Projekt

z dnia 18 października 2024 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY STAROGARD GDAŃSKI

z dnia 31 października 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Nowa Wieś Rzeczna

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) 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), w związku z uchwałą Nr LXI/747/2023 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Nowa Wieś Rzeczna uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, przyjętego uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr XXXI/365/2021 z dnia 6 maja 2021 r., zmienionego uchwałą Nr XLVIII/567/2022 z dnia 25 sierpnia 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Nowa Wieś Rzeczna, zwany dalej „planem”.

2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 3,75 ha.

§ 2. Treść uchwały, zwana dalej „tekstem planu”, składa się z następujących działów i rozdziałów:

1) Dział I – Przepisy ogólne;
2) Dział II – Postanowienia wspólne dla całego obszaru objętego planem;
3) Dział III – Ustalenia szczegółowe dla terenów;
4) Dział IV – Przepisy końcowe.

§ 3. Integralną częścią uchwały jest:

1) załącznik nr 1 – część graficzna stanowiąca załącznik do uchwały, zwana "rysunkiem planu”, w skali 1:1000,
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 4. Użyte w uchwale pojęcia oznaczają:

1) „teren” – oznaczony symbolem cyfrowym i literowym fragment obszaru objętego planem, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego w planie określono przeznaczenie i zasady zagospodarowania;
2) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – linia, wyznaczająca granicę obszaru, wewnątrz którego winien zawierać się obrys budynku poprowadzony po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych. Dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez takie elementy budynku jak: ganki, wiatrołapy,

schody i pochylnie wejściowe do budynku, okapy, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku nie przekraczające 30% długości ściany budynku i głębokości nie większej niż 1,2 m;

3) „miejsca do parkowania” – miejsca przeznaczone na postój pojazdu wyznaczone w obrębie budynku lub na zewnątrz w obrębie działki budowlanej na której będzie realizowana inwestycja.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) oznaczenia graficzne oraz literowe i cyfrowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 6. 1. Każdy teren posiada wspólne dla tekstu i rysunku planu, jednoznacznie go identyfikujące oznaczenie cyfrowe i literowe.

2. Oznaczenie terenu składa się z dwóch członów:

– cyfra oznacza numer terenu w ramach danego przeznaczenia,

– symbol literowy określa przeznaczenie terenu.

§ 7. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny, dla których obowiązują postanowienia wspólne dla całego obszaru objętego planem oraz ustalenia szczegółowe zawarte w poszczególnych kartach terenu.

2. Dla wydzielonych terenów plan ustala następujące przeznaczenie:

1) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

3) Z – teren zieleni;

4) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

DZIAŁ II.
POSTANOWIENIA WSPÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

1) wykończenie elewacji budynków winno spełniać warunki:

   a) do wykończenia elewacji budynków należy stosować materiały typu: kamień, drewno, cegła, materiały cegłopodobne (klinkier, płytki ceramiczne), tynki, szkło,

   b) kolorystyka: stonowana, pastelowa (biel, beże) lub wynikająca z zastosowania wyżej wymienionych materiałów – wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

2) należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości oraz czerń;

3) dla całego zespołu zabudowy w obrębie jednej posesji obowiązuje jednolita kolorystyka oraz materiały;

4) ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych wyższych niż 15 m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej;

5) na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

6) garaże dopuszcza się jako wolno stojące, położone przy budynku lub wkomponowane w bryłę budynku mieszkalnego;

7) w istniejących budynkach zlokalizowanych na podstawie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, o parametrach niezgodnych z niniejszym planem, w przypadku ich przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy, dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości budynku, liczby kondygnacji i geometrii dachu lub ich przebudowę zgodnie z warunkami określonymi w niniejszym planie; w przypadku rozbudowy nie dopuszcza się przekroczenia powierzchni zabudowy określonej w niniejszym planie.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego; należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;

2) dla poszczególnych funkcji określonych w planie obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi:

   a) tereny oznaczone symbolem MNW – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,

   b) teren oznaczony symbolem MNW-U – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,

   c) teren oznaczony symbolem Z – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

3) planowane zainwestowanie nie może powodować pogorszenia stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją oraz na terenach sąsiednich;

