

**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 dla fragmentu wsi Owidz**

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) oraz 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 LVI/692/2023 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Owidz uchwała się, 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., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Owidz, zwany dalej „planem”.

2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 2,41 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) część graficzna w skali 1:1000, zwana "rysunkiem planu" składająca się z 2 załączników, tj.:
  - a) załącznik nr 1 – obszar o powierzchni ok. 1,73 ha, położony przy drodze powiatowej (ulicy Leśnej),
  - b) załącznik nr 2 – obszar o powierzchni ok. 0,68 ha, obejmujący część działki nr 190/51 położony przy drodze gminnej (ulicy Dębowej),
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 4 – 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 5 – 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. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

3. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 i 2, 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 trzech członów:

- pierwsza cyfra oznacza numer jednostki przestrzennej i jednocześnie numer załącznika do planu,
- druga cyfra oznacza numer terenu w jednostce 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) L – teren lasu;
- 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:
  - do wykończenia elewacji budynków należy stosować materiały typu: kamień, drewno, cegła, materiały cegłopodobne (klinkier, płytki ceramiczne), tynki, szkło,
  - 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 czerni;
- 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 poziom hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) planowane zainwestowanie nie może powodować pogorszenia stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją oraz na terenach sąsiednich;
- 4) w przypadku uszkodzenia urządzeń drenarskich należy je naprawić lub przebudować systemem odwadniający w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;
- 5) 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 pzp.

#### **§ 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,
  - 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,
  - 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 ciepłą: 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 1.1MNW-U i 1.2MNW-U ustala się:**

Lp.	Symbol przeznaczenia i numer terenu	1.1MNW-U	powierzchnia ok. 0,85 ha	Załącznik nr 1
		1.2MNW-U	powierzchnia ok. 0,53 ha	
1)	przeznaczenie terenu:	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług: a) funkcja usługowa dopuszczona wyłącznie jako towarzysząca funkcji mieszkaniowej, b) funkcję usługową dopuszcza się jako wbudowaną w budynek mieszkalny lub w formie samodzielnego budynku, c) dopuszcza się usługi wyłącznie nieuciążliwe typu: usługi handlu, gastronomii, obsługi ludności (rzemiosło usługowe), biurowe, d) przeznaczenie wykluczone: usługi handlu wielkopowierzchniowego, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, e) 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:	teren położony w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - wszelkie prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;		
5)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:	nie dotyczy;		
6)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7, 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 8,5 m, dla budynku gospodarczego, garażu, wiat i altan: 5,5 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 m <sup>2</sup> 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, 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 i więcej, g) linie zabudowy: jak na rysunku planu; h) gabaryty obiektów i geometria dachów: - dla budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego: do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze, dachy symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 30°-51°, 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 usługowego: do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze, dachy symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 30°-51°, dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia dachu dla fragmentów budynku takich jak: werandy, dobudowane garaże, lukarny itp., dopuszcza się dachy płaskie, - dla budynku gospodarczego i garażu: 1 kondygnacja nadziemna, dachy dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie, i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniej niż 1200 m <sup>2</sup> ;		
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:	dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 7 m;		
10)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:	dostępność komunikacyjna: dojazd z terenu drogi wewnętrznej 1.1KR oraz poprzez istniejące zjazdy z drogi powiatowej położonej poza granicami planu;		
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% - na terenie nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości).		

**§ 14. Dla terenu 1.1MNW ustala się:**

Lp.	Symbol przeznaczenia i numer terenu	1.1MNW	powierzchnia ok. 0,24 ha	Załącznik nr 1
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:	teren położony w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - wszelkie prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenie niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;		
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 8,5 m, dla budynku gospodarczego, garażu, wiat i altan: 5,5 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 symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połąci głównej bryły budynku 30°-51°, 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 <sup>2</sup> ;		
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)	szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:	dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 6 m,		
10)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:	dostępność komunikacyjna: dojazd z drogi powiatowej położonej poza granicami planu (dopuszcza się tylko jeden zjazd);		
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 20%.		

### § 15. Dla terenu 1.1KR ustala się:

Lp.	Symbol przeznaczenia i numer terenu	1.1KR	Załącznik nr 1
1)	przeznaczenie terenu:	teren komunikacji drogowej wewnętrznej;	
2)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:	nie dotyczy;	
3)	parametry	a)szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu – nie mniej niż 7 m, b)przekrój drogi: dopuszcza się zastosowanie jednolitej nawierzchni na całej szerokości pasa drogowego bez wyodrębnionej jezdni i chodników;	
4)	szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:	a)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, b)teren położony w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - wszelkie prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenie niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;	
5)	powiązanie z układem zewnętrznym:	teren powiązany z drogą publiczną (powiatową) położoną poza granicami planu;	
6)	stawka procentowa:	ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.	

