaz zabezpieczenia możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych, w szczególności poprzez realizację sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy wraz z zainstalowanymi na tych sieciach hydrantami lub realizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych;
   3) w sytuacji uzasadnionej ekonomicznie lub technicznie dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych..
3. Ścieki bytowe - docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej umożliwiającej włączenie.
4. Ścieki przemysłowe – odprowadzanie ścieków przemysłowych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu Prawa wodnego.
5. Wody opadowe i roztopowe – zagospodarować powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych. Dopuszcza się odprowadzenie do zbiorników retencyjnych i retencyjno-infiltracyjnych odpływowych i bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszczeniem zastosowania rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie nieruchomości lub odprowadzenia nadmiaru wód do rowów melioracyjnych lub do wód powierzchniowych.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) w oparciu o istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne, z dopuszczeniem rozbudowy istniejącej sieci i realizację niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne,
2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje oraz z urządzeń produkujących energię odnawialnej w tym o mocy zainstalowanej powyżej 500kW sytuowanych w granicach terenu;
3) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, w tym stacji abonenckich, szczegółowych lokalizacji nie określa się;
4) lokalizacja zainwestowania przy napowietrznych liniach elektroenergetycznych w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników terenu przed porażeniem i pożarem.

7. Zaopatrzenie w ciepło – za pomocą systemów indywidualnych, w oparciu o niskoemisyjne lub bezemisyjne źródła ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii.

8. Zaopatrzenie w gaz – dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z wykorzystaniem zbiorników indywidualnych lub poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia; dla gazociągów projektowanych ustala się nakaz uwzględnienia ich stref kontrolowanych, z zagospodarowaniem i ograniczeniami zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Gospodarka odpadami: gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz przepisami lokalnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.

10. Pozostałe uzbrojenie - dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń oraz sieci infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy. Obsługa telekomunikacyjna w oparciu o istniejące i projektowane linie i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo telekomunikacyjne i w ustawie o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

11. Zasady realizacji instalacji OZE: dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, geotermalną, hydrotermalną, wykorzystywaną dla potrzeb własnych obiektów zlokalizowanych na terenie nieruchomości gruntowej. Moc wytwarzanej energii zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie dopuszcza się lokalizacji wiatraków wytwarzających prąd.

12. Urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych dopuszcza się w formie urządzeń sytuowanych na dachach obiektów (budynków, altan , wiat) lub jako urządzenia wolnostojące.

13. Dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę oraz rozbudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, a także przyłączy do obiektów budowlanych. Dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych przebiegających przez obszar opracowania.

§13.

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§14.

W granicach niniejszego planu traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Stara Kiszewa , uchwalony Uchwałą Nr XX/118/2012 Rady Gminy Stara Kiszewa z dnia 24 kwietnia 2012 r. (publikacja -Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z 2012r. poz. 1904).

§15.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stara Kiszewa.

§16.

1. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stara Kiszewa, w Biuletynie Informacji Publicznej na stronach internetowych gminy Stara Kiszewa oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

.....

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik nr 1
Do Uchwały Nr LIII/341/2023
RADY GMINY STARA KISZEWA
z dnia 26 lipca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Stara Kiszewa, gmina Stara Kiszewa

RYSUNEK PLANU- w skali 1:1000
(odrębny materiał graficzny)

Załącznik nr 2
Do UCHWAŁY Nr LIII/341/2023
RADY GMINY STARA KISZEWA
z dnia 26 lipca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Stara Kiszewa, gmina Stara Kiszewa

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977)

Rada Gminy Stara Kiszewa, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Stara Kiszewa w gminie Stara Kiszewa r o z s t r z y g a co następuje:

§ 1.

1. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 19 maja 2023r. do dnia 12 czerwca 2023r. , w dniu 01 czerwca 2023r. zorganizowano dyskusje publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.
2. Termin składania uwag do projektu planu, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono do dnia 26 czerwca 2023r. W terminie tym wniesiono cztery pisma z uwagami:
   1) Pismo osoby fizycznej z dnia 26.06.2023r. – zawierające 11 uwag ; l. dz. 2871/2023;
   2) Pismo osoby fizycznej z dnia 26.06.2023r. – zawierające 11 uwag l. dz. 2862/2023, identyczne w treści jak pismo z poz. 1;
   3) Pismo osoby fizycznej z dnia 26.06.2023r. zawierające 3 uwagi; l. dz. 2879/2023;

4) Pismo osób fizycznych, wniesione przez pełnomocnika - radcę prawnego, z dnia 26.06.2023r (wpływ do UG dnia 29.06.2023r); l.dz. 2942/2023 – zawierające 5 uwag.

3. Wójt Gminy rozpatrzył wniesione uwagi i dokonał w dniu 17 lipca 2023r. ich rozstrzygnięcia, a o rozstrzygnięciu powiadomił poprzez obwieszczenie opublikowane na stronach internetowych Gminy.

§ 2.

Rozstrzygnięcia Wójta dotyczące wniesionych uwag są następujące:

1. **Uwagi wniesione przez osoby fizyczne z dnia 26.06.2023r. – zawierające 11 uwag ; l. dz. 2871/2023 oraz 2872/2023 (uwagi identyczne w treści)**

1) Treść uwagi 1:

Pominięto fakt położenia obszaru planu w granicach Obszaru Natura 2000, objętego ochroną, a niedopuszczalne są funkcje produkcyjne na terenie Natura 2000.

Rozstrzygnięcie Wójta : **nie uwzględnia się uwagi .**

Uzasadnienie:

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków z dnia 12 stycznia 2011 r. (Dz. U. Nr 25, poz. 133) oraz Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 1183) granica ww. obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 przebiega drogą gminna nr 208011G Bartoszylas–Stara Kiszewa i obejmuje tereny na południe od tej drogi m. in. dolinę rzeki Wierzyca (rys. 1). Projekt „Planu…" nie dotyczy zatem „działek, na których jest obszar Natura 2000."
Zgodnie z uwarunkowaniami prawa powszechnego ochrony środowiska dla zabudowy przemysłowej [„produkcyjnej"] możliwa jest jej lokalizacja na obszarze Natura 2000. W takim przypadku wymagane jest przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000 wobec przedmiotów jego ochrony. Projekt „Planu…" nie dotyczy jednak „działek, na których jest obszar Natura 2000."

Rada Gminy Stara Kiszewa akceptuje rozstrzygnięcie Wójta .

2) Treść uwagi 2:

Kwestionowana jest zmiana gruntów leśnych na cele nieleśne; wg autorów uwagi las powinien pozostać gdyż pełni ważną funkcje izolacyjną, zmniejszającą zakres immisji budynków produkcyjnych, dodatkowo znajduje się on na terenie rezerwatu biosfery Bory Tucholskie (UNESCO)

Rozstrzygnięcie Wójta: **nie uwzględnia się uwagi**

Uzasadnienie:

W przypadku zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne wymagana jest zgoda Marszałka Województwa. Taką zgodę otrzymano decyzją Marszałka z dnia 21.04.2023r. znak WBG-OGR.404.7.4.2023.AS.
W piśmie nie sprecyzowano, czy chodzi o poziom immisji zanieczyszczeń czy hałasu. Las na obszarze projektu „Planu…" nie spełnia funkcji izolacyjnej zmniejszającej immisję hałasu – żeby poziom immisji hałasu był niższy, zabudowa mieszkaniowa/zagrodowa musiałaby znajdować się po przeciwległej stronie lasu w stosunku do źródła hałasu (zakładu). W przypadku projektu „Planu…" zabudowa mieszkaniowa/zagrodowa, która znajduje się w sąsiedztwie i otoczeniu zakładu jest wręcz narażona na efekt odbicia dźwięku od ściany lasu, co może spotęgować immisję hałasu.
W przypadku immisji zanieczyszczeń tereny zielone, w tym las, mogą pochłaniać część zanieczyszczeń. Podobnie jak w przypadku immisji hałasu, zabudowa mieszkaniowa/zagrodowa musiałaby znajdować się po przeciwległej stronie lasu w stosunku do źródła hałasu (zakładu). W sytuacji niekorzystnych warunków pogodowych (w tym przede wszystkim kierunku wiatru) las na obszarze projektu „Planu…" nie pełni funkcji izolacyjnej immisji zanieczyszczeń dla zabudowy mieszkaniowej/zagrodowej znajdującej się w sąsiedztwie i otoczeniu obszaru zakładu.
Las na obszarze projektu „Planu…" nie znajduje się na terenie rezerwatu biosfery Bory Tucholskie – rezerwat biosfery swoim zasięgiem pokrywa się z obszarem Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 – zob. odpowiedź na uwagę 1.

Rada Gminy Stara Kiszewa akceptuje rozstrzygnięcie Wójta .

3) Treść uwagi 3:

Nie wzięto pod uwagę praw właścicieli działek sąsiednich, a umożliwienie funkcji produkcyjnej powoduje wiele immisji na te działki. Zmiana planu dotyczy działek jednego inwestora i jest wyłącznie w jego interesie. Zmiany mają na celu usankcjonowanie niezgodnej z prawem zabudowy, gdzie aktualnie znajdują się budynki produkcyjne a mogą być jedynie budynki o charakterze mieszkalnym lub usługowym .

Rozstrzygnięcie Wójta – **nie uwzględnia się uwagi.**

Uzasadnienie:

W trakcie procedury planistycznej brano pod uwagę zarówno interesy właściciela zakładu produkcyjnego wnioskującego o umożliwienie rozwoju obecnych funkcji, jak też interesy właścicieli sąsiednich nieruchomości oraz interesy publiczne gminy. W interesie gminy jest powiększenie terenów dla funkcji produkcyjno-usługowych, gdyż tego typu terenów jest na obszarze gminy niewiele. Zapisy projektu planu, w szczególności dotyczące wymaganych zasad ochrony środowiska uwzględniają potrzeby ochrony interesów właścicieli sąsiednich nieruchomości (np. nakazy realizacji pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej, nakazy zachowania standardów ochrony akustycznej). Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy 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."

Celem opracowania planu wg obecnej procedury nie jest „usankcjonowanie niezgodnej z prawem zabudowy" a ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy (zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) . Jest to szczególnie uzasadnione tym, że plan miejscowy uchwalony w roku 2016 Uchwałą Nr XVI/101/2016

Rady Gminy Stara Kiszewa z dnia 24 maja 2016r. został na skutek wyroków sądowych uchylony w całości, a zatem potrzebna jest nowa regulacja planistyczna w postaci nowego miejscowego planu obejmującego sporny obszar oraz uwzgledniająca zgłaszane wnioski. W celu uregulowania sytuacji pod względem prawnym sporządzono odpowiednią zmianę dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Kiszewa – przyjętą Uchwałą Nr XLVIII/305/2023 Rady Gminy Stara Kiszewa z dnia 02 lutego 2023r. oraz przystąpiono do sporządzenia nowego mpzp który w myśl art. 34 ust 1 ustawy w swoich granicach zastąpi plan dotychczasowy z 2012r.

Art. 34. 1. Wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do objętego nim terenu.

2. Utrata mocy obowiązującej planu miejscowego nie powoduje wygaśnięcia decyzji administracyjnych wydanych na podstawie tego planu, z zastrzeżeniem art. 65 ust. 1 pkt 2 i ust. 2.

Dodać należy, iż sąsiedzi obszaru objętego projektem planu (wnoszący uwagi) nie wnieśli w procedurze zmiany Studium żadnych wniosków ani uwag, nie wnieśli także żadnych wniosków w obecnej procedurze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gmina ma władztwo planistyczne i może ograniczać prawo własności poprzez ustalenia planu miejscowego.
Art. 6. [Ograniczenia sposobu wykonywania prawa własności nieruchomości]
1. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.
2. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do:
1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich;
2) ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

Zgodnie z Kodeksem Cywilnym ustawa z dnia 23.04.1964 (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 1740, 2320)
Art. 140. W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.
Art. 144. Właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymywać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.
Art. 222 § 2. Przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń.

