

Projekt

z dnia 10 grudnia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY STAROGARD GDAŃSKI**

z dnia 19 grudnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Janowo – Zachód

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz 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) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Ogólne przepisy i ustalenia

§ 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. uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Janowo – Zachód, zwaną dalej „planem”.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale Nr LVI/690/2023 z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Janowo – Zachód.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:

- 1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 (załącznik nr 2);
- 3) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 (załącznik nr 3);
- 4) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 (załącznik nr 4);
- 5) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 5);
- 6) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 6).
- 7) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (załącznik nr 7).

§ 3. 1. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linie te nie dotyczą okapów i gzymsów, które mogą być wysunięte przed linie zabudowy do 0,8m oraz balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,5 m, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; linie te dotyczą również części podziemnych budynków;
- 2) Powierzchnia zabudowy – powierzchnia działki zajęta przez wszystkie budynki, wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki; z wyłączeniem:

- a) powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. tarasów, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, itp.,
 - c) powierzchni zajmowanej przez szklarnie i altany;
- 3) Powierzchnia całkowita budynku – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z włączeniem tynków i okładzin, na poziomie posadzki pomieszczeń lub ich części o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia; do powierzchni całkowitej nie wlicza się przykładowo powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów;
- 4) Powierzchnia użytkowa budynku – powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte przez: konstrukcję, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, wbudowane garaże i parkingi oraz pomieszczenia nieużytkowe;
- 5) Zabudowa towarzysząca – zabudowa uzupełniająca, towarzysząca zabudowie wiodącej, tj. budynki gospodarcze, garażowe, itp.;
- 6) Zabudowa – budynki.

2. Pojęcia użyte w planie i niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w przypadku ich braku zgodnie z ich znaczeniem słownikowym.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1. Zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej.
- 2. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1. Ustalenia dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

1) teren MNW - zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2. Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych.

3. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

4. Uciążliwości aerosanitarne pochodzące z inwestycji nie mogą przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować pogorszenia standardów jakości środowiska.

5. Wszelkie ciekі wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udroźnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych w celu ich utrzymania i konserwacji.

6. Istniejące drenaże należy bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. Ze względu na konieczność okresowej konserwacji, należy pozostawić bezpośrednio nad drenażami pas wolny od zabudowy, ogrodzeń, zadrzewień, itp. lub, w przypadku napotkania rurociągów drenarskich przy prowadzeniu wykopów pod fundamenty, należy wykonać ich obejście poza obręb wykopu.

7. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

9. W przypadku nowych nasadzeń należy wprowadzać zielenią nawiązującą formą i składem gatunkowym do roślinności typowej dla lokalnego krajobrazu.

10. Na terenie planu nie dopuszcza się zabudowy, która zgodnie z obowiązującymi przepisami jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 6. Zasady kształtowania krajobrazu

1. Zabudowę należy realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu:

- 1) forma architektoniczna zabudowy i obiektów małej architektury winna być spójna w obrębie działki budowlanej,
- 2) kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych, tj. o znacznej intensywności barwy,
- 3) pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości, czerni.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obszar opracowania nie jest objęty formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1292) ani ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na przedmiotowym terenie nie występują obszary przestrzeni publicznych.

§ 9. 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 w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

1. Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 10. Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

2. Nie określa się.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Nie dotyczy.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Teren planu jest obsługiwany komunikacyjnie przez drogę wojewódzką, drogę publiczną gminną oraz drogi wewnętrzne.

2. Woda: z sieci wodociągowej.

3. Ścieki sanitarne:

- 1) do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy go bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci.

4. Wody opadowe:

- 1) odprowadzenie wód opadowych w granicach własności,

2) wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.

6. Energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW.

7. Telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej.

8. Gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy.

9. Utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

10. Przez obszar objęty planem przebiegają linie napowietrzne niskiego napięcia nn-0,4kV.

11. Wzdłuż linii napowietrznych niskiego napięcia nn-0,4kV obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 7m (po 3,5m od osi linii) – dla linii i dotyczy wyłącznie istniejących linii napowietrznych.

12. Zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej 0,4kV – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

13. Kolidy z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy przebudować lub dostosować do nowych warunków zabudowy.

14. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej w każdym terenie w ilości zależnej od potrzeb. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.

15. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich w każdym terenie. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczególnym.

16. Istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej należy przystosować do planowanego zagospodarowania.

17. Dopuszcza się wydzielenie terenu dla potrzeb infrastruktury technicznej.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

1. Nie określa się.

§ 14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w następującej wysokości:

1) 20%.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1MNW ÷ 5MNW

1) Przeznaczenie terenu: MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

2) Powierzchnia terenu:

a) 1MNW – 0,56ha,

b) 2MNW – 0,33ha,

c) 3MNW – 0,30ha,

d) 4MNW – 0,61ha,

e) 5MNW – 0,22ha.

3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - zabudowa towarzysząca,
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie więcej niż – 25%,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,5,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,75,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki,
 - f) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,0m,
 - g) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,6m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
 - h) geometria dachu:
 - dla terenów 1MNW i 2MNW: dach dwuspadowy, kąt nachylenia połaci $35^{\circ}\div 45^{\circ}$; główna kalenica: równoległa do frontu działki,
 - dla pozostałych terenów: dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci $35^{\circ}\div 45^{\circ}$; główna kalenica: równoległa lub prostopadła do frontu działki,
 - dla zabudowy towarzyszącej: kąt nachylenia połaci $25^{\circ}\div 45^{\circ}$, dopuszcza się dach płaski,
 - dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. – nie określa się,
 - i) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w liczbie:
 - min. 1 miejsce postojowe / 50m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 1 miejsce; maks. – nie określa się,
 - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie; maks. – nie określa się,
 - j) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - min. 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
 - k) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
 - l) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m², nie dotyczy wydzielen dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.
- 5) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) przez tereny nr 1MNW i 3MNW, przebiega linia nn – 0,4 kV – zasady zagospodarowania zgodnie z §12 ust. 10, §12 ust. 11 i §12 ust. 12.

Rozdział 3.