### § 16. Dla terenu 2.1MNW ustala się:

Lp.	Symbol przeznaczenia i numer terenu	2.1MNW	powierzchnia ok. 0,56 ha	Załącznik nr 2
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: 0,6, b)minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0, c)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3, d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5, e)maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego 9,5 m, dla budynku gospodarczego, garażu, wiat i altan: 5,5 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 oraz od lasu zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie lokalizowania budynków od granicy lasu; h)gabaryty obiektów i geometria dachów: - dla budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, dachy symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu pości głównej bryły budynku 30°-45°, dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia dachu dla fragmentów budynku takich jak: werandy, dobudowane garaże, lukarny itp., dopuszcza się podpiwniczenie budynku, - dla budynku gospodarczego i garażu: 1 kondygnacja nadziemna, dachy dowolne, i)minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniej niż 1000 m <sup>2</sup> ;		
7)	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:	jak w §10;		
8)	szczególne 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)inwestycje należy projektować i realizować z uwzględnieniem rozwiązań mających na celu ochronę i zabezpieczenie planowanej zabudowy przed skutkami wynikającymi z istniejącego ukształtowania terenu (spadki terenu), b)zaleca się zachowanie istniejących na terenie wartościowych drzew, które nie będą kolidowały z planowaną zabudową;		
10)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:	dostępność komunikacyjna: dojazd do terenu z dróg publicznych przez drogę wewnętrzną 2.1KR;		
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% - na terenie nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (grunty są własnością gminy Starogard Gdański).		

### § 17. Dla terenu 2.1L i 2.2L ustala się:

Lp.	Symbol przeznaczenia i numer terenu	2.1L	powierzchnia ok. 0,015 ha	Załącznik nr 2
		2.2L	powierzchnia ok. 0,003 ha	
1)	przeznaczenie terenu:	teren lasu;		
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:	nie dotyczy;		
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	obowiązują ustalenia 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:	nie ustala się;		
7)	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających	obowiązują ustalenia jak w §10;		

	ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:	
8)	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	obowiązują ustalenia 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: z terenów sąsiednich;
11)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:	nie dotyczy;
12)	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:	nie ustala się;
13)	stawka procentowa:	ustala się stawkę procentową w wysokości 0% - na terenie nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (grunty są własnością gminy Starogard Gdański).

**§ 18. Dla terenu 2.1KR ustala się:**

Lp.	Symbol przeznaczenia i numer terenu	2.1KR	Załącznik nr 2
1)	przeznaczenie terenu:	teren komunikacji drogowej wewnętrznej;	
2)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:	nie dotyczy;	
3)	parametry	a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu – minimalna szerokość 6 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:	a) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, b) inwestycje należy projektować i realizować z uwzględnieniem rozwiązań mających na celu ochronę i zabezpieczenie planowanych obiektów przed skutkami wynikającymi z istniejącego ukształtowania terenu (spadki terenu);	
5)	powiązanie z układem zewnętrznym:	z drogami publicznymi położonymi poza granicami opracowania planu (ul. Dębowa i ul. Nad Jarem);	
6)	stawka procentowa:	ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.	

**DZIAŁ IV.  
PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 19.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Starogard Gdański.

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

Przewodniczący Rady Gminy

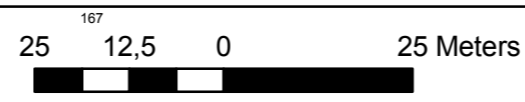
**Marcin Hince**



# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Owidz skala 1:1000

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 1 do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Starogard Gdański z dnia ..... r.