Prawa do korzystania z nieruchomości zgodnie ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości mają zatem zarówno sąsiedzi obszaru opracowania -wnoszący uwagę, ale także i właściciel nieruchomości w granicach planu. Na dodatek stan zagospodarowania i ustalone przeznaczenie nieruchomości może się zmieniać w czasie. Nie można zagwarantować każdemu właścicielowi nieruchomości niezmienności ustaleń planów miejscowych, a plan miejscowy może wprowadzać ograniczenia w korzystaniu z prawa własności. Prawo własności nie ma charakteru bezwzględnego. Na mocy art. 6 ust. 1 u.p.z.p. organy gminy zostały upoważnione do ingerencji w

prawo własności innych podmiotów przez uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których ustalenia kształtują wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Z kolei art. 3 ust. 1 u.p.z.p. stanowi podstawę do konstrukcji instytucji tzw. władztwa planistycznego gminy, które można zdefiniować jako przekazanie przez ustawodawcę gminie kompetencji w zakresie władczego przeznaczania i ustalania zasad zagospodarowania terenu. Stosownie do art. 4 ust. 1 u.p.z.p. to w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Z istoty planowania przestrzennego wynika, że plan miejscowy może ograniczać prawo własności nieruchomości. Dlatego w art. 36 i art. 37 u.p.z.p. ustawodawca przewidział środki ochrony na wypadek gdyby wskutek uchwalenia planu miejscowego lub jego zmiany korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

Co do zasady interesy różnych właścicieli zainteresowanych zagospodarowaniem jakiegoś terenu mogą być rozbieżne, ustalenia planu miejscowego mogą być formułowane w sposób kompromisowy, uwzględniając i ważąc interesy wszystkich zainteresowanych stron.

Rada Gminy Stara Kiszewa akceptuje rozstrzygnięcie Wójta.

4) Treść uwagi 4:

Nie wzięto pod uwagę, iż zrzut ścieków jest wykonywany do Wierzycy co wpływa bezpośrednio na tereny Natura 2000. Ścieki przemysłowe powinny być odprowadzane do zbiorników bezodpływowych, z udokumentowanym wywozem do oczyszczalni.

Rozstrzygnięcie Wójta – **nie uwzględnia się uwagi**.

Uzasadnienie:

Zgodnie z ustaleniami projektu „Planu…" ścieki muszą być odprowadzane zgodnie z przepisami prawa, w tym prawa wodnego, dodatkowo inwestor może zrealizować własna oczyszczalnię ścieków, a odprowadzenie oczyszczonych ścieków do odbiornika jest regulowane przepisami prawa. Obowiązuje odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami z zakresu ustawy Prawo wodne (t.j. Dz. U. 2022, poz. 2625 ze zm.). Projekt „Planu…" nie zakłada zrzutu ścieków przemysłowych do wód rzeki Wierzycy. Zgodnie z oceną oddziaływania na środowisko zawarta w Prognozie oddziaływania na środowisko przy właściwym funkcjonowaniu wszystkich docelowych elementów systemów unieszkodliwiania ścieków sanitarnych przewidzianych w projekcie „Planu …" nie wystąpi negatywne oddziaływanie na wody powierzchniowe i podziemne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie na pogorszenie stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt obszarów Natura 2000, co zostało przeanalizowane i ocenione w Prognozie oddziaływania na środowisko (oprac. Platan Biuro Projektowe, Banino, styczeń 2023r). Uzyskano dla projektu „Planu…" pozytywne opinie i uzgodnienia. Uwaga nie jest zasadna.

Rada Gminy Stara Kiszewa akceptuje rozstrzygnięcie Wójta.

5) Treść uwagi 5:

Należy uwzględnić iż projekt dotyczy rezerwatu biosfery Bory Tucholskie (UNESCO).

Rozstrzygnięcie Wójta – **nie uwzględnia się uwagi.**

Uzasadnienie:

Obszar projektu „Planu…” nie znajduje się na terenie rezerwatu biosfery UNESCO Bory Tucholskie – rezerwat biosfery swoim zasięgiem pokrywa się z obszarem Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 – zob. odpowiedź na uwagę 1. Projektu „Planu…” nie dotyczy zatem rezerwatu biosfery UNESCO Bory Tucholskie.

Ponadto rezerwat biosfery UNESCO nie jest w Polsce prawną formą ochrony przyrody. Wg. Ustawy o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. 2022, poz. 916):

Art. 6. 1. Formami ochrony przyrody są:
1) parki narodowe;
2) rezerwaty przyrody;
3) parki krajobrazowe;
4) obszary chronionego krajobrazu;
5) obszary Natura 2000;
6) pomniki przyrody;
7) stanowiska dokumentacyjne;
8) użytki ekologiczne;
9) zespoły przyrodniczo-krajobrazowe;
10) ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

Projektu „Planu…” nie dotyczy zatem rezerwatu biosfery UNESCO Bory Tucholskie, uwaga nie jest zasadna.

Rada Gminy Stara Kiszewa akceptuje rozstrzygnięcie Wójta.

6) Treść uwagi 6:

Konieczne jest szersze zabezpieczenie przeciwpożarowe ze szczegółowymi wskazaniami co do przeciwpożarowych zbiorników jak i ich obowiązkowego stosowania, z uwagi na rodzaj planowanej działalności jak i obszar Natura 2000.

Rozstrzygnięcie Wójta – **nie uwzględnia się uwagi.**

Uzasadnienie:
W projekcie „Planu…” obowiązują następujące zapisy: w § 12 ust. 2 pkt 2 „*zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych - wg odrębnych przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę; ustala się nakaz zabezpieczenia możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych, w szczególności poprzez realizację sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy wraz z zainstalowanymi na tych sieciach hydrantami lub realizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych*”. Wodę dla celów przeciwpożarowych należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci, uzbrojonych w hydranty lub z innych źródeł, z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych. Zapewnienie wody w warunkach kryzysowych, ustalono zgodnie z wymogami obrony cywilnej. Ww. zapisy powinny być wystarczające do zabezpieczenia przeciwpożarowego obszaru.
Pamiętać też trzeba, że niezalenie od ustaleń projektu planu obowiązują przepisy prawa powszechnego, których nie trzeba powtarzać w zapisach planu. Są to zarówno przepisy prawa budowlanego oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie , a także np. takie przepisy odrębne jak:
- Ustawa z 24.08.1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U.2022.2057 t.j. z dnia 2022.10.06)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 7.06.2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U.2023.822 t.j. z dnia 2023.04.28)

- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U.2009.124.1030 z dnia 2009.08.06).

Zgodnie z zasadami techniki prawodawczej – przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (zasady te mają zastosowanie odpowiednio do aktów prawa miejscowego czyli do mpzp) należy uwzględniać Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej" (t.j. Dz.U. opublikowany 7 marca 2016 r. Poz. 283 Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 29 lutego 2016 r.w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie „Zasad techniki prawodawczej"):

§3.3 Ustawa nie może zmieniać lub uchylać przepisów regulujących sprawy, które nie należą do jej zakresu przedmiotowego lub podmiotowego albo się z nimi nie wiążą.

§ 4. 1. Ustawa nie może powtarzać przepisów zamieszczonych w innych ustawach.

Rada Gminy Stara Kiszewa akceptuje rozstrzygnięcie Wójta.

7) Treść uwagi 7:

Należy uwzględnić ład przestrzenny, zabudowa działek objętych projektem planu powinna tworzyć harmonijną całość z zabudową sąsiedzką.

Rozstrzygnięcie Wójta – **nie uwzględnia się uwagi.**

Uzasadnienie:

Plan uwzględnia zasady ładu przestrzennego poprzez ustalenie parametrów dla nowej zabudowy w obszarze planu zgodnie ze specyfiką dopuszczonych funkcji produkcyjnych i usługowych w terenie 1P. Przez lad przestrzenny zgodnie z definicją ustawy należy rozumieć" takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne" co nie oznacza, że dla różnych funkcji sąsiadujących ze sobą należy ustalać takie same parametry dotyczące gabarytów czy też takie same zapisy odnoszące się do formy architektonicznej dopuszczonych do realizacji obiektów budowlanych.

Rada Gminy Stara Kiszewa akceptuje rozstrzygnięcie Wójta.

8) Treść uwagi 8:

W celu zminimalizowania immisji związanych z produkcją na nieruchomości mieszkalne będące w bezpośrednim sąsiedztwie winny być rygorystyczne wymagania dla zabudowy produkcyjnej (w tym istniejącej) praktycznie niwelujące hałas pochodzący z zabudowań produkcyjnych.

Rozstrzygnięcie Wójta – **uwagę uwzględnia się w części** poprzez wprowadzenie w zapisach § 10 (Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu) ust. 5 tj. dodatkowego wymogu dla terenu 1P realizacji ekranu akustycznego wzdłuż granicy z dz. sąsiednią 52/6 w miejscu gdzie nie jest możliwe wprowadzenia pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej. Lokalizację ekranu pokazano także na rysunku planu.

Uzasadnienie:

Wprowadzono do ustaleń planu zmianę nakazującą realizację ekranu akustycznego na wschodniej granicy z dz. sąsiednią o nr 53/6, zapewniającego dotrzymanie na granicy terenu 1P poziomu hałasu zgodnie z przepisami prawa tj. tak jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, a zatem

zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu z 2012r. (Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Stara Kiszewa zgodnie z Uchwałą Nr XX/118/2012 z dnia 2012-04-24; publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 1.06.2012r.. poz.1904), który dla terenu B014-MN/MR określa „poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe". Niezależnie od zapisów „Planu…" przedsiębiorcę, prowadzącego działalność gospodarczą w granicach terenu 1P obowiązują przepisy prawa powszechnego nakazującą dotrzymanie obowiązujących przepisów, norm, w tym poziomu hałasu.

Plan zawiera w związku z tym zapis w § 7 ust 1 w brzmieniu: *„1. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny (poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o przepisy odrębne), a znajdujące się w granicach obszaru pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami."*

Rada Gminy Stara Kiszewa akceptuje rozstrzygnięcie Wójta.

9) Treść uwagi 9:

Nie powinno się zezwolić na tak wysoki wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 60% oraz tak małą pow. biologicznie czynną -20% (aktualnie pow. zabudowy to 20% a pow. biologicznie czynna to 50%).Skoro gmina godzi się na zabudowę produkcyjną i to w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowań mieszkalnych to nie można pozwolić aby była ona tak bardzo destrukcyjna na okolicę. Dotychczasowe wskaźniki powinny być zachowane.

Rozstrzygnięcie Wójta – **uwagę uwzględnia się w części** poprzez zmianę wskaźnika maksymalnego powierzchni zabudowy oraz zmianę wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej . Zmienia się treść § 8 (Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu) określone w ust 3 - zmiana z 60% na 50% dla wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni terenu działki oraz w ust. 4 – zmiana z 20% na 25% dot. minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

Uzasadnienie:

Uwzględniono poprzez zmianę - zmniejszenie wskaźnika powierzchni zabudowy z 60% na 50% oraz wskaźnika min pow. biologicznie czynnej na 25%. Ustalony wskaźnik maksymalnej pow. zabudowy po zmianie jest taki sam jak dla terenu B016 P (teren zabudowy produkcyjnej, usług, rzemiosła, składów, stacji paliw, istn. zabudowa mieszkaniowa) wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2012e. , obejmujący m. inn dz. 52/6 i 52/4. Podobnie wskaźnik maksymalny intensywności zabudowy w projekcie planu ustalono na 1,0, a dla terenu B016P także 1,0. Plan z 2012r. dla terenu B011-P także ustalal wskaźnik pow. zabudowy na maksimum 50%.