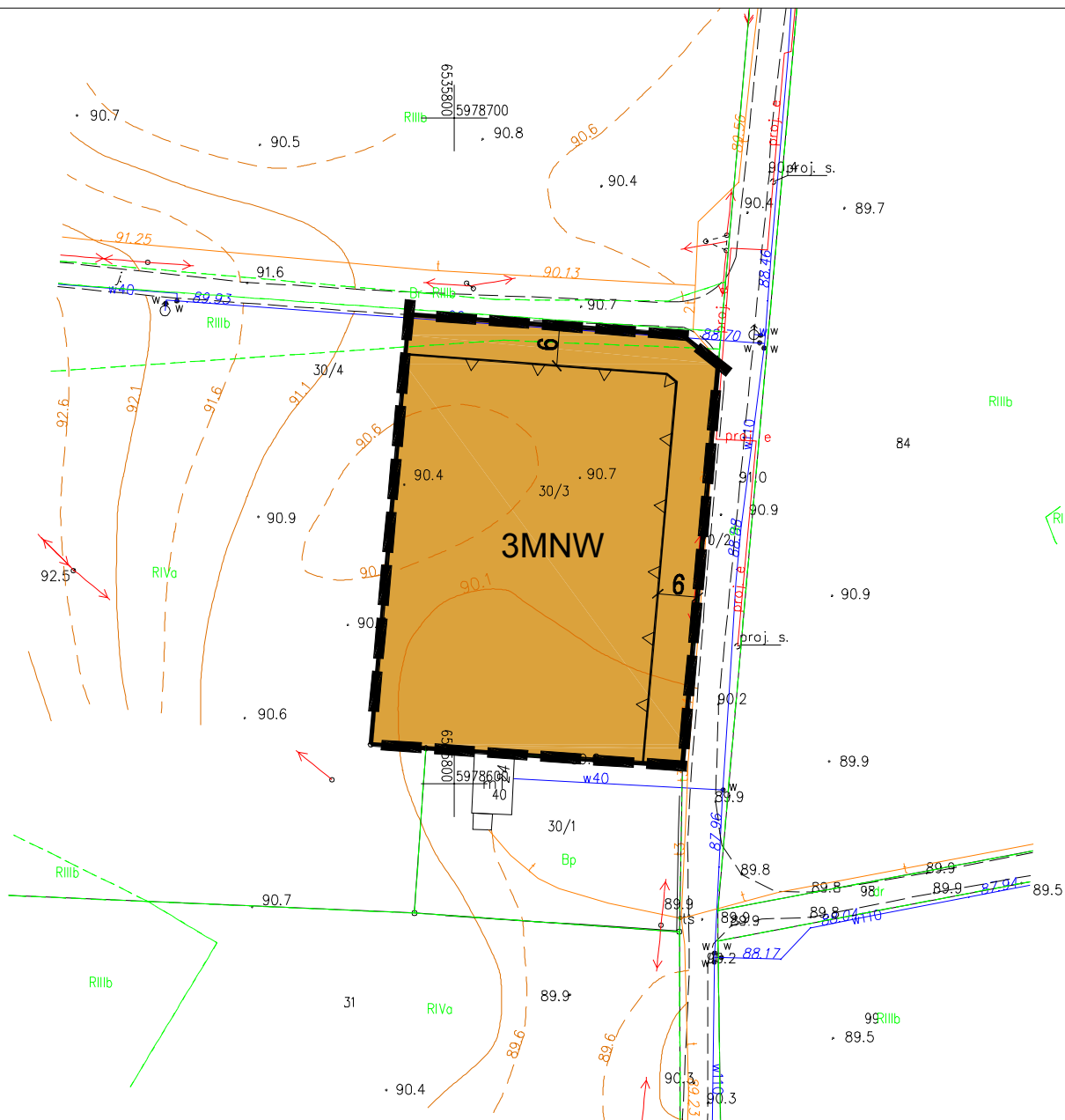
Przepisy końcowe

§ 16. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr XXVI/276/2020 z dnia 29 października 2020r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2020 r., poz. 5097), w granicach niniejszego planu,

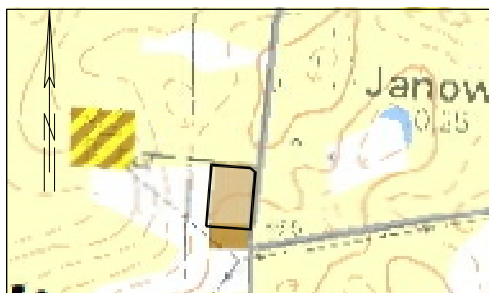
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Marcin Hince



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Starogard Gdański zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/36/2021 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 6 maja 2021 r.

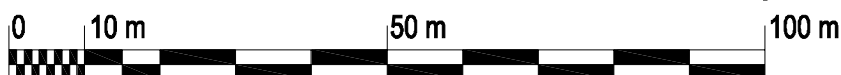


	obszar planu
	zabudowa mieszkaniowa (jedno i wielorodzinna, związana z funkcją rolniczą oraz usługi nieuciążliwe i inne funkcje związane z funkcją podstawową, typ: tereny zieleni, sportu, infrastruktura, itp.); istniejące zainwestowanie / nowe przeznaczenie terenu
	zabudowa zagrodowa wyznaczona w miejscowych planach istniejące zainwestowanie / nowe przeznaczenie terenu