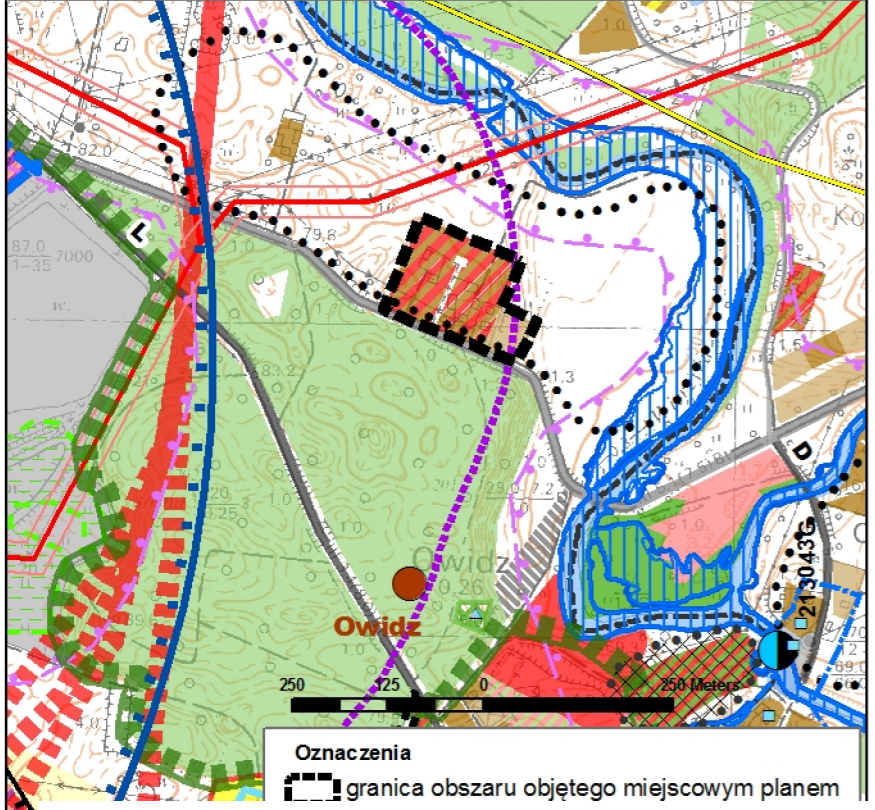
## Oznaczenia

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (cały obszar na załączniku nr 1 jest objęty strefą)
- 1.1MNW** oznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
  - pierwsza cyfra oznacza numer jednostki przestrzennej i jednocześnie numer załącznika do planu
  - druga cyfra oznacza numer terenu w jednostce w ramach danego przeznaczenia
  - symbol literowy określa przeznaczenie terenu

## przeznaczenie terenów:

- MNW** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-U** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej
- KR** teren komunikacji drogowej wewnętrznej

## Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański



## Oznaczenia studium:

- lasy
- tereny rolnicze
- Obszary zabudowane i zainwestowane**
  - zabudowa mieszkaniowo-usługowa (w tym inne funkcje związane z funkcją postawową, typu: tereny zieleni, sportu, 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.)
- Uwarunkowania**
  - strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej i w wojewódzkiej ewidencji zabytków
  - regionalny korytarz ekologiczny doliny Wierzycy
  - strefa 500 m od oczyszczalni ścieków

# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Owidz

skala 1:1000

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 ..... r.