4) w przypadku ujawnienia w trakcie prac ziemnych urządzeń melioracji wodnych – przebudowa lub zmiana przebiegu istniejącej infrastruktury możliwa wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) w przypadku uszkodzenia urządzeń drenarskich należy je naprawić lub przebudować system odwadniający w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;

6) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz z planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1) w granicach opracowania planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary ujęte w rejestrze obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi;

2) w granicach opracowania planu nie zachodzą przesłanki do wyznaczenia ustaleń dla krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak audytu krajobrazowego oraz ustaleń dotyczących krajobrazów priorytetowych w pzpw.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) w obszarze opracowania planu dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości;

3) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli nieruchomości ustala się:

   a) minimalną powierzchnię działki budowlanej: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów określonych w dziale III,

   b) szerokość frontu działki: dowolna,

   c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od strony drogi, z której następuje wjazd na działkę 90 stopni z tolerancją 15 stopni, od strony innych dróg dowolny.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej:

a) dopuszcza się budowę nowych sieci wodociągowych oraz rozbudowę i przebudowę istniejących sieci, w celu dostosowania ich do potrzeb wynikających z ustaleń planu,

b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami,

c) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymóg dotyczący zapewnienia dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;

2) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej:

a) dopuszcza się budowę nowych sieci kanalizacji oraz dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci, w celu dostosowania ich do potrzeb wynikających z ustaleń planu,

b) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację nowych kompaktowych przepompowni ścieków (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenie terenów),

c) do czasu przyłączenia do kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych; dopuszcza się zachowanie istniejących przydomowych oczyszczalni ścieków,

d) po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej powstaje obowiązek zlikwidowania zbiorników bezodpływowych i przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci kanalizacji sanitarnej;

3) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych:

a) z terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - na tereny zieleni w granicach własnej działki, do studni chłonnych lub zbiorników wodnych,

b) z terenów dróg - do kanalizacji deszczowej lub odprowadzanie powierzchniowe do odbiorników, którymi będą: grunt, przy zastosowaniu nawierzchni półprzepuszczalnych, studnie chłonne oraz rowy melioracyjne;

4) zaopatrzenie w gaz: z gazociągów lub poprzez dystrybucję gazu butlowego lub ze zbiorników LPG;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,

a) ustala się rozbudowę istniejących sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia oraz rozbudowę i przebudowę istniejących sieci, w tym dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych linii energetycznych na linie kablowe,

b) zaleca się budowanie nowych linii elektroenergetycznych jako kablowe, prowadzone w liniach rozgraniczających dróg,

c) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację nowych elektroenergetycznych sieci i stacji transformatorowych (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenie terenów);

6) zaopatrzenie w energię cieplną: indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło z wykorzystaniem ekologicznych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła;

7) unieszkodliwianie odpadów stałych:

a) gospodarkę odpadami należy prowadzić w formie zorganizowanej, z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

b) na terenie objętym planem ustala się zakaz wytwarzania i składowania odpadów niebezpiecznych;

8) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych;

9) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oraz innych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów (ustalenie dotyczy również przebudowy, modernizacji i zmiany lokalizacji sieci i urządzeń istniejących);

10) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej lub/i zmianę jej przebiegu w celu poprawy warunków zagospodarowania, pod warunkiem zastosowania rozwiązania alternatywnego o nie gorszych parametrach.

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§ 13. Dla terenu **1MNW** i **2MNW** ustala się:

Lp.	Symbol przeznaczenia i numer terenu	**1MNW**	powierzchnia ok. 0,76 ha
		2MNW	powierzchnia ok. 0,77 ha
1)	przeznaczenie terenu:	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;	
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:	jak w §8;	
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	jak w §9;	
4)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:	na terenie nie występują obiekty ani tereny o wartościach kulturowych;	
5)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:	nie dotyczy;	
6)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5, b)minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0, c)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25, d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5, e)maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego 9 m, dla budynku gospodarczego, garażu, wiat i altan: 6 m, wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: 15 m, f)minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny, g)linie zabudowy: jak na rysunku planu; h)gabaryty obiektów i geometria dachów: - dla budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 35º-50º, dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia dachu dla fragmentów budynku takich jak: werandy, dobudowane garaże, lukarny itp., dopuszcza się podpiwniczenie budynku, poziom posadzki parteru nie więcej niż 0,8 m nad poziomem terenu - dla budynku gospodarczego i garażu: 1 kondygnacja nadziemna, dachy dowolne, i)minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniej niż 1000 m^2;	
7)	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:	jak w §10;	
8)	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	jak w §11;	
9)	szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:	a)w północno-zachodniej części terenu 2MNW w granicach istniejącego nieużytku inwestycje należy projektować i realizować z uwzględnieniem rozwiązań mających na celu ochronę i zabezpieczenie planowanej zabudowy przed skutkami wynikającymi z niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych, b)od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 2 x 7 m zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, gdzie zagospodarowanie musi być zgodne z przepisami odrębnymi, w przypadku skablowania napowietrznej linii pas ograniczeń nie obowiązuje,	
10)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:	dostępność komunikacyjna: dojazd z ulicy Młyńskiej bezpośrednio oraz poprzez drogi wewnętrzne;	
11)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:	jak w §12;	
12)	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:	nie ustala się;	
13)	stawka procentowa:	ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.	

§ 14. Dla terenu **3MNW** ustala się:

Lp.	Symbol przeznaczenia i numer terenu	**3MNW**	powierzchnia ok. 0,41 ha
1)	przeznaczenie terenu:	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;	
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:	jak w §8;	
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	jak w §9;	
4)	zasady ochrony dziedzictwa	na terenie nie występują obiekty ani tereny o wartościach kulturowych;	

	kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:	
5)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:	nie dotyczy;
6)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3, b)minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0, c)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15, d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5, e)maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego 9 m, dla budynku gospodarczego, garażu, wiat i altan: 6 m, wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: 15 m, f)minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny, g)linie zabudowy: nieprzekraczalne - zgodnie z przepisami odrębnymi, h)gabaryty obiektów i geometria dachów: - dla budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 35º-50º, dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia dachu dla fragmentów budynku takich jak: werandy, dobudowane garaże, lukarny itp., dopuszcza się podpiwniczenie budynku, poziom posadzki parteru nie więcej niż 0,8 m nad poziomem terenu - dla budynku gospodarczego i garażu: 1 kondygnacja nadziemna, dachy dowolne i)minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniej niż 2500 m^2;
7)	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:	jak w §10;
8)	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	jak w §11;
9)	szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:	nie ustala się,
10)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:	dostępność komunikacyjna: dojazd z ulicy Młyńskiej położonej poza granicami planu poprzez drogę wewnętrzną;
11)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:	jak w §12;
12)	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:	nie ustala się;
13)	stawka procentowa:	ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 15. Dla terenu **1MNW-U** ustala się:

Lp.	Symbol przeznaczenia i numer terenu	**1MNW-U**	powierzchnia ok. 0,19 ha
1)	przeznaczenie terenu:	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług: a)przeznaczenie terenu może być realizowane łącznie lub zamiennie, b)dopuszcza się usługi wyłącznie nieuciążliwe typu: usługi handlu, gastronomii, obsługi ludności (rzemiosło usługowe), biurowe, c)przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki, edukacji, kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, stacje paliw, d)wyklucza się przeładunek, składowanie i magazynowanie materiałów sypkich mogących powodować pylenie, typu: węgiel, miał, żwir itp.;	
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:	jak w §8;	
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	jak w §9;	
4)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:	na terenie nie występują obiekty ani tereny o wartościach kulturowych;	
5)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:	nie dotyczy;	
6)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6, b)minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0, c)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3, d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3, e)maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego, usługowego i mieszkalno-usługowego 9 m, dla budynku gospodarczego, garażu, wiat i altan: 6 m, wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: 15 m, f)minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny oraz dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usługi i nie mniej niż 1 miejsce na 5 zatrudnionych, oraz miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości: nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, g)linie zabudowy: jak na rysunku planu;	