LEGENDA

USTALENIA PLANU

	granica opracowania
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej



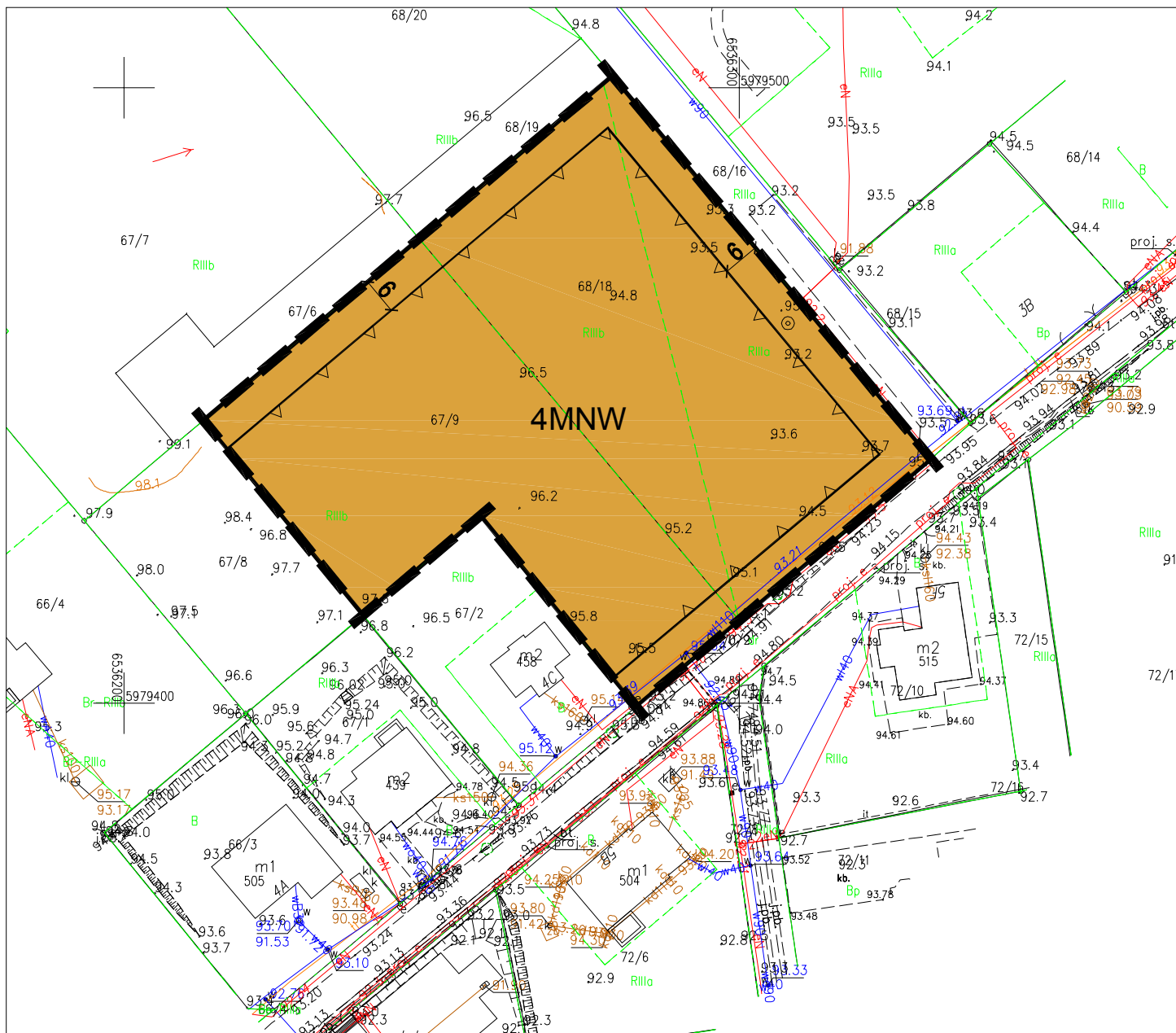
ARCHITECTO
URBANISTYKA
Sp. z o.o.
ul. Wawoskiego 12/36
80-225 Gdańsk

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Janowo - Zachód

Załącznik graficzny nr 2 do Uchwały Nr
Rady Gminy Starogard Gdański z dnia

autorki planu:
mgr inż. arch. Magda Rosenbajger-Chojnowska
mgr inż. arch. Ewa Piętkowska

Skala
1:1000



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Starogard Gdański zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/36/2021 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 6 maja 2021 r.

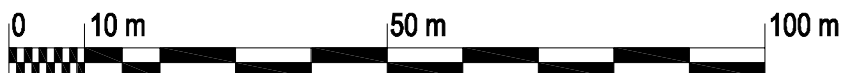


obszar planu
zabudowa mieszkaniowa (jedno i wielorodzinna, związana z funkcją rolniczą oraz usługi nieuciążliwe i inne funkcje związane z funkcją podstawową, typu: tereny zieleni, sportu, infrastruktura, itp.), istniejące zainwestowanie / nowe przeznaczenie terenu
zabudowa usługowa (w tym inne funkcje związane z funkcją podstawową, typu: zabudowa mieszkaniowa, tereny zieleni, sportu, infrastruktura, itp.)
zabudowa zagrodowa wyznaczona w miejscowych planach istniejące zainwestowanie / nowe przeznaczenie terenu
grunty organiczne
tereny o wysokim poziomie wód gruntowych