25 12,5 0 25 Meters

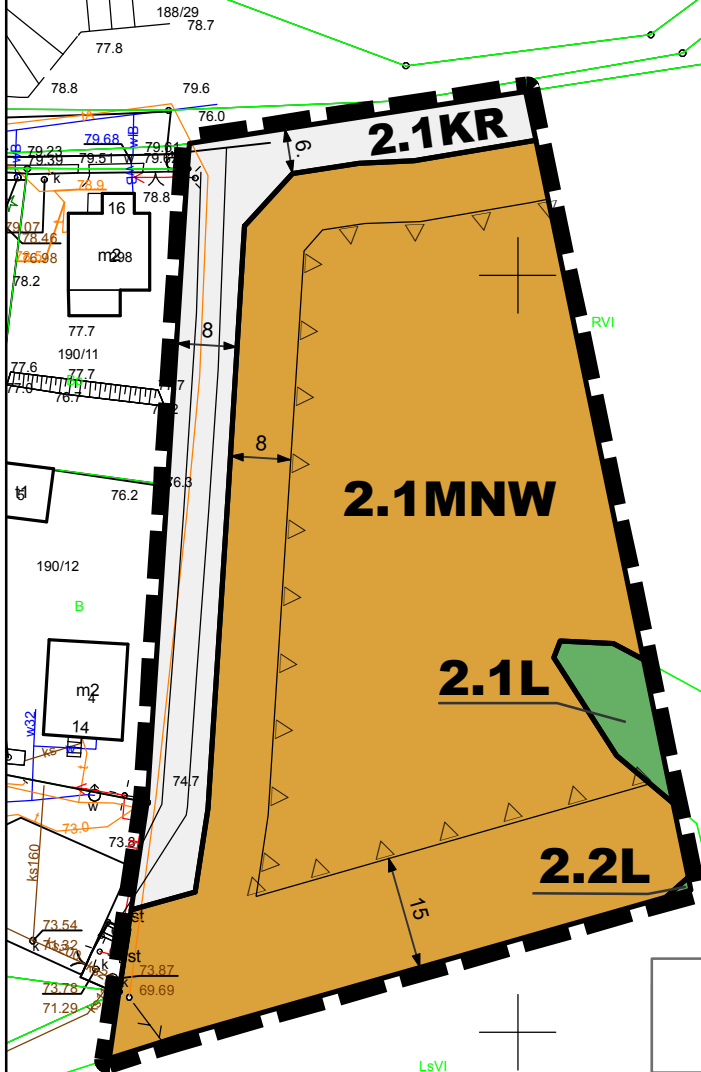


## Oznaczenia

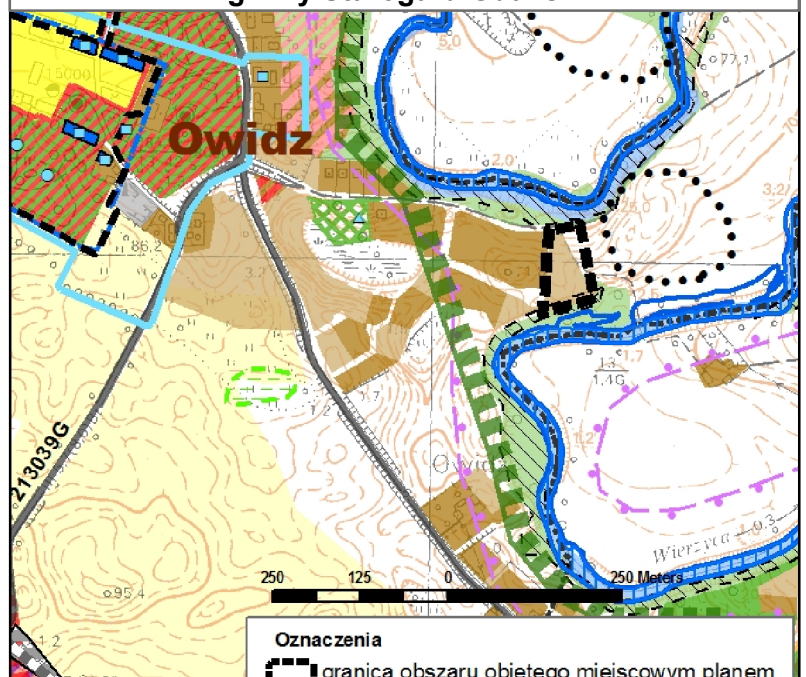
- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- 2.1MNW** oznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
  - pierwsza cyfra oznacza numer jednostki przestrzennej i jednocześnie numer załącznika do planu
  - druga cyfra oznacza numer terenu w jednostce w ramach danego przeznaczenia
  - symbol literowy określa przeznaczenie terenu

## przeznaczenie terenów:

- MNW** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- L** teren lasu
- KR** teren komunikacji drogowej wewnętrznej



## Wrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański



## Oznaczenia studium:

- lasy
- tereny rolnicze

## 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.)

## Uwarunkowania

- tereny o wysokim poziomie wód gruntowych
- obszary potencjalnie narazone na osuwanie się mas ziemnych
- regionalny korytarz ekologiczny doliny Wierzyca

## Oznaczenia

- granica obszaru objętego miejscowym planem

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Starogard Gdański  
z dnia 31 października 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Owidz.**

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 17 pkt 12 oraz art. 18 i 19 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 dokumentacją dotyczącą złożonej uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Owidz ustalono, co następuje:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Owidz był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 05.07.2024 r. do 26.07.2024 r. z terminem składania uwag do 09.08.2024 r. W wyznaczonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 4 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 dla fragmentu wsi Owidz, które należą do zadań własnych gminy, składa się budowa infrastruktury technicznej obsługującej teren zabudowy mieszkaniowej na załączniku nr 2: sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej o długości ok. 100 mb.

**§ 2. 1.** Po zrealizowaniu wymienionych w § 1 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy gmina może urządzić/utwardzić drogę wewnętrzną (teren o symbolu 2.1KR), która jest własnością gminy.