Tereny te różnią się ustalonym wskaźnikiem min. pow. biologicznie czynnej – dla B016P i B011-P jest to 30% , a dla terenu 1P wg projektu planu 20%, gdyż brano pod uwagę, iż dla zakładanych dopuszczonych funkcji w zagospodarowaniu terenu sporą część powierzchni zając mogą takie elementy jak dojazdy, dojścia, place parkingowe i place manewrowe

Zgodnie z propozycjami krajowych standardów urbanistycznych (projekt z 2010, nieobowiązujący) dla obszarów wiejskich zalecane w terenach usługowych i przemysłowo-składowych wskaźniki min. pow. biologicznie czynnej to poziom od 25-40% pow. działki budowlanej.

W sąsiedztwie i otoczeniu obszaru projektu „Planu…" dominują tereny wiejskie z przeważającym użytkowaniem o kierunkach rolniczych. Rozwój nowych terenów inwestycyjnych – niezależnie od przeznaczenia (tereny mieszkaniowe, przemysłowe) - będzie się wiązał ze wzrostem powierzchni zabudowy, kosztem powierzchni biologicznie czynnej. Zgodnie z oceną zawartą w prognozie oddziaływania na środowisko wzrost powierzchni terenów zabudowy z obecnego (wg planu z 2012 dla terenów MN/U maks 20%) na planowany do maks 50% nie będzie miał destrukcyjnego wpływu na okolicę – jest to typowy proces dla rozwojowych obszarów wiejskich. Sąsiedni także do dz. wnoszących uwagę teren po stronie wschodniej oznaczony symbolem B016P także ma ustalony wskaźnik maksymalny pow. zabudowy na 50%.

Rada Gminy Stara Kiszewa akceptuje rozstrzygnięcie Wójta.

10) Treść uwagi 10:

Autorzy uwagi wnioskują o poszerzenie pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej do co najmniej 10m wzdłuż całych granic objętych projektem w tym także przy ul. Partyzantów od strony wschodniej. Pas zieleni powinien być jak najszerszy i wzdłuż całej granicy w celu wyeliminowania immisji. Dodatkowo nie należy się sugerować istniejącą aktualną zabudową, gdyż nie powinna ona być produkcyjna. Jeżeli gmina chce usankcjonować nielegalną na dzień dzisiejszy produkcję to właściciel powinien być zobowiązany do stworzenia jak najszerszej izolacji, w tym przypadku konieczności zmiany zabudowy. Jest to i tak w interesie przedsiębiorcy, gdyż w innym przypadku nie mógłby prowadzić produkcji.

Rozstrzygnięcie Wójta – **uwagi dot. poszerzenia pasa zieleni nie uwzględnia się**, uwagę dot. ograniczenia potencjalnego negatywnego oddziaływania na tereny sąsiednie i ograniczenia immisji **uwzględnia się w części** poprzez wprowadzenia nakazu realizacji odpowiedniego ekranu akustycznego na granicy z dz. 53/6 (patrz- rozstrzygnięcie uwagi 8)

Uzasadnienie:

Nie jest możliwe ze względu na stan faktycznego zagospodarowania terenu działek geod. 53/8 oraz 53/10 wprowadzenie wzdłuż całej wschodniej granicy terenu 1P pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej o szerokość 10m. Aby uwzględnić wniosek o wprowadzenie rozwiązań minimalizujących negatywne oddziaływanie na sąsiednie tereny wprowadza się zmianę do projektu nakazującą budowę ekranu akustycznego na granicy z sąsiednią nieruchomością (dz. 53/6), tak by na granicy terenu 1P dotrzymane były wymagane prawem poziomy natężenia hałasu. Dz. 53/6 to wg obowiązującego planu z 2012r. (Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Stara Kiszewa - Uchwała XX/118/2012 z dnia 2012-04-24 Publikacja: Dz..Urz. Woj. Pom. Gdańsk dn. 1.06.2012. poz.1904) teren B014-MN/MR tj. teren zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, dla których plan przyjmuje poziom hałasu „jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowej".

Stwierdzić także należy, że dodatkową izolację akustyczną daje także istniejąca zieleń na samej działce sąsiadującej z zakładem od wschodu tj. na działce nr 53/6, a budynek mieszkalny na dz. 53/3 usytuowany jest w odl. ok. 47m od granicy z obszarem objętym planem miejscowym.

Projekt planu zawiera ponadto ustalenie: w par. 7 ust. 1 o brzmieniu: *„1.Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny (poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o przepisy odrębne), a znajdujące się w granicach obszaru pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami."*

Niezależnie od ustaleń projektu planu obowiązują przepisy prawa powszechnego i przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą winien ich przestrzegać. Między innymi zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska:

Rozdział 1

Instalacje i urządzenia

Art. 141. [Zakres oddziaływania instalacji lub urządzenia na środowisko]

1. Eksploatacja instalacji lub urządzenia nie powinna powodować przekroczenia standardów emisyjnych.

2. Oddziaływanie instalacji lub urządzenia nie powinno powodować pogorszenia stanu środowiska w znacznych rozmiarach lub zagrożenia życia lub zdrowia ludzi.

Art. 142. [Emisja z instalacji lub urządzenia w warunkach odbiegających od normalnych]

1. Wielkość emisji z instalacji lub urządzenia w warunkach odbiegających od normalnych powinna wynikać z uzasadnionych potrzeb technicznych i nie może występować dłużej niż jest to konieczne.

2. Warunkami odbiegającymi od normalnych są w szczególności okres rozruchu, awarii i likwidacji instalacji lub urządzenia.

/…/

Art. 144. [Zasady eksploatacji instalacji]

1. Eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

2. Eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna, z zastrzeżeniem ust. 3, powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

Rada Gminy Stara Kiszewa akceptuje rozstrzygnięcie Wójta.

11) Treść uwagi 11:

Przy określaniu skutków finansowych winno się wziąć pod uwagę możliwe odszkodowania z uwagi na umożliwienie produkcji na działkach, gdzie ta produkcja na dzień dzisiejszy jest zabroniona oraz koszty gminy związane z całą procedurą planistyczną.

Rozstrzygnięcie Wójta – uwagi **nie uwzględnia się.**

Uzasadnienie:

Nie uwzględnia się uwagi – gdyż co do zasady uwagi dotyczyć mogą wyłącznie treści tekstowej i graficznej projektu planu. Uwagi nie mogą być składane bezpośrednio pod adresem prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy ekonomicznych skutków planu. Te dokumenty stanowią materiał pomocniczy, nie są dokumentami samoistnymi podlegającymi weryfikacji w drodze uwag.

Zakres prognozy został uregulowany w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17.12.2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404):

„§ 10. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego zawiera w szczególności:

1) prognozę wpływu ustaleń planu miejscowego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;

2) prognozę wpływu ustaleń planu miejscowego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych."

Jak wynika z powyższych przepisów prognoza skutków finansowych powinna zawierać między innymi wpływ ustaleń planu na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 977):
„Art. 36. 1. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2 i art. 371 ust. 1, żądać od gminy:
1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
2) wykupienia nieruchomości lub jej części.
1 a. (…).
2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.
3. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości."

W prognozie dotyczącej przedmiotowego planu nie prognozowano wielkości odszkodowań, gdyż w obszarze objęty planem nie występują nieruchomości, w stosunku do których miałyby zastosowanie przepisy z art. 36. Nieruchomość wnoszących uwagę położona jest poza obszarem planu, zatem przepisy powyższe nie mają zastosowania do tej nieruchomości. Jeśli w ocenie składającego uwagę należy mu się odszkodowanie z powodu planowanego w sąsiedztwie jego nieruchomości przeznaczenia terenu na funkcje produkcyjne czy lokalizowania obiektów produkcyjnych, może on skorzystać z uprawnień wynikających np. z przepisów kodeksu cywilnego w zakresie odszkodowań.
Samo uchwalenie planu/zmiany planu nie powoduje samoistnie zmian w zakresie zagospodarowania terenu, te dokonują się bowiem w skutek podejmowania działań inwestorów. Istotna jest także ocena czy nieruchomość sąsiednia do obszaru objętego planem może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Ustalenie okoliczności, czy zaistniała przesłanka do ustalenia odszkodowania pozostaje w gestii sądu powszechnego, który opiera się na wnioskach dowodowych powoda, do których należy m.inn. skorzystanie z opinii biegłego.
Jak wynika z przytoczonych powyżej przepisów dotyczących zakresu prognozy, nie obligują one do prognozowania kosztów sporządzania dokumentacji planistycznej – tego typu wydatki nie zostały ujęte w katalogu niezbędnych do prognozowania skutków finansowych.
Sporządzający prognozę ma zatem prawo nie odnieść się do tej kwestii, tak samo jak do kwestii szeregu teoretycznie możliwych do zaistnienia innych dochodów i kosztów (wydatków), które na etapie sporządzania prognozy trudno nawet przewidzieć. Źródłem informacji o kosztach sporządzenia dokumentacji planistycznej mogą być natomiast inne dokumenty znajdujące się w posiadaniu Urzędu Gminy. Są to informacje jawne.
Sporządzona do projektu planu miejscowego prognoza skutków finansowych nie zawierała informacji o odszkodowaniu, ponieważ w obszarze planu nie ma działek, w stosunku do których mogłyby mieć zastosowanie przepisy art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nieruchomość wnoszących uwagi położona jest poza obszarem planu, zatem roszczenia odszkodowawcze z zacytowanego przepisu jej nie dotyczą. Ewentualne roszczenia odszkodowawcze, które wnoszący uwagę może rozważać, wykraczają poza zakres prognozy skutków finansowych

uchwalenia planu. Można ich dochodzić w postępowaniu cywilnym. Wymagany zacytowanym wyżej rozporządzeniem zakres prognozy, nie nakłada na sporządzającego ten dokument obowiązku prognozowania kosztów opracowania dokumentacji planistycznej, dlatego koszty te nie zostały przedstawione w prognozie.
Dodatkowo – z orzecznictwa dot. prognoz: Wyrok NSA z 2020-02-04 - II OSK 1126/18
„Prognoza finansowa nie ma charakteru wiążącego, normatywnego, lecz pełni wyłącznie funkcję analizy ekonomicznej. Nie podlega ona opiniowaniu i uzgadnianiu przez organy w trybie art. 17 pkt 6 i 7 u.p.z.p. (vide wyrok NSA z 24 lutego 2017 r., sygn. akt II OSK 1558/15)".
oraz Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 28 listopada 2017 r. II SA/Kr 1039/17 *„Prognoza finansowa, jak sama nazwa wskazuje, jest pewnym przewidywaniem, a nie wiążącym, dokładnym, wyliczeniem opartym na szacunku nieruchomości. Jak wskazał NSA w wyroku z dnia 19 listopada 2915 r. II OSK 665/14 "fakt ewentualnego nieuwzględnienia odszkodowania za nieruchomość skarżącej, do którego wypłacenia byłaby zobowiązana gmina w żaden sposób nie wpływa na rzetelność tej oceny. Prognoza bowiem (jak wynika choćby z definicji tego pojęcia zawartej w słowniku Języka Polskiego PWN, gdzie wskazuje się, że jest to «przewidywanie przyszłych zjawisk lub zdarzeń») nie musi uwzględniać wszystkich przychodów i wydatków, zwłaszcza, że to ewentualne odszkodowanie jest wydatkiem przyszłym i niepewnym. Z tych też względów zarzut naruszenia art. 17 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie znajduje usprawiedliwionych podstaw".* W każdym razie stwierdzić należy, że prognoza finansowa ma charakter informacyjny i nawet wadliwe jej sporządzenie nie może naruszać interesu właściciela nieruchomości. Od poprawności prognozy nie zależy bowiem ani zakres rzeczywistych zobowiązań finansowych gminy, ani zakres rzeczywistych uprawnień odszkodowawczych właściciela.

Rada Gminy Stara Kiszewa akceptuje rozstrzygnięcie Wójta.

2. **Uwagi wniesione przez osoby fizyczne z dnia 26.06.2023r. – zawierające 11 uwag 2872/2023 (uwagi identyczne w treści jak uwagi zawarte w piśmie 1 których rozstrzygnięcia podano w ust. 1)**

   Rozstrzygnięcia jak w ust. 1 ze względu na identyczną treść uwag.