		h)gabaryty obiektów i geometria dachów: - dla budynku mieszkalnego, usługowego i mieszkalno-usługowego: do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze, dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 30º-50º, dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia dachu dla fragmentów budynku takich jak: werandy, dobudowane garaże, lukarny itp., dopuszcza się podpiwniczenie budynku, poziom posadzki parteru nie więcej niż 0,8 m nad poziomem terenu, - dla budynku gospodarczego i garażu: 1 kondygnacja nadziemna, dachy dowolne, i)minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniej niż 1000 m^2;
7)	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:	jak w §10;
8)	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	jak w §11;
9)	szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:	od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 2 x 7 m zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, gdzie zagospodarowanie musi być zgodne z przepisami odrębnymi, w przypadku skablowania napowietrznej linii pas ograniczeń nie obowiązuje;
10)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:	dostępność komunikacyjna: dojazd z ulicy Młyńskiej położonej poza granicami planu poprzez drogę wewnętrzną;
11)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:	jak w §12;
12)	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:	nie ustala się;
13)	stawka procentowa:	ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 16. Dla terenu **1Z** ustala się:

Lp.	Symbol przeznaczenia i numer terenu	**1Z**	powierzchnia ok. 0,89 ha
1)	**przeznaczenie terenu**:	teren zieleni: a)dopuszcza się lokalizację zieleni naturalnej i urządzonej;	
2)	**zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu**:	nie ustala się;	
3)	**zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:	jak w §9;	
4)	**zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**:	na terenie nie występują obiekty ani tereny o wartościach kulturowych;	
5)	**wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**:	nie dotyczy;	
6)	**zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**:	a)na terenie dopuszcza się lokalizację nie więcej niż 2 altan o powierzchni zabudowy nie większej niż 35 m^2 każda oraz maksymalnej wysokości do 5 m, b)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9;	
7)	**ustalenia wynikające z przepisów odrębnych**:	jak w §10;	
8)	**szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:	jak w §11;	
9)	**szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**:	a)ustala się zachowanie istniejącego na terenie nieużytku, b)dopuszcza się jego uregulowanie w celu utworzenia stawu, pod warunkiem zachowania zasad określonych w §9, c)dopuszcza się lokalizację małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych i altan, d)planowane zagospodarowanie terenu nie może powodować pogorszenia stosunków wodnych na terenach sąsiednich;	
10)	**zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**:	dostępność komunikacyjna: dojazd z ulicy Młyńskiej położonej poza granicami planu poprzez drogę wewnętrzną;	
11)	**zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**:	wg potrzeb, na zasadach określonych w §12;	
12)	**sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu**:	nie ustala się;	
13)	**stawka procentowa**:	ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.	

§ 17. Dla terenu **1KR** ustala się:

Lp.	Symbol przeznaczenia i numer terenu	**1KR**
1)	przeznaczenie terenu:	teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
2)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:	nie dotyczy;
3)	parametry	a)szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu – nie mniej niż 8,5 m – teren stanowi

		część pasa drogowego, b)przekrój drogi: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dopuszcza się chodnik, dopuszcza się zastosowanie jednolitej nawierzchni na całej szerokości pasa drogowego bez wyodrębnionej jezdni i chodników, c)dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych;
4)	szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:	dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
5)	powiązanie z układem zewnętrznym:	teren stanowi część drogi (ul. Młyńskiej) powiązanej z drogą krajową nr 22 położoną poza granicami planu;
6)	stawka procentowa:	ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 18. Dla terenu **2KR** ustala się:

Lp.	Symbol przeznaczenia i numer terenu	**2KR**
1)	przeznaczenie terenu:	teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
2)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:	nie dotyczy;
3)	parametry	a)szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu – nie mniej niż 7,3 m, b)przekrój drogi: dopuszcza się zastosowanie jednolitej nawierzchni na całej szerokości pasa drogowego bez wyodrębnionej jezdni i chodników, c)dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych;
4)	szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:	dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
5)	powiązanie z układem zewnętrznym:	teren stanowi część drogi (ul. Młyńskiej) powiązanej z drogą krajową nr 22 i ul. Rzeczną - położonymi poza granicami planu;
6)	stawka procentowa:	ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 19. Dla terenu **3KR** ustala się:

Lp.	Symbol przeznaczenia i numer terenu	**3KR**
1)	przeznaczenie terenu:	teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
2)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:	nie dotyczy;
3)	parametry	a)szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu – nie mniej niż 7,8 m, b)przekrój drogi: dopuszcza się zastosowanie jednolitej nawierzchni na całej szerokości pasa drogowego bez wyodrębnionej jezdni i chodników;
4)	szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:	dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
5)	powiązanie z układem zewnętrznym:	teren powiązany z ul. Młyńską położoną poza granicami planu;
6)	stawka procentowa:	ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

DZIAŁ IV.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Starogard Gdański.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Marcin Hinca

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI NOWA WIEŚ RZECZNA

20 10 0 20 Meters

skala 1:1000

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr .....
Rady Gminy Starogard Gdański
z dnia .....