LEGENDA

USTALENIA PLANU

	granica opracowania
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej



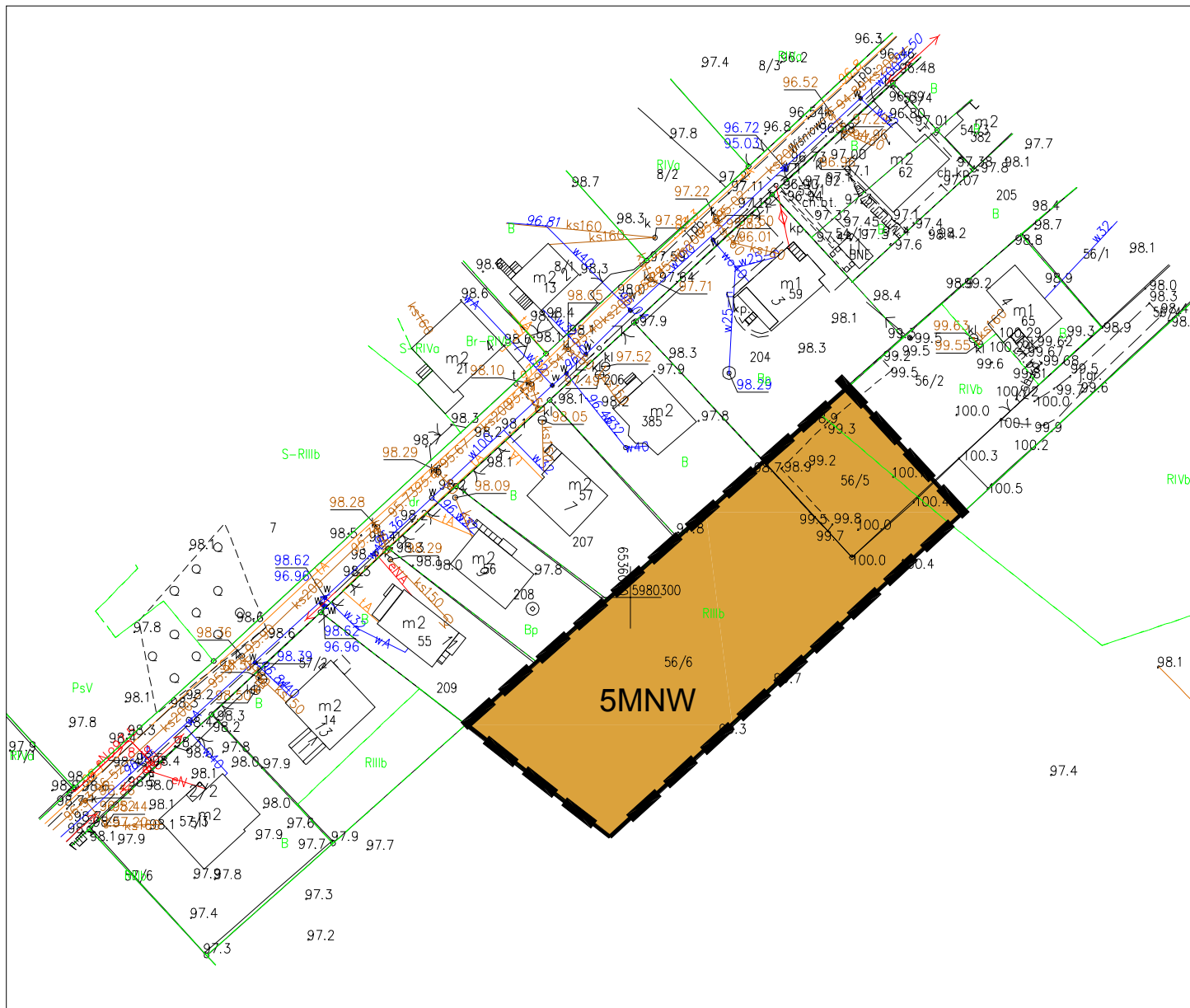
ARCHITECTO
URBANISTYKA
Sp. z o.o.
ul. Wawrowskiego 12/36
80-225 Gdańsk

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Janowo - Zachód

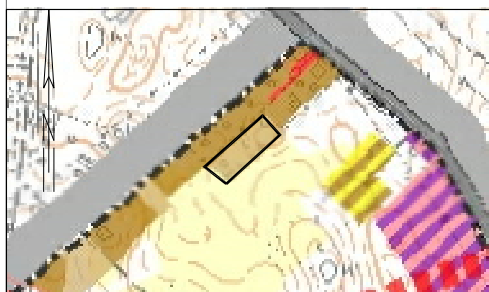
Załącznik graficzny nr 3 do Uchwały Nr
Rady Gminy Starogard Gdański z dnia

autorki planu:
mgr inż. arch. Magda Rosenbajger-Chojnowska
mgr inż. arch. Ewa Piętkowska

Skala
1:1000



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Starogard Gdański zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/36/2021 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 6 maja 2021 r.