3. **Uwagi zawarte w piśmie osoby fizycznej z dnia 26.06.2023r. (wpływ 27.06.2023r.) l. dz. 2879/2023.**

1) Treść uwagi 1:

„Projekt zmiany zakłada dookoła całego terenu zakładu pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej o szerokości 4,6,10m, mającą na celu izolację akustyczną okolicznych zabudowań od hałasu emitowanego przez zakład produkcyjny. Wszystko byłoby super gdyby nie fakt, że ma to dotyczyć całego obwodu terenu za wyjątkiem odcinka który bezpośrednio graniczy z zabudowaniami mieszkalnymi przy ul. Partyzantów 10.Plan zakłada, że w wyniki przekształcenia Mpzp emisja hałasu na etapie eksploatacji będzie: bezpośrednia, długoterminowa, okresowa , negatywna i neutralna – jak wynika z tabeli ze strony 56. Alternatywą ma być zasadzenie bluszczu czy innych roślin piennych – i to na plocie który nie należy do Sendom tylko do nas!"

Rozstrzygnięcie Wójta - uwagi dot. poszerzenia pasa zieleni dookoła całego terenu 1P w jednakowy sposób nie uwzględnia się, **uwagę dot. ograniczenia potencjalnego negatywnego oddziaływania na tereny sąsiednie i ograniczenia immisji uwzględnia się w części** poprzez wprowadzenia nakazu realizacji odpowiedniego ekranu akustycznego na granicy z dz. 53/6 (patrz- rozstrzygnięcie uwagi 8)

Uzasadnienie:
Nie jest możliwe ze względu na stan faktycznego zagospodarowania terenu działek geod. 53/8 oraz 53/10 wprowadzenie wzdłuż całej wschodniej granicy terenu 1P pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej o szerokość 10m. Aby uwzględnić wniosek o wprowadzenie rozwiązań minimalizujących negatywne oddziaływanie na sąsiednie tereny wprowadza się zmianę do projektu nakazującą budowę ekranu akustycznego na granicy z sąsiednią nieruchomością (dz. 53/6), tak by na granicy terenu 1P dotrzymane były wymagane prawem poziomy natężenia hałasu. Dz. 53/6 to wg obowiązującego planu z 2012r.- . Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Stara Kiszewa - Uchwała XX/118/2012 z dnia 2012-04-24 Publikacja: Dz.U.W.Pom. Gdańsk dn. 1.06.2012. poz.1904 teren B014-MN/MR tj. teren zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej dla których plan przyjmuje „poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe").
Stwierdzić także należy, że dodatkową izolację akustyczną daje także istniejąca zieleń na samej działce sąsiadującej z zakładem od wschodu tj. na działce nr 53/6, a budynek mieszkalny Partyzantów 10 na dz. 53/3 usytuowany jest w odl. ok. 47m od granicy z obszarem objętym planem miejscowym.
Cytowane w uwadze stwierdzenia dot. oddziaływania planowanej realizacji ustaleń planu na środowisko pochodzą z opracowania „Prognoza oddziaływania na środowisko projektu mpzp dla fragmentu obrębu geod. Stara Kiszewa, gmina Stara Kiszewa (oprac. Platan Biuro Projektowe, Banino, styczeń 2023r.) z tabeli 5 „Klasyfikacja oddziaływań na środowisko ustaleń projektu „Planu…" . Faktyczne oddziaływanie zagospodarowania w terenie 1P zależne będzie od faktycznego sposobu realizacji dopuszczonego zagospodarowania i zabudowy, w tym od szczegółowych, konkretnych rozwiązań technicznych i technologicznych, w szczególności minimalizujących prognozowane oddziaływania. Wprowadzone na skutek uwag dodatkowe zapisy przyczynić mogą się do osiągnięcia oczekiwanego przez wnoszących uwagi rezultatu zmniejszenia negatywnych oddziaływań.

Rada Gminy Stara Kiszewa akceptuje rozstrzygnięcie Wójta.

2) Treść uwagi 2:

„Analiza dotycząca sytuacji stanu wód gruntowych, ścieków jak i odprowadzania wód gruntowych daleko mija się z prawdą. Z zakładu non stop spuszczane są dzień i noc ścieki przemysłowe przepustem pod jezdnią na tereny Natura 2000 które są prawnie chronione i dalej przekopem do rzeki Wierzycy, plan jednoznacznie nakazuje przestrzeganie Prawa wodnego w tym zakresie. Plan jasno mówi że wody opadowe mają mieć możliwość swobodnego odpływu by zapobiec erozji- a nie dopuszczalne jest ich zaleganie na terenie działki i zalewanie działek okolicznych! Ścieki komunalne natomiast docelowo mają być podłączone do kanalizacji i odprowadzane do oczyszczalni a do tego momentu odprowadzane do szczelnych zbiorników! Dodatkowo dwa razy w tygodniu samochody ciężarowe przywożące beton do zakładu myją się na terenie chronionym Natura 2000i zrzucają odpadki na ten teren. Skandaliczne jest to że czystość wód rzeki Wierzyca określono na podstawie raportu z 2020 roku -Stan środowiska w województwie pomorskim. Raport 2020 dla Wierzycy w JCWP RW 20001929819 – Wierzyca od wypływu z jeziora Zagnanie do Malej Wierzycy, punkt pomiarowy odległy o ok. 2km od przedmiotowych działek, wody gruntowe badane były w punkcie pomiarowym w Dolnych Malikach ok. 8km od przedmiotowych działek – wyniki z Raportu o stanie środowiska w województwie pomorskim w 2016 i 2017 roku. Z raportu wynika że stan wód rzeki Wierzycy na dzień pomiarów był już „zły" i „zagrożony". Nadmienić trzeba że prowadzone przez pana Mazura prace ziemne na przedmiotowych działkach doprowadziły do uszkodzenia dotychczasowych cieków wodnych oraz zmiany ich przebiegu co obserwujemy od wielu lat na

sąsiednich działkach i nie tylko bo szkody te mają ogromny zasięg. Objawia się to obniżeniem poziomu wód gruntowych oraz poziomu wody w zbiornikach naturalnych i retencyjnych".

Rozstrzygniecie Wójta – **nie uwzględnia się uwagi** jej treść odnosi się nie do zapisów projektu „Planu…" a do treści zawartych w „Prognozie oddziaływania na środowisko".

Uzasadnienie:
Autor uwagi nie sprecyzował, nie podał, które z ustaleń projektu „Planu…" kwestionuje. Treść uwagi dotyczy zapisów zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko oraz dot. rzekomych stanów faktycznych niezgodnych z prawem działań w zakresie ochrony środowiska.
Wskazywane przez autora uwagi fakty wymagałyby udokumentowania, a bezprawne procedery powinny być przedstawione odpowiednim służbom. Projekt planu miejscowego nie jest miejscem oceny takich stanów. Projekt planu zakłada racjonalną gospodarkę wodno-ściekową (patrz: ustalenia zawarte w § 12 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz ustalenia § 7 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu).
Co do zasady uwagi dotyczyć mogą wyłącznie treści tekstowej i graficznej projektu planu, nie mogą być składane bezpośrednio pod adresem prognozy oddziaływania na środowisko Ten dokument stanowi materiał pomocniczy, nie jest dokumentem samoistnym i podlegającym weryfikacji w drodze uwag do projektu planu. Wójt odniesie się do składanych uwag do prognozy w podsumowaniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Rada Gminy Stara Kiszewa akceptuje rozstrzygnięcie Wójta.

3) Treść uwagi 3:

Uwagi w postaci rozbudowanego opisu, odnoszące się do rzekomo nieprawidłowo sporządzonej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, gdyż zdaniem autora uwagi prognoza nie zawiera szacunku wszystkich potencjalnych kosztów po stronie gminy, w szczególności związanych z ew. odszkodowaniami z jakimi należy się liczyć w związku z utrwaleniem funkcji produkcyjnej i spodziewanym zaskarżeniem uchwały. Podnoszona jest także kwestia tego, iż prognoza nie pokazuje wszystkich kosztów jakie musiała już ponieść gmina w tym na samo sporządzenie dokumentów planistycznych.

Rozstrzygnięcie Wójta – **nie uwzględnia się uwagi**, gdyż nie odnosi się ona do ustaleń projektu planu a do Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu

Uzasadnienie:
Co do zasady uwagi dotyczyć mogą wyłącznie treści tekstowej i graficznej projektu planu, nie mogą być składane bezpośrednio pod adresem prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy ekonomicznych skutków planu. Te dokumenty stanowią materiał pomocniczy, nie są dokumentami samoistnymi podlegającymi weryfikacji w drodze uwag.
Zakres prognozy został uregulowany w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17.12.2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404):
„§ 10. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego zawiera w szczególności:
1) prognozę wpływu ustaleń planu miejscowego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;

2) prognozę wpływu ustaleń planu miejscowego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych."

Jak wynika z powyższych przepisów prognoza skutków finansowych powinna zawierać między innymi wpływ ustaleń planu na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 977):
„Art. 36. 1. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2 i art. 371 ust. 1, żądać od gminy:
1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
2) wykupienia nieruchomości lub jej części.
1 a. (…).
2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.
3. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości."

W prognozie dotyczącej przedmiotowego planu nie prognozowano wielkości odszkodowań, gdyż w obszarze objęty planem nie występują nieruchomości, w stosunku do których miałyby zastosowanie przepisy z art. 36. Nieruchomość wnoszących uwagę położona jest poza obszarem planu, zatem przepisy powyższe nie mają zastosowania do tej nieruchomości. Jeśli w ocenie składającego uwagę należy mu się odszkodowanie z powodu planowanego w sąsiedztwie jego nieruchomości przeznaczenia terenu na funkcje produkcyjne czy lokalizowania obiektów produkcyjnych, może on skorzystać z uprawnień wynikających np. z przepisów kodeksu cywilnego w zakresie odszkodowań.
Samo uchwalenie planu/zmiany planu nie powoduje samoistnie zmian w zakresie zagospodarowania terenu, te dokonują się bowiem w skutek podejmowania działań inwestorów. Istotna jest także ocena czy nieruchomość sąsiednia do obszaru objętego planem może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Ustalenie okoliczności, czy zaistniała przesłanka do ustalenia odszkodowania pozostaje w gestii sądu powszechnego, który opiera się na wnioskach dowodowych powoda, do których należy m.inn. skorzystanie z opinii biegłego.
Jak wynika z przytoczonych powyżej przepisów dotyczących zakresu prognozy, nie obligują one do prognozowania kosztów sporządzania dokumentacji planistycznej – tego typu wydatki nie zostały ujęte w katalogu niezbędnych do prognozowania skutków finansowych.
Sporządzający prognozę ma zatem prawo nie odnieść się do tej kwestii, tak samo jak do kwestii szeregu teoretycznie możliwych do zaistnienia innych dochodów i kosztów (wydatków), które na etapie sporządzania prognozy trudno nawet przewidzieć. Źródłem informacji o kosztach sporządzenia dokumentacji planistycznej mogą być natomiast inne dokumenty znajdujące się w posiadaniu Urzędu Gminy. Są to informacje jawne.
Sporządzona do projektu planu miejscowego prognoza skutków finansowych nie zawierała informacji o odszkodowaniu, ponieważ w obszarze planu nie ma działek, w stosunku do których mogłyby mieć zastosowanie przepisy art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nieruchomość wnoszących uwagi położona jest poza obszarem planu, zatem roszczenia