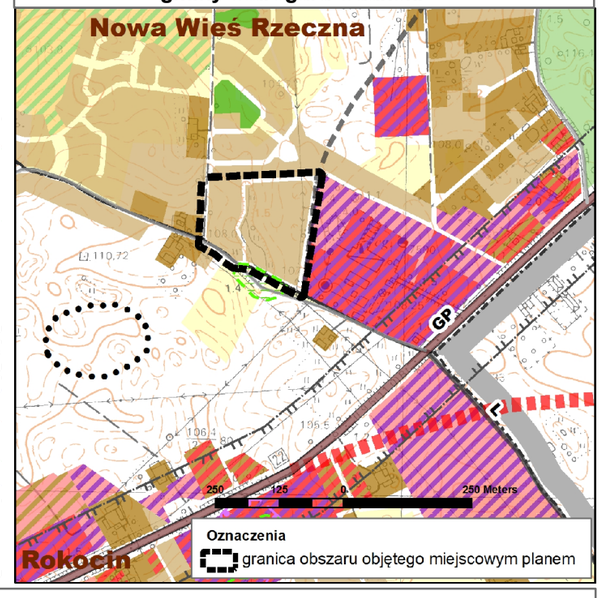
Oznaczenia:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- 1MNW — oznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
  - cyfra oznacza numer terenu w ramach danego przeznaczenia
  - symbol literowy określa przeznaczenie terenu
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV wraz ze strefą ograniczeń

przeznaczenie terenów

MNW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
MNW-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
Z	teren zieleni
KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański



Oznaczenia studium:

Obszary zabudowane i zainwestowane

- zabudowa produkcyjno-usługowa (w tym inne funkcje związane z funkcją postawową, typu: tereny zieleni, infrastruktura itp.)

Nowe tereny inwestycyjne o wiodącym przeznaczeniu terenu

- zabudowa mieszkaniowa (jedno i wielorodzinna, związana z funkcją rolniczą, dopuszcza się usługi nieuciążliwe oraz inne funkcje związane z funkcją podstawową typu: tereny zieleni, sportu, infrastruktura itp.)

GP — Droga krajowa nr 22

Strefa uciążliwości hałasu od drogi krajowej nr 22

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej w skali 1:1 000 pozyskana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Starogardzie Gdańskim

Układ współrzędnych PL-ETRF2000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr ……

Rady Gminy Starogard Gdański

z dnia 31 października 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Nowa Wieś Rzeczna.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) 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), po zapoznaniu się z raportem z przebiegu konsultacji społecznych, ustalono co następuje:

W dniach od 30.08.2024 r. do 30.09.2024 r. przeprowadzono konsultacje społeczne projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Nowa Wieś Rzeczna.

Zgodnie z art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konsultacje społeczne prowadzono w formie:

- zbierania uwag w dniach od 30.08.2024 r. do 30.09.2024 r.,
- spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego w dniu 11.09.2024 r. o godz. 16.30,
- dyżuru projektanta w dniu 11.09.2024 r. o godz. 16.00.

W czasie przeprowadzonych konsultacji nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr ……

Rady Gminy Starogard Gdański

z dnia 31 października 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) 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) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Na zadania z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Nowa Wieś Rzeczna, które należą do zadań własnych gminy, składa się:
- poszerzenie ulicy Młyńskiej (teren 1KR) do szerokości docelowej 10 m,
- doprowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Młyńskiej (ok. 390 mb).

§ 2. 1. Po zrealizowaniu wymienionych w § 1 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy może urządzić/utwardzić ulicę Młyńską (urządzenie ulicy Młyńskiej wynika z obwiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Rokocin).

2. Zaleca się realizację inwestycji infrastrukturalnych i drogowych w formie kompleksowych przedsięwzięć obejmujących kilka branż, w celu obniżenia całkowitych kosztów przedsięwzięcia poprzez koordynację robót.

