**Lista nieuwzględnionych uwag**

**wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Okole oraz prognozy oddziaływania na środowisko do ww planu.**

Na podstawie art. 17 pkt 14, w związku z art. 17 pkt 9, 11 i 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) ) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Wójt Gminy Starogard Gdański przedstawia Radzie Gminy Starogard Gdański listę nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Okole i prognozy oddziaływania na środowisko.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Okole był dwukrotnie wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach:

- od 04.09.2023r. do 27.09.2023r. z terminem składania uwag do 12.10.2023r. oraz

- od 02.01.2024r. do 24.01.2024r. z terminem składania uwag do 08.02.2024r.

W wyznaczonych w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminach wpłynęło 6 pism z 24 uwagami. Wójt Gminy Starogard Gdański rozpatrując je w ustawowym terminie nie uwzględnił 15 uwag w całości i 5 uwag w części, tj.:

1. **uwaga złożona 05.10.2023 r. przez osobę fizyczną:**

Brak zgody na dojazd do terenu 3.1MNW (do działek nr 153/2-4, 153/11-14) z ul. Uroczej.

Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uwaga nieuwzględniona w części – pozostawiono możliwość dojazdu z ul. Uroczej tylko do działki 153/3 (właścicielom działki 153/3, którzy mają udziały w drodze).

2. **uwaga złożona 05.10.2023 r. przez osobę fizyczną:**

Wniosek o określenie strefy mieszkalnej 3.1MNW w odległości maksymalnie 50 m od ul. Wesołej.

Uzasadnienie nieuwzględnienia: Zasięg terenów przeznaczonych pod zabudowę w projekcie miejscowego planu, w tym terenu 3.1.MNW, jest zgodny z ustaleniami studium w tym zakresie.

3. **uwaga złożona 05.10.2023 r. przez osobę fizyczną:**

Wniosek o ustalenie dla działek nr 153/15, 153/16 153/19, 48/4 położonych w granicach terenu 3.1MNW i 3.2MNW minimalnej powierzchni działki – 3000 m2.

Uzasadnienie nieuwzględnienia: Nie ma uzasadnienia dla tak dużej powierzchni działek. W sąsiedztwie na terenach przeznaczonych pod zabudowę działki mają różne powierzchnie – duża część z nich ma ok. 1000 m2, ponieważ na takie podziały pozwalają zapisy obowiązujących miejscowych planów

4. **uwaga złożona 05.10.2023 r. przez osobę fizyczną:**

Wniosek o wprowadzenie zakazu zabudowy oraz prowadzenia instalacji od orientacyjnego przebiegu urządzeń melioracji wodnych w odległości minimum 20 m – dotyczy działek nr 153/15, 153/16, 153/19, 48/4 w strefach 3.1MNW i 3.2MNW.

Uzasadnienie nieuwzględnienia: Istniejące na terenie urządzenia melioracji wodnych nie przesądzają automatycznie o wyłączeniu terenu spod zabudowy, ale planowane zagospodarowanie powinno być realizowane w sposób nie naruszający stosunków wodnych. W projekcie miejscowego planu uwzględniono przebieg istniejących melioracji wodnych poprzez wskazanie na rysunku planu ich orientacyjnego przebiegu oraz wprowadzenie odpowiednich zapisów mających na celu ich ochronę.

5. **uwaga złożona 05.10.2023 r. przez osobę fizyczną:**

Wniosek o doprecyzowanie dla wszystkich stref MNW: minimalnej szerokość 20 m, podział linii granic nowych działek prostopadłe lub równoległe do istniejących lub nowo wydzielonych dróg.

Uzasadnienie nieuwzględnienia: Ustalenie szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi dotyczy przypadku, kiedy w granicach planu występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. W granicach niniejszego planu nie występują takie obszary. Plan wprowadza jednak ustalenia dotyczące zasad scaleń i podziałów, które będą miały zastosowanie w przypadku wystąpienia o scalenie i podział przez właścicieli nieruchomości.

6. **uwaga złożona 05.10.2023 r. przez osobę fizyczną:**

Wniosek o wyznaczenie linii zabudowy w odległości 20 m od ul. Uroczej w Linowcu, ponieważ linia zabudowy w odległości 6 m sugeruje możliwość korzystania z ulicy Uroczej.

Uzasadnienie nieuwzględnienia: Odległość linii zabudowy od drogi nie ma wpływu na ustalenia obsługi komunikacyjnej terenu.

7. **uwaga złożona 05.10.2023 r. przez osobę fizyczną:**

Wniosek o zmianę stawki procentowej na 30% we wszystkich strefach MNW.

Uzasadnienie nieuwzględnienia: W projekcie miejscowego planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej ustalono stawkę procentową w wysokości 20%. W sąsiednim miejscowym planie z 2021 r. (dla obrębu Linowiec) również ustalono stawkę 20%.

8. **uwaga złożona 05.10.2023 r. przez osobę fizyczną:**

Wniosek o wprowadzenie zakazu zabudowy oraz prowadzenia instalacji podziemnych w strefie 25 m od wskazanej na mapie trasy urządzeń wodnych oraz innych istniejących w terenie.

Uzasadnienie nieuwzględnienia: jak w pkt 4.

9. **uwaga złożona 05.10.2023 r. przez osobę fizyczną:**

Wniosek o wprowadzenie ograniczenia metrażu dla budynku gospodarczego, garażu, wiat i altan do 35 m2. Ograniczenie ma na celu uniemożliwienie używania tych pomieszczeń dla celów gospodarczych mających wpływ na sąsiedztwo.