odszkodowawcze z zacytowanego przepisu jej nie dotyczą. Ewentualne roszczenia odszkodowawcze, które wnoszący uwagę może rozważać, wykraczają poza zakres prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. Można ich dochodzić w postępowaniu cywilnym. Wymagany zacytowanym wyżej rozporządzeniem zakres prognozy, nie nakłada na sporządzającego ten dokument obowiązku prognozowania kosztów opracowania dokumentacji planistycznej, dlatego koszty te nie zostały przedstawione w prognozie.
Dodatkowo – z orzecznictwa dot. prognoz: Wyrok NSA z 2020-02-04 - II OSK 1126/18
„Prognoza finansowa nie ma charakteru wiążącego, normatywnego, lecz pełni wyłącznie funkcję analizy ekonomicznej. Nie podlega ona opiniowaniu i uzgadnianiu przez organy w trybie art. 17 pkt 6 i 7 u.p.z.p. (vide wyrok NSA z 24 lutego 2017 r., sygn. akt II OSK 1558/15)".
oraz Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 28 listopada 2017 r. II SA/Kr 1039/17 *„Prognoza finansowa, jak sama nazwa wskazuje, jest pewnym przewidywaniem, a nie wiążącym, dokładnym, wyliczeniem opartym na szacunku nieruchomości. Jak wskazał NSA w wyroku z dnia 19 listopada 2915 r. II OSK 665/14 "fakt ewentualnego nieuwzględnienia odszkodowania za nieruchomość skarżącej, do którego wypłacenia byłaby zobowiązana gmina w żaden sposób nie wpływa na rzetelność tej oceny. Prognoza bowiem (jak wynika choćby z definicji tego pojęcia zawartej w słowniku Języka Polskiego PWN, gdzie wskazuje się, że jest to «przewidywanie przyszłych zjawisk lub zdarzeń») nie musi uwzględniać wszystkich przychodów i wydatków, zwłaszcza, że to ewentualne odszkodowanie jest wydatkiem przyszłym i niepewnym. Z tych też względów zarzut naruszenia art. 17 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie znajduje usprawiedliwionych podstaw".* W każdym razie stwierdzić należy, że prognoza finansowa ma charakter informacyjny i nawet wadliwe jej sporządzenie nie może naruszać interesu właściciela nieruchomości. Od poprawności prognozy nie zależy bowiem ani zakres rzeczywistych zobowiązań finansowych gminy, ani zakres rzeczywistych uprawnień odszkodowawczych właściciela.

Rada Gminy Stara Kiszewa akceptuje rozstrzygnięcie Wójta.

4) Treść uwagi 4:

„Zważając na interes osób sąsiadujących z terenem objętym projektem jak i zasadnością ww uwag [od 1 do 3] wnoszę o ich pozytywne rozpatrzenie, a co za tym idzie zgodnie z art. 19 ust. 1 u.p.z.p. o odrzucenie w całości przedmiotowego Projektu"

Rozstrzygnięcie Wójta – **nie uwzględnia się uwagi** .

Uzasadnienie:
Nie uwzględnia się, gdyż o konieczności dokonania zmian może zdecydować Rada Gminy po zapoznaniu się ze stanowiskiem Wójta dot. rozstrzygnięć uwag. Podobnie o odrzuceniu w całości projektu planu może zdecydować Rada Gminy po zapoznaniu się z całością wniesionych uwag i propozycjami ich rozstrzygnięć. Ze względu na ogólną treść kwestionuje całość planu. Jeśli Wójt chciałby uwzględnić tak ogólną uwagę kwestionującą w zasadzie cały plan, to w konsekwencji powinien rekomendować Radzie Gminy odstąpienie od sporządzania planu, co wydaje się nieracjonalne.
Zgodnie z przepisami ustawy:
Art. 19. 1. Jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu – czynności, o których mowa w art. 17, ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.
Oraz

Art. 20. 1. Plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Rada Gminy Stara Kiszewa akceptuje rozstrzygnięcie Wójta.

4. **Uwagi zawarte w piśmie osób fizycznych reprezentowanych przez pełnomocnika- radcę prawnego, z dnia 26.06.2023r. wpływ do UG dnia 29.06.2023r. , l. dz. 2942/2023.**

1) **Treść uwagi 1:**

Kwestionowane są ustalenia planu, gdyż nie wyważono interesu właścicieli działek sąsiednich, mimo treści wyroku NSA z dnia 9 czerwca 2021r. sygn. Akt II OSK 3252/20 oraz wyroku WSA w Gdańsku z dnia 22 września 2020r sygn. Akt II SA/Gd20/20 w którym stwierdzono nieważność w całości uchwały Rady Gminy Stara Kiszewa z dnia 24 maja 2016r. nr XVI/101/2016 w sprawie uchwalenia zmiany mpzp. Obecny projekt, zdaniem autorów uwagi, ma jeszcze bardziej niekorzystne ustalenia niż skarżony plan z 2016 – np. dotyczące pow. zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy , geometrii dachów, miejsc do parkowania, zasad kształtowania zabudowy. Zmiany zastanego ładu przestrzennego proponowane w projekcie planu, umożliwienie powstania zakładu produkcyjnego znacznych rozmiarów i pozbawienie sąsiednich terenów mieszkalnych (zagrodowych) naturalnego buforu przed immisjami z działalności produkcyjnej dopuszczono się bez należytego wyważenia interesu właściciela działek objętych zmianą, interesu publicznego i interesów właścicieli działek sąsiednich, zatem zarówno zmiana Studium jak i projekt planu miejscowego sporządzono w sprzeczności ze wskazaniami NSA (w wyroku zapadłym w sprawie z dnia 9 czerwca 2021r. o sygn.. akt II OSK 3252/20). Działania gminy prowadzące do zmiany charakteru okolicy z rolniczo-siedliskowo-mieszkalnej na przemysłową są niezgodne z charakterem samej gminy (rolnicza), są obarczone wadą i powinny być zaniechane.

Rozstrzygniecie Wójta – uwagę uwzględniono w części poprzez wprowadzenie zmian w ustaleniach dot. parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu w §8 Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu a także poprzez wymóg realizacji dodatkowego ekranu akustycznego wzdłuż granicy z dz. 53/6 w miejscu gdzie nie jest możliwe wprowadzenie pasa 10m szerokości zieleni izolacyjno-krajobrazowej; w pozostałym zakresie **uwagi nie uwzględnia się.**

Uzasadnienie:

W trakcie procedury planistycznej brano pod uwagę zarówno interesy właściciela zakładu produkcyjnego wnioskującego o umożliwienie rozwoju obecnych funkcji, jak też interesy właścicieli sąsiednich nieruchomości oraz interesy publiczne gminy. W interesie gminy jest powiększenie terenów dla funkcji produkcyjno-usługowych, gdyż tego typu terenów jest na obszarze gminy niewiele. Zapisy projektu planu, w szczególności dotyczące wymaganych zasad ochrony środowiska uwzględniają potrzeby ochrony interesów właścicieli sąsiednich nieruchomości (np. nakazy realizacji pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej, nakazy zachowania standardów ochrony akustycznej). Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy 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."

Uwzględniając uwagi właścicieli sąsiednich nieruchomości wprowadzono zmianę dot. wskaźnika pow. zabudowy zmniejszając go z 60% na 50% , zwiększając wskaźnik min. pow. biologicznie czynnej z 20% na 25% oraz dodając wymóg realizacji ekranu akustycznego na granicy z dz. sąsiednią w celu zapewnienia odpowiedniej ochrony akustycznej – do poziomu wynikającego z ustaleń obowiązującego planu z 2012r. tj, jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej na granicy terenu 1P.

Zapisy projektu planu dotyczące wysokości zabudowy, geometrii dachów, kształtowania zabudowy pod względem dopuszczonych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych, wskaźniki określające wymagane miejsca o parkowania, zostały określone w zgodzie ze specyfiką dopuszczonych funkcji w terenie 1P. W oczywisty sposób mogą one różnić się od zasad kształtowania zabudowy mieszkaniowej czy zagrodowej tj. takiej jaka jest dopuszczalna w terenach sąsiednich nieruchomości, których właścicielami są wnoszący uwagę.

Prawa do korzystania z nieruchomości zgodnie ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości mają zatem zarówno sąsiedzi obszaru opracowania -wnoszący uwagę, ale także i właściciel nieruchomości w granicach planu. Na dodatek stan zagospodarowania i ustalone przeznaczenie nieruchomości może się zmieniać w czasie. Nie można zagwarantować każdemu właścicielowi nieruchomości niezmienności ustaleń planów miejscowych, a plan miejscowy może wprowadzać ograniczenia w korzystaniu z prawa własności. Prawo własności nie ma charakteru bezwzględnego. Na mocy art. 6 ust. 1 u.p.z.p. organy gminy zostały upoważnione do ingerencji w prawo własności innych podmiotów przez uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których ustalenia kształtują wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Z kolei art. 3 ust. 1 u.p.z.p. stanowi podstawę do konstrukcji instytucji tzw. władztwa planistycznego gminy, które można zdefiniować jako przekazanie przez ustawodawcę gminie kompetencji w zakresie władczego przeznaczania i ustalania zasad zagospodarowania terenu. Stosownie do art. 4 ust. 1 u.p.z.p. to w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Z istoty planowania przestrzennego wynika, że plan miejscowy może ograniczać prawo własności nieruchomości. Dlatego w art. 36 i art. 37 u.p.z.p. ustawodawca przewidział środki ochrony na wypadek gdyby wskutek uchwalenia planu miejscowego lub jego zmiany korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

Co do zasady interesy różnych właścicieli zainteresowanych zagospodarowaniem jakiegoś terenu mogą być rozbieżne, ustalenia planu miejscowego mogą być formułowane w sposób kompromisowy, uwzględniając i ważąc interesy wszystkich zainteresowanych stron, w tym samej Gminy.

W wyroku NSA przywoływanym w uwadze (z dnia 9 czerwca 2021r. sygn. Akt II OSK 3252/20) sąd zwróci uwagę na kwestie zgodności planu ze Studium gminy oraz na potrzebę wyważenia interesów prywatnych i publicznych. W celu naprawienia wskazanych nieprawidłowości procedury planu z 2016r Wójt Gminy oraz Rada Gminy Stara Kiszewa poprzedziły sporządzenie obecnie procedowanego projektu planu sporządzeniem odpowiedniej zmiany dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy . Zmiana taka została przyjęta Uchwałą Nr XLVIII/305/2023 Rady Gminy Stara Kiszewa z dnia 02 lutego 2023r., w procedurze tej zmiany nie wniesiono żadnych uwag. Sporządzając nowy projekt planu uwzględniono orzeczenie sądu z 2021r., ponownie analizując uwarunkowania obszaru objętego opracowaniem, wniesione wnioski (w procedurze nie złożono żadnych wniosków ze strony osób fizycznych, autorzy obecnych uwag także nie skorzystali z prawa do ich wniesienia) , potrzeby i interesy prowadzącego działalność gospodarcza w terenie 1P a także potrzeby interesu publicznego wyrażające się w umożliwieniu, stworzeniu ram dla rozwoju gospodarczego i ekonomicznego gminy.

Zastosowane zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska, ustalone ograniczenia w zagospodarowaniu terenu (pasy zieleni izolacyjno-krajobrazowej oraz dodany na skutek uwag dodatkowy wymóg ekranu akustycznego) służyć mają minimalizowaniu potencjalnych negatywnych oddziaływań na tereny sąsiednie.

Rada Gminy Stara Kiszewa akceptuje rozstrzygnięcie Wójta.

2) Treść uwagi 2:

Nie uwzględniono iż projekt planu dotyczy częściowo obszaru prawnie chronionego jaki jest obszar Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009. Auto uwagi powołuje się przy tym na mapę udostępnioną przez GDOS na portalu www.geoserwis.gdos.gov.pl i zal. nr 1 zarządzenia RDOS w Gdańsku z dn. 31 marca 2015r w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 – zdaniem autora uwagi południowa część dz. nr 53/10, 54/3 i 12/7 wchodzi w granice obszaru chronionego, czego nie uwzględniono w całej procedurze planistycznej

Rozstrzygnięcie Wójta – nie uwzględnia się uwagi, uwaga jest niezasadna

Uzasadnienie:

Uwaga niezasadna - Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków z dnia 12 stycznia 2011 r. (Dz. U. Nr 25, poz. 133) oraz Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 1183) granica ww. obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 przebiega drogą gminna nr 208011G Bartoszylas–Stara Kiszewa i obejmuje tereny na południe od tej drogi m. in. dolinę rzeki Wierzyca. Projekt „Planu…" nie dotyczy zatem „działek, na których jest obszar Natura 2000." Prawidłowość projektu planu w zakresie granic obszarów chronionych potwierdzają stanowiska organów odpowiedzialnych za ochronę środowiska i ochronę przyrody, uzyskane w procedurze planistycznej.