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) wpływy ze sprzedaży gruntów gminnych,

- 2) wpływy z opłat pobieranych na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 3) dodatkowe dochody z podatków od nieruchomości zlokalizowanych na terenach przeznaczonych dla nowej zabudowy wyznaczonych w planie miejscowym,
- 4) inne dochody z opłat i podatków lokalnych, które powstają w związku z realizacją uchwalonego planu.

Załącznik Nr 5 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 dla fragmentu wsi Owidz, 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 25 maja 2023 r. podjęła Uchwałę Nr LVI/692/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Owidz. Obszar objęty planem ma powierzchnię ok. 2,79 ha i obejmuje 2 fragmenty wsi Owidz położone w obrębie Janowo.

Jeden z fragmentów (obszar nr 1) położony przy drodze powiatowej (ul. Leśnej) jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru oddziaływania zakładowej oczyszczalni ścieków Z.F. Polpharma S.A. – dla fragmentu wsi OWIDZ (obręb geod. Janowo) - w gminie Starogard Gdański, przyjętym Uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr VII/56/2003 z dnia 20.03.2003r. W obowiązującym planie obszar był przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i siedliskową z dopuszczeniem funkcji usługowej, ciąg pieszo-jezdny i tereny upraw rolnych. Drugi fragment (obszar nr 2) nie jest objęty obowiązującym planem.

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.) obszary objęte planem są wskazane do rozwoju zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.

Głównym celem opracowania miejscowego planu jest poprawa 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.). W obszarze nr 1 dokonano korekty układu drogowego i obsługi komunikacyjnej oraz wyznaczono nowy teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. W obszarze nr 2, na terenie będącym własnością gminy, wyznaczono nowy teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. Przyjęte w planie rozwiązania są wynikiem realizacji celów opracowania w oparciu o obowiązujące przepisy.

W dniu 22.01.2024r. Wojewódzki Konserwator Zabytków wydał postanowienie (znak: ZN.5150.6.2024.KZ) o odmowie uzgodnienia projektu planu. Analizując warunki postanowienia nakładające obowiązek ochrony istniejących budynków, biorąc pod uwagę stan techniczny tych budynków oraz powody, dla których przystąpiono do zmiany istniejącego planu miejscowego, postanowiono o wyłączeniu z opracowania planu części terenu z załącznika nr 1. Intencją zmiany planu (zgodnie z uzasadnieniem do uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu) była korekta istniejącego układu komunikacyjnego. Wyłączenie fragmentu obszaru załącznika nr 1 z opracowania planu nie ma wpływu na realizację celu sporządzenia planu - korekty istniejącego układu komunikacyjnego.

### **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;

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

- terenach nie występują formy ochrony przyrody,
- 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: - ustalenie zasad ochrony dla strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego na obszarze nr 1;

- na obszarze nr 2 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 jednorodziną i mieszkaniowo-usługową ma na celu poprawę warunków przyszłego zainwestowania oraz racjonalne wykorzystanie terenu; tereny są obecnie częściowo zabudowane (obszar nr 1) lub położone w bliskim sąsiedztwie obszarów zabudowanych i stanowią ich kontynuację;

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 jednorodziną 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 o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu miejscowego planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 1 ogłoszono w prasie i na tablicy ogłoszeń, 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 zmian w układzie komunikacyjnym (załącznik nr 1).

Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego został, po uprzednim ogłoszeniu, wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu (w dniach od 05.07.2024 r. do 26.07.2024 r.). W trakcie okresu wyłożenia, w dniu 23.07.2024 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. Ze strony społeczeństwa nikt nie przyszedł na dyskusję. W wyznaczonym terminie do dnia 09.08.2024 r. nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko.

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.

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 Prognozę skutków finansowych 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 poprawę warunków zagospodarowania oraz racjonalniejsze 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:**

Na podstawie sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia planu miejscowego można wnioskować, iż przy realizacji proponowanych w planie rozwiązań (zgodnie z przyjętymi w prognozie założeniami) gmina będzie musiała ponieść koszt związany z realizacją drogi wewnętrznej oraz infrastruktury technicznej obsługującej teren zabudowy mieszkaniowej na załączniku nr 2. Zyski wynikające z realizacji planu miejscowego to zysk ze sprzedaży gruntów gminnych (załącznik nr 2), wpływy ze stawki procentowej ustalonej na poziomie 20% (dla zabudowy mieszkaniowej na załączniku nr 1) oraz wpływy z podatków.

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

Załączniki do uchwały stanowią: część graficzna - rysunek planu (załącznik nr 1 i 2), rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (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 (załącznik nr 4) i dane przestrzenne dla planu miejscowego (załącznik nr 5).