Uzasadnienie nieuwzględnienia: Prowadzenie działalności gospodarczej w budynkach gospodarczych, garażach i wiatach byłoby niezgodne z miejscowym planem, więc ograniczanie metrażu budynków w celu wykluczenia prowadzenia działalności jest bezprzedmiotowe.

10. **dwie uwagi złożone 12.10.2023 r. przez dwie osoby fizyczne:**

Wniosek o zwiększenie zabudowy z 25% do 35%.

Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uwaga nieuwzględniona w części – zwiększono maksymalną powierzchnię zabudowy do 30% (a nie 35%).

W projekcie miejscowego planu dla terenu 3.1MNW ustalono powierzchnię zabudowy nie większą niż 25 % powierzchni działki budowlanej a minimalna wielkość nowo wydzielanej działki to 1000 m2. W przypadku minimalnej dopuszczonej działki daje to możliwość lokalizowania zabudowy o powierzchni do 250 m2. W przypadku jeśli taka powierzchnia zabudowy będzie dla inwestora niewystarczająca jest możliwość wydzielenia działki o większej powierzchni i jednocześnie zwiększy się powierzchnia dopuszczonej zabudowy.

11. **dwie uwagi złożone 12.10.2023 r. przez dwie osoby fizyczne:**

Wniosek o zwiększenie wysokości budynku mieszkalnego z 9 m do 9,5 m, budynków towarzyszących np. altan, wiat, garaży z 5,5 m do 6 m.

Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej budynków mieszkalnych.

W obowiązującym miejscowym planie dla obrębu Okole na terenie objętym niniejszym projektem planu i w jego najbliższym sąsiedztwie maksymalna wysokość budynków mieszkalnych wynosi 9 m.

12. **uwaga złożona 12.10.2023 r. przez osobę fizyczną:**

Wniosek o zmianę szerokości drogi z 8 m na 6 m oraz ujęcie jej jako droga wewnętrzna.

Uzasadnienie nieuwzględnienia: Ustalona w projekcie planu szerokość dróg (min. 6 m i 8 m) pozwoli na prowadzenie w pasie drogowym infrastruktury oraz zapewni możliwość dojazdu dla służb porządkowych lub wozów strażackich.

13. **uwaga złożona 08.02.2024 r. przez osobę fizyczną:**

Ze względu na niedostosowanie instalacji wodnej – drenarki w obszarze 3.1MNW składający uwagę wnioskuje o wykonanie badania przepustowości istniejącej sieci drenarskiej na tym obszarze oraz symulacji po zabudowaniu tego obszaru przed złożeniem projektu planu pod głosowanie Rady.

Uzasadnienie nieuwzględnienia: Takie opracowanie wykracza poza zakres planu miejscowego. Zgodnie z ustawą prawo wodne utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do właściciela gruntu.

14. **uwaga złożona 08.02.2024 r. przez osobę fizyczną**:

Zastosowanie równych praw dla dróg tj. minimalna szerokość drogi wewnętrznej na 10 m przy sąsiedztwie wzdłuż drogi powyżej planowanych 8 działek do zabudowy.

Uzasadnienie nieuwzględnienia: Ewentualna droga na terenie 3.1MNW będzie drogą wewnętrzną, która nie podlega wymogom określonym w rozporządzeniu o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie – tzn. nie musi mieć 10 m szerokości w liniach rozgraniczających.

15. **uwaga złożona 08.02.2024 r. przez osobę fizyczną:**

Zastosowania wymogu dla dróg wewnętrznych konieczności wykonania zatok dla zawracania o szerokości min. 13,5 m zgodnie z przepisami.

Uzasadnienie nieuwzględnienia: Ewentualna droga na terenie 3.1MNW będzie drogą wewnętrzną, które to nie podlegają wymogom określonym w rozporządzeniu o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Przy projektowaniu dróg należy jednak wziąć pod uwagę przepisy dotyczące dróg pożarowych oraz określone w nich wymogi dotyczące min. placów manewrowych.

16. **uwaga złożona 08.02.2024 r. przez osobę fizyczną:**

Dla obszaru 3.1MNW minimalna wielkość działki – 2000 m2 - w celu ograniczenia zalewania wodami opadowymi działek sąsiednich, w tym drogi.

Uzasadnienie nieuwzględnienia: Na sąsiednich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszczono podział na działki o powierzchni zbliżonej do 1000 m2. W projekcie planu miejscowego wprowadzono zapisy mające na celu ochronę gruntów sąsiednich przed wodami opadowymi.

17. **uwaga złożona 08.02.2024 r. przez osobę fizyczną**:

Wykreślenie dostępu komunikacyjnego dla działki 153/3 obr. Okole z drogi prywatnej - ul. Uroczej. (Sprawa obecnie jest w sądzie, a do dnia dzisiejszego pomimo prośby składający uwagę nie otrzymał konkretnej podstawy prawnej takowego wpisu).

Uzasadnienie nieuwzględnienia: Właściciel działki 153/3 posiada udziały w działkach drogowych – ulicy Uroczej. Tocząca się sprawa sądowa nie wstrzymuje procedury planistycznej.

18. **uwaga złożona 08.02.2024 r. przez osobę fizyczną**:

W ustaleniach dla terenów 3.1MNW i 3.2MNW dopisać iż zgodnie z prawem właściciele działek, na których są położone urządzenia do gospodarki wodnej typu rowy, drenarki, upusty, zbiorniki retencyjne zlewni itp. muszą zapewnić ich drożność poprzez ich konserwacje, naprawę lub po zniszczeniu odbudowie.

Uzasadnienie nieuwzględnienia: Kwestie dotyczące obowiązku utrzymywania urządzeń wodnych są określone w ustawie prawo wodne. Zgodnie z art. 205 i 188 ustawy utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych jest obowiązkiem właściciela gruntu.