Rada Gminy Stara Kiszewa akceptuje rozstrzygnięcie Wójta.

3) Treść uwagi 3:

Projekt nie uwzględnia, zdaniem autora uwagi, rezerwatu biosfery Bory Tucholskie (UNESCO). Nie jest to forma ochrony w rozumieniu polskiego prawa, jednak powinno się ten fakt uwzględniać gdyż na tego rodzaju obszarach priorytetem jest „zachowanie harmonii miedzy wysokimi walorami przyrodniczymi a ich zrównoważonym użytkowaniem" . Projekt planu nie uwzględnia ponadto zasad określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego dla takich form ochrony (przywołano zapisy ze strony 207 dokumentu planu województwa) i jest niezgodny z tym planem. Na terenach dla których plan województwa określa zasady dla obszarów Natura 2000 i dla Rezerwatu Biosfery Bory Tucholskie (UNESCO) wg projektu planu „*miałoby dojść do zmiany funkcji na produkcyjną sankcjonując dotychczasowe niezgodne z prawem działania polegające na rozbudowie zakładu produkcyjnego, które wyrokami zostało zakwestionowane unieważniając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który umożliwił realizację takiej inwestycji na terenach leśnych i usługowo-mieszkalnych. Nie ma więc żadnych wątpliwości, iż*

dalsze działania Gminy, zmierzające do jeszcze większej degradacji terenów jest nie tylko niewłaściwe, ale i niezgodne z prawem. Tym samym należy uwzględnić plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego, bo projekt w aktualnym brzmieniu jest niezgodny z tym planem".

Rozstrzygnięcie Wójta – **nie uwzględnia się uwagi**, uwaga jest niezasadna .

Uzasadnienie:
Uwaga niezasadna. Obszar projektu „Planu…" nie znajduje się na terenie rezerwatu biosfery UNESCO Bory Tucholskie – rezerwat biosfery swoim zasięgiem pokrywa się z obszarem Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 . Projektu „Planu…" nie dotyczy zatem rezerwatu biosfery UNESCO Bory Tucholskie.
Ponadto rezerwat biosfery UNESCO nie jest w Polsce prawną formą ochrony przyrody. Wg. Ustawy o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. 2022, poz. 916):
„Art. 6. 1. Formami ochrony przyrody są:
1) parki narodowe;
2) rezerwaty przyrody;
3) parki krajobrazowe;
4) obszary chronionego krajobrazu;
5) obszary Natura 2000;
6) pomniki przyrody;
7)stanowiska dokumentacyjne;
8) użytki ekologiczne;
9) zespoły przyrodniczo-krajobrazowe;
10) ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów."

Niesłuszny jest zarzut jakoby projekt planu był niezgodny z planem zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego. Zarząd Województwa Pomorskiego postanowieniem DRRP-G.7634.100.2023 z dnia 07 marca 2023r. uzgodnił projekt mpzp na podstawie m. inn. uchwały nr 318/XXX/16 Sejmiku Woj. Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016r w sprawie uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego oraz stanowiącego jego część planu zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego Trójmiasta (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2017r poz. 603) nie stwierdzając niezgodności, sprzeczności z jego ustaleniami.
Przywoływane w uwadze zasady opisane w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mają charakter zaleceń określających sposoby realizacji kierunku 4.3 polityki przestrzennej „Wykorzystanie potencjału rozwojowego związanego ze szczególnymi walorami przyrodniczo-kulturowymi i krajobrazowymi", jednak żadna z tych zasad nie ma rangi obowiązującego ustalenia. Także na etapie sporządzania zmiany Studium gminy Stara Kiszewa Zarząd Województwa nie zgłaszał uwag, uzgodnił zmianę Studium (a zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - art. 9 ust. 2 *„2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza studium zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając ustalenia strategii rozwoju województwa i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, a także strategii rozwoju ponadlokalnego oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem*", a zgodnie z art. 11 pkt 2 Studium uzgadnia się w zakresie zgodności z planem województwa).
Dla dopuszczonej projektem planu zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne uzyskano w obecnej procedurze planistycznej zgodę – Marszałka Województwa Pomorskiego – decyzja nr WBG-OGR.404.7.4.2023.AS z dnia 21 kwietnia 2023r., który szczegółowo analizował uwarunkowania środowiskowe i prawne. Zgoda ta umożliwia wykorzystanie gruntów leśnych, jednak nie nakazuje ich

całkowitej likwidacji. Sposób wykorzystania będzie określony w projektach zagospodarowania terenów objętych planem i oceniany w projektach budowlanych zgodnie z wymaganiami przepisów prawa.

Rada Gminy Stara Kiszewa akceptuje rozstrzygnięcie Wójta.

4) Treść uwagi 4:

Planowana funkcja produkcyjna jak i gabaryty zabudowy nie tworzą harmonijnej całości przy uwzględnieniu zabudowy sąsiedniej, pozwalają na stworzenie (sankcjonowanie) dużego budynku mającego funkcję przemysłową lub magazynową pomimo faktu, iż na sąsiedniej działce istnieje niska zabudowa mieszkaniowa. Wnosi o uwzględnienie w projekcie istniejącej zabudowy historycznej i zakazanie zabudowy dominującej w stosunku do niej.

Rozstrzygnięcie Wójta – **uwaga uwzględniono częściowo** poprzez zmiany ustalonych wskaźników zagospodarowania, tak by było ono mniej intensywne – zmniejszono wskaźnik powierzchni zabudowy z 60% na 50% oraz zwiększono wskaźnik pow. biologicznie czynnej z 20% na 25% powierzchni działki budowlanej. W pozostałym zakresie nie uwzględnia się uwagi.

Uzasadnienie:

W wyniku zgłoszonych uwag wprowadzono zmiany dot. parametrów dla nowej zabudowy w terenie 1P, zmniejszając wskaźnik pow. zabudowy z 60% na 50% i zwiększając minimalny wskaźnik pow. biologicznie czynnej z 20% na 25%.

Wzięto pod uwagę dotychczasowe zapisy planu z 2012r. dla podobnego terenu dla funkcji produkcyjnych, usytuowanego w sąsiedztwie . Ustalony obecnie (po zmianie - po uwzględnieniu uwag) wskaźnik maksymalnej pow. zabudowy jest taki sam jak dla terenu B016 -P (teren zabudowy produkcyjnej, usług, rzemiosła, składów, stacji paliw, istn. zabudowa mieszkaniowa) obejmującym m. inn dz. 52/6 i 52/4. Podobnie wskaźnik maksymalny intensywności zabudowy w projekcie planu ustalono na 1,0, to jest tak samo jak dla terenu B016P (wg mpzp z 2012 1,0). .

Tereny te różnią się ustalonym wskaźnikiem min. pow. biologicznie czynnej – dla B016P jest to 30% , a dla terenu 1P wg projektu planu 20%, gdyż brano pod uwagę iż dla zakładanych dopuszczonych funkcji w zagospodarowaniu terenu sporą część powierzchni zająć mogą takie elementy jak dojazdy, dojścia, place parkingowe i place manewrowe.

Zgodnie z propozycjami krajowych standardów urbanistycznych (z 2010r. nie obowiązujące) dla obszarów wiejskich zalecane w terenach usługowych i przemysłowo-składowych wskaźniki min. pow. biologicznie czynnej to poziom od 25-40% pow. działki budowlanej.

Nie zmieniono parametrów odnoszących się do wysokości maksymalnej zabudowy , pozostawiając dla budynków 15m, a dla budowli (obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, a także urządzenie budowlane związane z obiektem budowlanym, które zapewnia możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczenie) do 30m, gdyż takie parametry oceniono jako właściwe dla zakładanych funkcji. Dodać należy, iż wg mpzp z 2012 dla pobliskiego terenu B016-P maksymalna wysokość zabudowy to 12m, a plan ten dopuszcza dowolny kształt dachu i nie zawiera żadnych ustaleń odnoszących się do harmonizowania z zabudową historyczną istniejącą w sąsiedztwie. .Brak jest przesłanek by teren 1P wg projektu planu traktować w jeszcze bardziej rygorystyczny sposób, niż czynił to plan dotychczas obowiązujący dla analogicznych przeznaczeń (tereny B011-P i B016-P wg mpzp z 2012r.). Organ odpowiedzialny w zakresie uzgodnień planów miejscowych w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu nie wniósł żadnych uwag do zapisów projektu planu.

Z oczywistych względów parametry dla zabudowy mieszkaniowej czy zagrodowej mogą różnić się od zabudowy produkcyjnej czy magazynowej , jaką dopuszcza projekt planu.

Rada Gminy Stara Kiszewa akceptuje rozstrzygnięcie Wójta.

5) Treść uwagi 5:

Autor uwagi kwestionuje treść Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, gdyż nie uwzględnia ona kosztów do poniesienie przez gminę ze względu na realizację roszczeń o których mowa w art. 36 ust. 1-3 ustawy; przyjęto w niej że nie występują uwarunkowania uzasadniające konieczność realizacji takich roszczeń. Jest to założenie nieprawdziwe wobec faktu obowiązywania obecnie mpzp z 2012r. wg którego na części obszaru objętego opracowaniem możliwa jest jedynie zabudowa mieszkaniowo-usługowa a nie przemysłowa. Przeanalizowania wymaga także kwestia oddziaływania na nieruchomości sąsiednie na które projektowana zmiana mpzp będzie oddziaływać , co otwiera drogę do odszkodowania (przywołano orzecznictwo- wyrok Sadu Apelacyjnego w Krakowie z wyroku z dnia 7 czerwca 2017r o sygn. Akt I ACa 1843/16) . Immisje wynikające z prowadzenia zakładu produkcyjnego w sposób istotny ograniczają korzystanie z nieruchomości sąsiednich, co wiązać się będzie „w przypadku ostania się tego projektu z wystosowaniem roszczeń wobec gminy na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy".

Rozstrzygnięcie Wójta – **nie uwzględnia się uwagi**

Uzasadnienie:

Nie uwzględnia się uwagi, gdyż nie dotyczy ona ustaleń planu, autor nie wskazał, które z ustaleń projektu planu kwestionuje. Treść uwagi dotyczy zapisów prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. Co do zasady uwagi dotyczyć mogą wyłącznie treści tekstowej i graficznej projektu planu, nie mogą być składane bezpośrednio pod adresem prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy ekonomicznych skutków planu. Te dokumenty stanowią materiał pomocniczy, nie są dokumentami samoistnymi podlegającymi weryfikacji w drodze uwag. Uzasadnienie analogiczne jak przy rozstrzygnięciu uwag z pism 1 i 2 : uwaga 11, uwag z pisma 3 – uwaga 3.

Rada Gminy Stara Kiszewa akceptuje rozstrzygnięcie Wójta.

6) Treść uwagi 6:

„Zważając na interes osób sąsiadujących z terenem objętym Projektem jak i zasadnością ww uwag [o nr od 1 do 5] wnoszę o ich pozytywne rozpatrzenie , a co za tym idzie zgodnie z art. 19 ust. 1 u.p.zp o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedmiotowym projekcie"

Rozstrzygnięcie Wójta – **nie uwzględnia się uwagi** .

Uzasadnienie:

Nie uwzględnia się, gdyż o konieczności dokonania zmian może zdecydować Rada Gminy po zapoznaniu się ze stanowiskiem Wójta dot. rozstrzygnięć uwag. Podobnie o odrzuceniu w całości projektu planu może zdecydować Rada Gminy po zapoznaniu się z całością wniesionych uwag i propozycjami ich rozstrzygnięć. Ze względu na ogólną treść kwestionuje całość planu. Jeśli Wójt chciałby uwzględnić tak ogólną uwagę kwestionującą w zasadzie cały plan, to w konsekwencji powinien rekomendować Radzie Gminy odstąpienie od sporządzania planu, co wydaje się nieracjonalne.