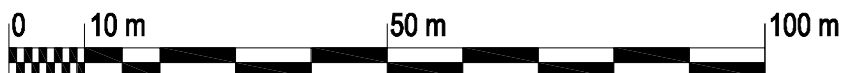


	obszar planu
	zabudowa mieszkaniowa (jedno i wielorodzinna, związana z funkcją rolniczą oraz usługami nieuciążliwymi i inne funkcje związane z funkcją podstawową, typu: tereny zieleni, sportu, infrastruktura, itp.); istniejące zainwestowanie / nowe przeznaczenie terenu
	zabudowa usługowa (w tym inne funkcje związane z funkcją podstawową, typu: zabudowa mieszkaniowa, tereny zieleni, sportu, infrastruktura, itp.)
	zabudowa produkcyjno - usługowa (w tym inne funkcje związane z funkcją podstawową, typu: tereny zieleni, infrastruktura, itp.)
	zabudowa zagrodowa wyznaczona w miejscowych planach istniejące zainwestowanie / nowe przeznaczenie terenu
	planowana obwódca miasta Starogard w ujęciu wariantowym

LEGENDA

USTALENIENIA PLANU

	granica opracowania
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej



ARCHITECTO
URBANISTYKA
Sp. z o.o.
ul. Wawoskiego 12/36
80-225 Gdańsk

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Janowo - Zachód

Załącznik graficzny nr 4 do Uchwały Nr
Rady Gminy Starogard Gdański z dnia

autorki planu:
mgr inż. arch. Magda Rosenbajger-Chojnowska
mgr inż. arch. Ewa Pieńkowska

Skala
1:1000

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr

Rady Gminy Starogard Gdański

z dnia 19 grudnia 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Janowo – Zachód**

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), po zapoznaniu się z dokumentacją dotyczącą złożonej uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Janowo – Zachód rozstrzyga się, co następuje:

1. Udokumentowano, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Janowo – Zachód był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach: od 13.09.2024 r. do 7.10.2024 r. z terminem składania uwag do dnia 22 października 2024 r.

W wyznaczonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminie wpłynęło 1 pismo. Wójt Gminy Starogard Gdański rozpatrując je w ustawowym terminie postanowił uwzględnić uwagi:

Uwaga złożona 11.10.2024 r. przez osobę fizyczną:

Wniosek o uwzględnienie dojazdu do istniejących zabudowań zagrodowych na działce nr 17/12, ujawnienie na mapie stawu – dz. nr 17/12 oraz umieszczenie zapisu odnośnie pasa ochrony funkcyjnej od osi linii nn – „po przebudowie lub skablowaniu linii nn nie obowiązują ustalenia ws. pasa ochronnego.

Wójt Gminy Starogard Gdański **uwzględnił powyższe uwagi.**

Uzasadnienie:

W § 15. ust. 1 pkt 3 lit. b tiret drugie, dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej, w związku z tym na przedmiotowym terenie można wydzielić dojazd do dz. nr 17/12.

W § 5. ust. 5 oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie i zachowaniu.

W § 12. ust. 11 dopisano „i dotyczy wyłącznie istniejących linii napowietrznych.”

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr

Rady Gminy Starogard Gdański

z dnia 19 grudnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Janowo – Zachód

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), art. 7 ust.1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Janowo – Zachód nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr

Rady Gminy Starogard Gdański

z dnia 19 grudnia 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Janowo – Zachód, stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

1. Opis przedmiotu planu

Obszar opracowania planu położony jest w całości w obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Janowo – Zachód, przyjętego uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr XXVI/276/2020 z dnia 29 października 2020r. Zgodnie z tym planem przedmiotowe tereny przeznaczone są pod tereny rolne. Celem planu jest uwzględnienie wniosków właścicieli nieruchomości i przeznaczenie ich pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z ustaleniami zmienionego w 2021 r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański. Przedmiotowe tereny zlokalizowane są w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, graniczą z drogami publicznymi i wewnętrznymi.

2. Sposób realizacji w uchwale wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Planowane zagospodarowanie terenu stanowi harmonijną całość oraz uwzględnia wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne. Teren przeznaczony jest pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Forma architektury planowanej na przedmiotowym terenie, zgodnie z ustaleniami planu, będzie kształtowana w nawiązaniu do tradycyjnej zabudowy regionu.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarte są w §5. Ponadto, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu opisane są szczegółowo w §15 ust. 1.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan w §5, określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w §6 określa zasady kształtowania krajobrazu, natomiast w §15 ust. 1 – parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.