3. Inwestycje celu publicznego określone w ust. 1, których realizacja wykroczy poza jeden rok budżetowy, będą wprowadzane wraz z harmonogramem wydatków, do Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Gminy Starogard Gdański.

§ 2. Finansowanie inwestycji, o której mowa § 1 odbywać się będzie z następujących źródeł:
1) z budżetu gminy,
2) ze środków zewnętrznych, poprzez współfinansowanie, w zakresie dostępnych środków pomocowych lub dotacji,
3) z kredytów bankowych lub udzielanych przez fundusze,
4) udziałów inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień.

§ 3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu miejscowego, niebędące zadaniami własnymi gminy, będą finansowane ze środków własnych właściwych operatorów na zasadach określonych w przepisach odrębnych .

§ 4. Przy planowaniu wydatków na inwestycje, o których mowa w § 1 dopuszcza się uwzględnienie przewidywanych dochodów gminy wynikających z korzyści finansowych uzyskanych w związku realizacją planu miejscowego, obejmujących:
1) dodatkowe dochody z podatków od nieruchomości zlokalizowanych na terenach przeznaczonych dla nowej zabudowy wyznaczonych w planie miejscowym,
2) inne dochody z opłat i podatków lokalnych, które powstają w związku z realizacją uchwalonego planu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr …….

Rady Gminy Starogard Gdański

z dnia 31 października 2024 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130), utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Nowa Wieś Rzeczna, stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Gminy Starogard Gdański dnia 30 listopada 2023 r. podjęła Uchwałę Nr LXI/747/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Nowa Wieś Rzeczna. Obszar objęty planem ma powierzchnię ok. 3,75 ha i obejmuje teren położony w południowej części obrębu Nowa Wieś na styku z obrębem Rokocin.

Niewielki fragment obszaru położony w obrębie Rokocin (ulica Młyńska) jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla wsi Rokocin, przyjętym Uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr XLVIII/568/2022 z dnia 25 sierpnia 2022 r.

W studium (przyjętym Uchwałą Nr XXXI/365/2021 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 6 maja 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, zmienionym uchwałą Nr XLVIII/567/2022 z dnia 25 sierpnia 2022 r.) obszar objęty planem jest wskazany do rozwoju zabudowy mieszkaniowej.

Głównym celem opracowania miejscowego planu jest wyznaczenie warunków do racjonalnego korzystania z zasobów przestrzeni, zgodnie z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwalonego uchwałą Nr XXXI/365/2021 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 6 maja 2021 r., zmienionym uchwałą Nr XLVIII/567/2022 z dnia 25 sierpnia 2022 r). Przyjęte w planie rozwiązania są wynikiem realizacji celów opracowania w oparciu o obowiązujące przepisy.

Uzasadnienie wynikające z art. 15. ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe: plan wprowadza zapisy regulujące i kształtujące przestrzeń w sposób harmonijny, określa parametry dla proponowanej w planie zabudowy w skali i architekturze dostosowanej do otaczającej zabudowy i krajobrazu; obszar istniejącego nieużytku z istniejącym zbiornikiem wodnym pozostawiono jako teren zieleni;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

- terenach nie występują formy ochrony przyrody,

- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

- plan wprowadza zapisy ograniczające szkodliwe oddziaływanie na środowisko wodno-gruntowe,

- plan przywołuje przepisy dotyczące ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków,

- plan zapewnia ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze nie występują obiekty ani obszary o wartościach kulturowych;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

- plan przywołuje przepisy dotyczące zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych,

- plan nakazuje prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz wprowadza wymóg stosowania ekologicznych źródeł ciepła;

5) walory ekonomiczne przestrzeni: uchwalenie miejscowego planu i przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniowo-usługową ma na celu ustalenie warunków przyszłego zainwestowania oraz racjonalne wykorzystanie terenu; na terenie istnieją dwa budynki a cały obszar jest położony w bliskim sąsiedztwie obszarów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę;

6) prawo własności: przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę prawo własności oraz zapewniono udział społeczeństwa;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: projekt planu podlega uzgodnieniom z odpowiednimi kompetencyjnie organami zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