Zgodnie z przepisami ustawy:
Art. 19. 1. Jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu – czynności, o których mowa w art. 17, ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.
Oraz
Art. 20. 1. Plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Rada Gminy Stara Kiszewa akceptuje rozstrzygnięcie Wójta.

§ 3. **Rada Gminy Stara Kiszewa potwierdza wyżej wymienione w § 2 stanowisko Wójta Gminy Stara Kiszewa dotyczące rozstrzygnięć wniesionych uwag. .**

.....
Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik nr 3
Do UCHWAŁY Nr LIII/341/2023
RADY GMINY STARA KISZEWA
z dnia 26 lipca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Stara Kiszewa, gmina Stara Kiszewa

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz.977), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r.poz. 1634, 1725, 1747, 1768, 1964, 2414, z 2023 r. poz. 412, 497, 658, 803, 1059)

Rada Gminy Stara Kiszewa rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Stara Kiszewa:

1) nie będzie skutkowało koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej wodno-kanalizacyjnej należącej do zadań własnych gminy. Obszar opracowania położony jest w zasięgu istniejących gminnych sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, a niezbędną uzupełniającą infrastrukturę czy przyłącza realizować będą inwestorzy we własnym zakresie;
2) nie będzie skutkowało koniecznością wydzielenia z obszaru opracowania nowych dróg publicznych.

.....
Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik nr 4
Do UCHWAŁY Nr LIII/341/2023
RADY GMINY STARA KISZEWA
z dnia 26 lipca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Stara Kiszewa, gmina Stara Kiszewa

Na podstawie art. 67a, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 roku, poz. 977)

Dane przestrzenne (zapisane w postaci dokumentu elektronicznego- plik GML)

Przewodniczący Rady Gminy
……

UZASADNIENIE

1. Wstęp

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Stara Kiszewa w gm. Stara Kiszewa jest realizacją Uchwały Nr XL/264/2022 Rady Gminy Stara Kiszewa z dnia 6 lipca 2022r.. o przystąpieniu do sporządzania opracowania. Dotychczas dla obszaru objętego opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Stara Kiszewa, uchwalony Uchwała Nr XX/118/2012 Rady Gminy Stara Kiszewa z 24 kwietnia 2012r. (publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z 2012r. poz. 1904). Obszar w granicach planu ma powierzchnię ok. 13,80 ha, jest w części zainwestowany. Położony jest na północ od drogi publicznej gminnej ul. Partyzantów, na północ od obszarów chronionych przyrodniczo: Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzycy oraz obszaru Natura 2000 PLB220009 Bory Tucholskie.

Plan sporządzany jest ze względu na potrzebę ustalenia przeznaczenia terenów oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenów umożliwiających dalszy rozwój istniejącego produkcyjnego zagospodarowania i zabudowy . W granicach planu występują wyłącznie grunty prywatne.

W granicach opracowania planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, nie występują tereny zarejestrowanych osuwisk ani predysponowane do występowania ruchów masowych ziemi, obszar jest położony poza głównymi zbiornikami wód podziemnych. Nie występują w granicach planu udokumentowane złoża surowców mineralnych, przez obszar nie przebiegają linie elektroenergetyczne wysokich napięć, ani gazociągi przesyłowe. W granicach opracowania nie występują zabytki ani chronione dobra kultury współczesnej.

Zgodność planu ze Studium gminy Stara Kiszewa

Przeznaczenie terenu oraz sposób jego zagospodarowania i zabudowy nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Kiszewa z 2004 r., ze zmianą z 2023r. (zmiana uchwalona Uchwałą Nr XLVIII/305/2023 Rady Gminy Stara Kiszewa z dnia 02 lutego 2023 r., w granicach tożsamych z granicą opracowania planu).

Obszar opracowania położony jest w zasięgu wskazywanej w Studium strefy funkcjonalnej A, stanowiącej trzon usługowo-mieszkaniowo-produkcyjny gminy, gdzie dopuszcza się lokowanie nowej zabudowy, zgodnie z głównymi funkcjami obszaru gminy oraz zgodnie ze wskazanymi kierunkami zmian w zagospodarowaniu wg zmiany Studium. Zgodnie z zapisami Studium: „*Strefa A- obszar wzmożonego rozwoju gminy, którym planuje się rozwój infrastruktury oraz wspieranie lokalizacji nowej zabudowy. Ma to na celu skupienie nowych inwestycji, aby obniżyć koszty budowy nowych sieci oraz zmniejszyć rozproszenie istniejącej zabudowy. Jest to obszar kluczowy dla rozwoju gospodarczego gminy i z tego powodu dla wybranych jego fragmentów zaleca się opracowanie dodatkowych lokalnych strategii i programów. Jest to teren o dużej możliwości przekwalifikowania gruntów rolnych na nie rolne oraz niedużej ilości zalecanych zalesień.*"

-Zmiana Studium o której mowa wyżej dotyczy, zgodnie z uchwałą Nr XXXII/222/2021 Rady Gminy Stara Kiszewa z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Kiszewa, obszaru (fragmentu obszaru gminy) położonego w obrębie geod. Stara Kiszewa, obejmującym dz. geod. 54/6, 53/8, 53/9, 53/10, 54/5, 54/5, 54/3 i 12/7, położone na północ od ulicy Partyzantów. Zgodnie ze zmianą Studium obszar objęty opracowaniem planu wskazywany jest dla funkcji produkcyjnych i magazynowo-składowych, związanych z rozwojem istniejącego zakładu produkcyjnego, z

dopuszczeniem towarzyszących usług. Zgodnie ze zmianą Studium dopuszcza się zmianę dotychczasowych gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, na podstawie procedur wynikających z przepisów odrębnych. Dopuszcza się w obszarze Zmiany sytuowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW - wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych oraz urządzeń montowanych na dachach. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania ustalone dla obszaru Zmiany to: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%, niezbędne miejsca parkingowe związane z istniejącymi i planowanymi funkcjami w ilości adekwatnej do programu użytkowego należy zlokalizować w granicach terenu objętego inwestycją.

W projekcie planu ustalono wskaźniki powierzchni zabudowy na maksimum 60%, a minimalną powierzchnie biologicznie czynną na 20%, co wypełniało wymagania określone dokumentem Studium. Ze względu na wniesione uwagi do projektu planu zdecydowano o zmianie tych parametrów – zmniejszając maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy z 60% na 50% oraz zwiększając wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 20% na 25%.

W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełniony został wymóg 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan nie narusza ustaleń Studium.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1.Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w formie ustaleń szczegółowych dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu. Zapewnia to spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

Kwestie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane będą mogły być regulowane przepisami odpowiedniej uchwały Rady Gminy Stara Kiszewa, podjętej na podstawie tzw. ustawy krajobrazowej.

2.2.Walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia planu wskazują na wymóg harmonizowania budynków sytuowanych na jednej działce i objętych jednym pozwoleniem na budowę, w ramach jednego przedsięwzięcia, określają dopuszczalną kolorystykę pokryć dachowych, wykluczają stosowanie jaskrawych kolorów na elewacjach oraz w pokryciach dachów. Odpowiednie zagospodarowanie, zgodnie z ustaleniami zmiany planu może przyczynić się do poprawy walorów architektonicznych terenu.

Ze względu na ochronę krajobrazu plan ustala nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż granic terenu, pasy te mają w większości szerokość 10m , a miejscami gdzie ze względu na już istniejące zainwestowanie i sposób obecnego zagospodarowania nie jest to możliwe – szerokości 6m i 4m, pasy te funkcjonalnie i optycznie oddzielać będą tereny produkcyjne od sąsiedztwa.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan określa wymagania dot. obszaru opracowania w zakresie ochrony środowiska, w szczególności wymogi dotrzymania standardów emisji, w tym hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa powszechnego, tak by istniejące i planowane zagospodarowanie i zabudowy nie były uciążliwe dla sąsiedztwa. Ustalenia planu uwzględniają zalecenia zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym dotyczące zaprojektowania i realizacji zieleni towarzyszącej – izolującej i krajobrazowej. Ze względu na stan istniejącego już zainwestowania dz. 53/10 nie wrysowano wymaganych pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż wschodniej granicy dz. 53/8.

W granicach opracowania nie przewiduje się zmian przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze (takie grunty nie występują). W toku procedury uzyskano wymagane zgody na zmianę gruntów leśnych na cele nieleśne – zgoda Marszałka Województwa, decyzja WBG-OGR.404.7.4.2023.AS z dnia 21 kwietnia 2023r. dot. gruntów leśnych o łącznej powierzchni 3,2829 ha położonych na dz. geod. 53/8, 53/9, 53/10, 54/6w obrębie geod. Stara Kiszewa, przeznaczonych na tereny produkcji (teren oznaczony symbolem 1P). Fragmenty dotychczasowych gruntów leśnych będą mogły być wykorzystane jako część pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowych związanych z docelowym zagospodarowaniem terenu.

Obszar objęty planem jest położony poza granicami ustanowionych form ochrony przyrody, w ich bezpośrednim sąsiedztwie: w sąsiedztwie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzycy oraz obszaru Natura 2000 PLB220009 Bory Tucholskie.

Plan ustala zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko które miałyby znacząco negatywne oddziaływanie na sąsiednie obszary chronione przyrodniczo (OCHK czy obszar Natura 2000), zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego (np. z zakresu infrastruktury technicznej).

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach planu nie występują zabytki ani chronione dobra kultury współczesnej. Istniejąca w granicach planu zabudowa ma współczesny charakter, jest adekwatna do pełnionych funkcji produkcyjnych i magazynowych. Obszar opracowania nie jest położony we wskazywanych strefach ochrony konserwatorskiej czy archeologicznej. Ze względu na sąsiedztwo (od strony zachodniej) zespołu zabudowy o wartościach historyczno- kulturowych tzw. Portugala, chronionego zapisami obowiązującego planu miejscowego 2012r. wprowadzono wymóg realizacji pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej, zapewniających „odcięcie przestrzenne", izolację optyczną planowanego zagospodarowania produkcyjnego.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Obszar w granicach opracowania nie jest położony w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią bądź osuwania się mas ziemnych, nie występują obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. W celu zapewnienia odpowiednich warunków ochrony zdrowia w sąsiedztwie (wg obowiązującego mpzp z 2012r. są to tereny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej) ustalono wymogi ukształtowania odpowiedniej zieleni towarzyszącej w tym komponowanej, zachowania standardów ochrony akustycznej, a także wymóg docelowego włączenia zabudowy do gminnych sieci wodno-kanalizacyjnych.

Uwzględniając wniesione uwagi do projektu planu, w miejscu gdzie ze względu na stan zagospodarowania terenu nie jest możliwe zrealizowanie pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej, wzdłuż granicy terenu produkcyjnego 1P, ustalono nakaz realizacji odpowiedniego ekranu

akustycznego (wzdłuż granicy z dz. geod. 53/6), zapewniającego dotrzymanie standardów hałasu zgodnego z przepisami prawa. Dla dz. 53/6 zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 2012r. (Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Stara Kiszewa zgodnie z Uchwałą Nr XX/118/2012 z dnia 2012-04-24; publikacja: Dz.Urz.Woj.Pom. z dn. 1.06.2012r.. poz.1904), położonej w granicach terenu B014-MN/MR (tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej) standard akustyczny określono „jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe".