Zgodnie z ww. ustaleniami, plan zapewnia zachowanie, na przedmiotowym terenie, walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan jest sporządzony w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r. poz. 54) oraz ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz.U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.). W §5 plan określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Projekt planu uzyskał zgodę nr DNI.tr.602.193.2024 z dnia 12 sierpnia 2024 r. na przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych klas III, na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 82).

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Plan nie jest objęty formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tjDz.U. z 2024 r. poz. 1292) ani ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

W celu poprawy warunków ochrony zdrowia dla przedmiotowego terenu ustalono standardy akustyczne w § 5 ust.1 pkt 1.

Wymagania osób niepełnosprawnych uwzględniono w §15 ust. 1, poprzez ustalenia dotyczące wymaganych miejsc parkingowych wyposażonych w karty parkingowe.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan, ustalając sposób przeznaczenia terenu, uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Przestrzeń obszaru planu jest wykorzystana w sposób optymalny, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, przeznaczone są tereny położone przy istniejących drogach publicznych: wojewódzkiej i gminnej oraz drogach wewnętrznych.

7) Prawo własności

Na przedmiotowym terenie występują grunty własności prywatnej. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby właścicieli terenów z poszanowaniem obowiązujących przepisów prawa.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na przedmiotowym terenie nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

9) Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby lokalnej społeczności przeznaczając pod zabudowę mieszkaniową tereny sąsiadujące z istniejącą zabudową mieszkaniową i usługową, położone w pobliżu ciągów komunikacyjnych oraz tereny przeznaczone na ten cel w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Starogard Gdański.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan w §12 zawiera zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Wójt Gminy zagwarantował społeczeństwu udział w pracach nad planem miejscowym:

- dnia 09 czerwca 2023 r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
- dnia 01 czerwca 2023 r. na gminnej tablicy ogłoszeń wywieszono obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
- dnia 06 czerwca 2023 r. – strona BIP dla Urząd Gminy Starogard Gdański zostało zamieszczone ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
- dnia 15 czerwca 2023 r. – strona Ministerstwo Klimatu zostało zamieszczone ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
- dnia 07 czerwca 2023 r. zostało przekazane ogłoszenie do Sołtysa wsi Janowo z prośbą o wywieszenie w miejscach zwyczajowo przyjętych,
- dnia 04 września 2024 r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
- dnia 04 września 2024 r. na gminnej tablicy ogłoszeń wywieszono obwieszczenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
- dnia 04 września 2024 r. – strona BIP Urząd Gminy Starogard Gdański zostało zamieszczone ogłoszenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
- dnia 04 września 2024 r. zostało przekazane ogłoszenie do Sołtysa wsi Janowo z prośbą o wywieszenie w miejscach zwyczajowo przyjętych,

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy, na każdym etapie opracowywania planu, zachowywał jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Dotyczy to w szczególności etapów, które związane są z udziałem społeczeństwa, co wykazano w punkcie 11.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan w §12 zawiera zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę, co przełoży się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

14) Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi

Tereny objęte planem stanowią grunty prywatne. Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wzięto pod uwagę wnioski złożone przez osoby prywatne oraz instytucje.

15) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Celem planu jest uwzględnienie wniosków właścicieli nieruchomości i przeznaczenie ich pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Forma architektury planowanej na przedmiotowym terenie, zgodnie z ustaleniami planu, będzie kształtowana w nawiązaniu do tradycyjnej zabudowy regionu.

Przeznaczenie terenu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Starogard Gdański zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/365/2021 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 06.05.2021 r.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wójt Gminy Starogard Gdański dokonał analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza została przyjęta Uchwałą nr XLVI/509/2014 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 18 września 2014 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych gminy Starogard Gdański.

Konkluzją analizy, jest iż powinno się unikać wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Natomiast każdy przypadek należy rozpatrywać indywidualnie, a ewentualne nowe tereny powinny ograniczać się do uzupełnień istniejącej zabudowy i dotyczyć terenów z dostępem do infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ustalenia planu spowodują wzrost wpływów do budżetu. Przychody do budżetu gminy będą wpływały z tytułu podatków od budynków, a także podatku od czynności cywilnoprawnych. Ustalenia planu nie spowodują dodatkowych nakładów na infrastrukturę techniczną.