8) potrzeby interesu publicznego: sporządzenie planu i przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniowo-usługową pozwoli na kontynuację istniejącej w sąsiedztwie funkcji oraz stworzy nową ofertę terenów budowlanych;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony przy udziale społeczeństwa, zgodnie z wymogami art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dla planów miejscowych zapewnienie udziału społeczeństwa dokonuje się, zgodnie z art. 54 ust. 3, stosując się przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W tym zakresie na podstawie art. 17 pkt 1 ogłoszono o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu miejscowego planu, wyznaczając termin na składanie wniosków. Ze strony społeczeństwa nie wpłynęły żadne wnioski. Przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę wniosek, który wpłynął przed ustawowym terminem i dotyczył przeznaczenia obszaru pod zabudowę mieszkaniową.

Na podstawie art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w dniach od 30.08.2024 r. do 30.09.2024 r. przeprowadzono konsultacje społeczne projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Nowa Wieś Rzeczna.

Zgodnie z art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konsultacje społeczne prowadzono w formie:

- zbierania uwag w dniach od 30.08.2024 r. do 30.09.2024 r.

- spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego w dniu 11.09.2024 r. o godz. 16.30,

- dyżuru projektanta w dniu 11.09.2024 r. o godz. 16.00.

W wyniku przeprowadzonych konsultacji:

- w wyznaczonym terminie – nikt nie złożył uwag,

- na spotkanie otwarte – nikt nie przybył,

- na dyżur projektanta – nikt nie przybył.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w czasie konsultacji społecznych był udostępniony:

- w siedzibie Urzędu Gminy w Starogardzie Gd., ul. Sikorskiego 9, 83-200 Starogard Gdański w godz. od 8.00 do 15.00,

- na stronie Biuletynu Informacji Publicznej.

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: procedura planistyczna była realizowana zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej (istniejącej i projektowanej) a przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymóg dotyczący zapewnienia dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;

13) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska: plan nie przewiduje lokalizacji przedsięwzięć mogących skutkować poważną awarią;

14) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej: plan nie przeznacza terenów pod funkcje związane w rolnictwem.

Ustalając przeznaczenie terenów i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, Wójt brał pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym wnioski złożone do planu przez organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu. Przeznaczenie terenów ustalone w planie realizuje politykę przestrzenną określoną w studium. Ponadto przeznaczenie ustalone w planie pozwala na racjonalne korzystanie z terenu nie powodując negatywnego wpływu na otoczenie ani na środowisko. Do projektu planu wykonano Ekofizjografię oraz Prognozę oddziaływania na środowisko.

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni:

- obszary objęte planem są już w części zabudowane oraz są położone w sąsiedztwie istniejącej zabudowy i funkcjonalnie stanowią jej kontynuację;

- wprowadzone nowe parametry zabudowy nie spowodują negatywnych skutków dla obszarów sąsiadujących;

- w planie wykorzystuje się istniejące oraz planowane powiązania drogowe oraz istniejącą infrastrukturę techniczną;

-uchwalenie planu ma na celu stworzenie dobrych warunków zagospodarowania oraz racjonalne wykorzystanie terenu.

Uzasadnienie wynikające z art. 15. ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Starogard Gdański w latach 2018-2022 przyjętej Uchwałą Nr LIV/659/2023 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych gminy Starogard Gdański.

Sporządzanie planów miejscowych dla fragmentów obrębów w przypadkach aktualizacji obowiązujących planów miejscowych oraz w celu realizacji przedsięwzięć istotnych dla rozwoju gminy lub mających znaczenie dla poprawy stanu ładu przestrzennego. Granice obszarów opracowania planów miejscowych należy doprecyzować w analizie zasadności przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uzasadnienie wynikające z art. 15. ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Przeznaczenie w planie miejscowym terenów pod zabudowę mieszkaniową wiąże się z koniecznością zapewnienia dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. W planie przewidziano poszerzenie ulicy Młyńskiej (teren 1KR) do szerokości docelowej 10 m, co będzie wiązało się z koniecznością wykupu lub zamiany gruntów. Zyski wynikające z realizacji planu miejscowego to z wpływy z podatków.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy uchwala plan miejscowy, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń studium.

Załączniki do uchwały stanowią: część graficzna - rysunek planu (załącznik nr 1), rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2), rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3) i dane przestrzenne dla planu miejscowego (załącznik nr 4).