Wymagania potrzeb osób niepełnosprawnych winny być zapewnione poprzez takie projektowanie obiektów, które zmierzało będzie do eliminacji barier architektonicznych w projektowanych obiektach usługowych świadczących usługi na zewnątrz. Ustalono wymóg zapewnienia w ogólnej liczbie miejsc parkingowych odpowiedniej liczby miejsc dla użytkowników usług, klientów, dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan uwzględnia uwarunkowania ekonomiczne przestrzeni, w tym jej atrakcyjność dla rozwoju występujących już tam funkcji i sposobów użytkowania terenów. Walorami ekonomicznymi przestrzeni obszaru opracowania planu są: położenie, istniejąca infrastruktura, dobra dostępność komunikacyjna, funkcjonujący zakład produkcyjny.

Ze względu na ustalone przeznaczenia wartość nieruchomości w granicach planu wzrasta, ustalono w związku z tym stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy na poziomie 30%.

Potencjalne prognozowane korzyści wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

2.7.Prawo własności

W granicach opracowania występuje wyłącznie własność prywatna. Ustalenia planu określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenu, w tym zgłaszane wnioski dotyczące utrzymania i rozszerzenia zakresu dopuszczonych funkcji. Wzięto także pod uwagę potrzeby ochrony praw właścicieli nieruchomości sąsiednich usytuowanych poza granicami planu, zapisy planu, w tym nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowych oraz ekranu akustycznego wzdłuż granic terenu produkcyjnego służyć mają także zminimalizowaniu oddziaływań na tereny sąsiednie.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe bez uwag.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Celem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów zgodnego z potrzebami właścicieli nieruchomości. Dla części obecnego obszaru opracowania Rada Gminy Stara Kiszewa uchwaliła w 2016r plan miejscowy stanowiący zmianę planu z 2012r. – była to Uchwała Nr XVI/101/2016 z 24 maja 2016r .Plan ten obejmował dz. geod. 53/7, 54/3 i 12/7 w obrębie Stara Kiszewa . W granicach tego planu znajdowały się dwa tereny 1P/U i 2P/U przeznaczone dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, funkcje produkcyjne i magazynowe mogły występować łącznie lub samodzielnie. Na skutek skarg i przeprowadzonych postepowań sądowych,

WSA w Gdańsku wyrokiem z 22.09.2020r. stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały w całości. W celu uporządkowania zaistniałej sytuacji prawnej (niekorzystnej dla przedsiębiorcy ze względu na prowadzone na podstawie zaskarżonego planu inwestycje) Gmina Stara Kiszewa zdecydowała o sporządzeniu odpowiedniej zmiany dokumentu Studium i sporządzeniu nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan ten w swoich granicach na podstawie art. 34 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zastąpi mpzp z 2012r.

Uchwalenie planu i umożliwienie dalszego rozwoju dotychczasowych funkcji produkcyjnych i magazynowo-składowych oraz usługowych poprawia atrakcyjność inwestycyjną terenu i w konsekwencji może przynieść korzyści dzięki wzrostowi podatków lokalnych.

Skutkiem realizacji zapisów planu będzie wzrost terenów przygotowanych planistycznie dla działalności gospodarczej, produkcyjnej, co jest zgodne z potrzebami gminy. W gminie Stara Kiszewa wielkość gruntów przewidywanych dla takich funkcji i posiadających regulacje planistyczne jest niewielka, niewystarczająca. Gmina nie dysponuje rezerwą terenów produkcyjno-usługowych, będących źródłem miejsc pracy.

W trakcie procedury planistycznej ważono interesy prywatne zarówno właściciela nieruchomości objętych opracowaniem, jak też interesy prywatne sąsiadów wnoszących uwagi do projektu planu , a także interesy publiczne. Uwzględniono aspekty racjonalnego działania, wprowadzono do projektu planu zapisy minimalizujące ewentualne potencjalne oddziaływania negatywne dopuszczonych funkcji terenu 1P na tereny sąsiednie (w szczególności wymagane pasy zieleni izolacyjno-krajobrazowej, wymagany ekran akustyczny, zapisy dot. zasad ochrony środowiska) tak, by ustalenia planu respektowały zasady współżycia społecznego, zrównoważonego rozwoju a jednocześnie by możliwe było zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty lokalnej poprzez umożliwienie rozwoju funkcji gospodarczych.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej. Istniejące i projektowane wyposażenie w infrastrukturę techniczną ochrony środowiska zapewni właściwe warunki bytowe i sanitarne użytkownikom terenu oraz umożliwi odpowiednią ochronę sąsiedztwa. Obszar planu położony jest w granicach ustanowionej aglomeracji ściekowej Stara Kiszewa, z oczyszczalnią w m. Stara Kiszewa, indywidualne rozwiązania w zakresie gromadzenia i unieszkodliwiania ścieków dopuszczalne są jedynie jako tymczasowe, na zasadach określonych przepisami odrębnymi prawa powszechnego.

W obszarze planu dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, a także przebudowy, zmiany lokalizacji, istniejących sieci kolidujących z planowaną zabudową. Uwzględniono w projekcie wnioski i propozycje zgłoszone przez gestorów infrastruktury.

W granicach planu dopuszczono realizację urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej powyżej 500kW (z wykluczeniem elektrowni wiatrowych), urządzenia takie np. związane z fotowoltaiką będą mogły być sytuowane na dachach obiektów lub jako wolnostojące.

2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Stara Kiszewa na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów

związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz możliwość składania uwag. Wniosków osób fizycznych po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania planu nie złożono, pisma z wnioskami złożyły jedynie niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Wójt Gminy ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. Uzgodnił zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko z RDOŚ w Gdańsku i PPIS w Kościerzynie.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od dnia 19 maja 2023r. do dnia 12 czerwca 2023r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w sołectwie oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu planu wraz z prognozą, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 01 czerwca 2023r. oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 26 czerwca 2023r. W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej.

Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz na tablicy ogłoszeń.

W wyznaczonym terminie wniesiono cztery pisma z uwagami. Uwagi zostały przez Wójta Gminy rozpatrzone w ustawowym terminie- w dniu 17 lipca 2023r. , o czym poinformowano na stronach internetowych gminy.

W wyniku rozpatrzenia uwag wprowadzono zmiany do projektu planu – zmniejszając maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy z 60% na 50%, zwiększając minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej z 20% na 25% oraz dodając zapisy dot. wymaganej realizacji ekranu akustycznego wzdłuż granicy z sąsiednią dz. geod. nr 53/6 w miejscu gdzie nie jest możliwe zrealizowanie pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej analogicznego jak dla pozostałych granic terenu 1P. Wprowadzone zmiany mają na celu zminimalizowanie potencjalnie negatywnego oddziaływania na tereny sąsiednie, w tym dotyczące oddziaływania na nieruchomości wnoszących uwagi. Wprowadzone zmiany zgodne są także ze wskazaniami zawartymi w prognozie oddziaływania na środowisko dotyczącymi proponowanych rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektu planu – między innymi prognoza zaleca „pozostawienie jak największej powierzchni biologicznie czynnej” .

2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Planowane zagospodarowanie i zainwestowanie zostanie zaopatrzone w odpowiednią ilość i jakość wody z gminnego systemu wodociągowego. Wodę dla celów przeciwpożarowych należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci, uzbrojonych w hydranty lub z innych źródeł, z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych. Zapewnienie wody w warunkach kryzysowych, ustalono zgodnie z wymogami obrony cywilnej.

2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalając przeznaczenie terenów, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Wójt Gminy wziął pod uwagę zarówno interes publiczny gminy jak i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem oraz właścicieli nieruchomości położonych w sąsiedztwie. Zgodnie z art. 1 ust 3 ustawy 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."*

Przy konstruowaniu zapisów planu miejscowego ważono interes publiczny gminy oraz interesy prywatne, zarówno właścicieli nieruchomości położonych w granicach planu, jak też w jego sąsiedztwie. Zapisy planu dopuszczają nowe zagospodarowanie produkcyjne umożliwiające rozwój istniejących funkcji ale z ograniczeniami, wprowadzonymi w celu zminimalizowania oddziaływań na tereny sąsiednie o funkcjach mieszkaniowo-usługowych. Plan poprzedzony był odpowiednią celową punktową zmianą dokumentu Studium, w ramach prac planistycznych studium i miejscowego planu sporządzono odpowiednie analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zapewniono wszystkim zainteresowanym możliwość wnoszenia wniosków i uwag a także przedyskutowania proponowanych rozwiązań. W wyniku wniesionych uwag wprowadzono zmiany w ustalonych parametrach dotyczących maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz zapisy minimalizujące ewentualne negatywne oddziaływanie akustyczne na tereny sąsiednie.

2.14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, w tym dążenie do minimalizowania transportochłonności i maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego

Ustalone przeznaczenie terenu jest kontynuacją dotychczasowych sposobów zagospodarowania i zabudowy w terenie produkcyjnym.

Przeznaczenie terenu oraz sposób jego zagospodarowania zostały ustalone w sposób zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Kiszewa, w szczególności z jego zmianą uchwaloną Uchwałą Nr XLVIII/305/2023 Rady Gminy Stara Kiszewa z dnia 02 lutego 2023 r. Obszar planu jest obsługiwany komunikacyjnie poprzez istniejąca drogę publiczną gminną - ul. Partyzantów.

Przyjęte rozwiązania projektowe zapewniają możliwość odpowiedniej komunikacji. Układ przestrzenny oraz zakładana intensywność zabudowy w planie miejscowym nie powodują konieczności projektowania oddzielnych dróg publicznych, wydzielonych ciągów pieszych czy rowerowych. Komunikacja piesza i rowerowa może odbywać się w ciągu drogi publicznej gminnej.

3. 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

Wyniki analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały ujęte w Uchwale Nr XVI/100/2016 Rady Gminy Stara Kiszewa z dnia 24 maja 2016 roku. Wg opracowania „Ocena aktualności dokumentów planistycznych oraz analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Stara Kiszewa" (maj 2016 r.) stwierdzono, iż Studium gminy wymagałoby całościowej aktualizacji ze względu na zmiany stanu prawnego od czasu jego uchwalenia, wskazano także na potrzeby sporządzania sukcesywnego nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plan nie jest wynikiem wyżej wymienionej uchwały lecz wynika z potrzeby dostosowania regulacji prawnych do zgłaszanych wniosków.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Plan miejscowy będący przedmiotem uchwały nie wpłynie negatywnie na budżet gminy, gdyż nie skutkuje koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej stanowiącej zadanie własne gminy (planowane nowe zagospodarowanie i zabudowa będą obsłużone poprzez niewielkie rozbudowy istniejących sieci oraz poprzez projektowane przyłącza realizowane bezpośrednio przez inwestorów). Plan nie skutkuje koniecznością wykupu oraz urządzania publicznych dróg, parków, placów itp., nie planuje się wydzielenia ani budowy nowych dróg publicznych. Uchwalenie planu nie będzie skutkować możliwością naliczenia opłat adiacenckich z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej, nie będzie skutkować roszczeniami właścicieli gruntów, wynikającymi z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (odszkodowania, wykupy nieruchomości ze względu na obniżenie wartości lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób) .

Uchwalenie planu może spowodować wpływy z opłaty planistycznej- ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłat, o których mowa w art. 36 ust 4 ustawy (tzw. renta planistyczna) w wysokości 30%. W wyniku realizacji ustaleń planu skutkującej rozwojem funkcji gospodarczych, produkcyjnych, magazynowo-składowych czy usługowych można także spodziewać się wpływów z tytułu podatków lokalnych.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Plan został poddana procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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.

Wójt Gminy Stara Kiszewa w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- 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 i organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- sporządził projekt miejscowego planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko
- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,
- uzyskał wymagane przepisami zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu i prognozy,
- wyłożył projekt planu do publicznego wglądu wraz z prognozą (od dnia 19 maja 2023r. do dnia 12 czerwca 2023r.), przeprowadził w dniu 01 czerwca 2023r.. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi w terminie do dnia 26 czerwca 2023r.., - w terminie tym wniesiono cztery pisma z uwagami,
- w dniu 17 lipca 2023r. Wójt dokonał ich rozstrzygnięcia, informując o tym na stronach internetowych,

- przeprowadził oraz dokonał podsumowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko

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

…….