

**UCHWAŁA NR XIV/.../2025
RADY GMINY STAROGARD GDAŃSKI**

AUTOPOPRAWKA
z dn. 24.04.2025

z dnia 24 kwietnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi
Janowo**

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 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) 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, Dz.U. z 2024 r. poz.1824), w związku z uchwałą Nr LXIV/778/2024 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 7 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Janowo, uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Janowo, zwaną dalej „planem”.

2. Stwierdzenie zgodności z zapisami studium nie obowiązuje w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – na podstawie art. 67 ust. 3 pkt 2 lit a 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, Dz.U. z 2024 r. poz.1824).

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 5,12 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 planu miejscowego 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 w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi, dla którego w planie określono przeznaczenie i zasady zagospodarowania;
- 2) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – linia, której nie może przekroczyć główna bryła budynku oraz konstrukcja, na której posadowione będą panele fotowoltaiczne. 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; dopuszcza się miejsca postojowe w obrębie innej działki lub terenu o ile ustalenia szczegółowe dla terenów tak stanowią.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne zastosowane w części graficznej 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 niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 6. 1. Każdy teren posiada wspólne dla tekstu i części graficznej 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. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny, dla których plan ustala następujące przeznaczenie:

- 1) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) PEF – teren elektrowni słonecznej;
- 3) IE – teren elektroenergetyki;
- 4) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

DZIAŁ II.

POSTANOWIENIA WSPÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 8. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:** na obszarze planu nie występują obiekty ani tereny o wartościach kulturowych.

§ 9. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.

§ 10. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych:**

- 1) na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych;
- 2) w granicach opracowania planu nie wprowadza się 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 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 przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli nieruchomości ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej: nie mniej niż 900 m²,
 - 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.

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§ 12. Dla terenu **1MNW** o powierzchni ok. 0,10 ha, ustala się:

- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:**
 - a) 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;
 - b) należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu, szarości lub czerni;
 - c) dla całego zespołu zabudowy obowiązuje jednolita kolorystyka oraz materiały.
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - a) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego; należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
 - b) na terenie obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
 - c) planowane zainwestowanie nie może powodować pogorszenia stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją oraz na terenach sąsiednich;
 - d) 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.
- 4) **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,0;
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynku mieszkalnego 10 m,
 - dla garażu wolnostojącego, budynku gospodarczego, wiaty, altany 6 m,
 - dla budowli 15 m;
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: miejsca postojowe w ilości nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
 - h) linie zabudowy: nieprzekraczalne – zgodnie z częścią graficzną planu oraz dopuszcza się sytuowanie zabudowy towarzyszącej, w tym garaży bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
 - i) gabaryty obiektów i geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych: do 2 kondygnacji nadziemnych, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniejszym niż 25 stopni; dopuszcza się lukarny, okna połaciowe, dopuszcza się dach płaski; dopuszcza się podpiwniczenie budynku;
- dla garażu wolnostojącego, budynku gospodarczego, wiaty, altany: 1 kondygnacja nadziemna, dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniejszym niż 20 stopni, dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie.

5) **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** na terenie dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu (ustalenie dotyczy również przebudowy, modernizacji i zmiany lokalizacji sieci i urządzeń istniejących).

6) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** dojazd do terenu z drogi publicznej położonej poza granicami opracowania (na terenie miasta Starogard Gdański) poprzez drogę wewnętrzną 1KR;

7) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej:

- dopuszcza się budowę nowych sieci wodociągowych oraz rozbudowę i przebudowę istniejących sieci, w celu dostosowania ich do potrzeb wynikających z ustaleń planu,
- przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 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;

b) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej:

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

c) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych: do kanalizacji deszczowej lub na tereny zieleni w granicach własnej działki, do studni chłonnych:

- zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu ich późniejszego wykorzystania do nawadniania terenów;

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

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

- dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych,
- zaleca się budowanie nowych linii elektroenergetycznych jako kablowe;

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

g) unieszkodliwianie odpadów stałych: gospodarkę odpadami należy prowadzić w formie zorganizowanej, z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; na terenie ustala się zakaz wytwarzania i składowania odpadów niebezpiecznych;

h) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych oraz systemów bezprzewodowych.

8) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:** nie ustala się.

9) **Stawka procentowa:** 0% - na terenie nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości).

§ 13. Dla terenu **1PEF** o powierzchni ok. 2,88 ha, ustala się:

1) **Przeznaczenie terenu:** teren elektrowni słonecznej:

- a) dopuszcza się lokalizację magazynu energii na potrzeby elektrowni słonecznej;
- b) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznej.

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

- a) w celu zachowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizowania paneli fotowoltaicznych w odległości 50 m od istniejącego budynku mieszkalnego zlokalizowanego poza granicami planu;
- b) kolorystyka elewacji: stonowana, pastelowa (biel, beże), szarości, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- c) kolorystyka pokrycia dachów: kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu, szarości lub czerni.

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) 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;
- b) planowane zainwestowanie nie może powodować pogorszenia stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją oraz na terenach sąsiednich;
- c) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- d) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- e) oświetlenie terenu ograniczyć do minimum podyktowanego wymogami technicznymi dla planowanej inwestycji;
- f) w przypadku uszkodzenia urządzeń drenarskich należy je naprawić lub przebudować system odwadniający w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;
- g) nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych;
- h) 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.

4) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05;
- b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,05;
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla paneli fotowoltaicznych z konstrukcją wsporczą: 5 m,
 - dla magazynu energii: 10 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 15 m;
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: nie mniej niż 2 miejsca;
- g) linie zabudowy: nieprzekraczalne - zgodnie z częścią graficzną planu;
- h) gabaryty budynków i geometria dachów: budynki o 1 kondygnacji nadziemnej, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniejszym niż 20 stopni, dopuszcza się dachy jednospadowe, płaskie i łukowe.

5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zasięg strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu nie może wykraczać poza linie rozgraniczające teren.

- 6) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** dojazd do terenu z drogi publicznej położonej poza granicami opracowania (na terenie miasta Starogard Gdański) poprzez drogę wewnętrzną 1KR;
- 7) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** na terenie dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu.
- 8) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:** nie ustala się.
- 9) **Stawka procentowa:** 20%.

§ 14. Dla terenu **1IE** o powierzchni ok. 0,33 ha, ustala się:

- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren elektroenergetyki:
- a) teren pasa technologicznego dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Pelplin – Starogard Gdański - Czarna Woda;
 - b) dopuszcza się rolnicze użytkowanie gruntów rolnych niewyłączonych z użytkowania rolniczego.
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- a) 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;
 - b) planowane zainwestowanie nie może powodować pogorszenia stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją oraz na terenach sąsiednich,
 - c) w przypadku uszkodzenia urządzeń drenarskich należy je naprawić lub przebudować system odwadniający w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracyjnych.
- 4) **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy;
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy;
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: dla elementów infrastruktury elektroenergetycznej: 70 m;
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: nie dotyczy;
 - g) linie zabudowy: nie dotyczy.
- 5) **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) dopuszcza się wykonanie oznakowania przeszkodowego, w tym również świetlnego, przewodów i słupów linii 100 kV na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, wszelkie przeszkody lotnicze i obiekty budowlane o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t. wymagają zgłoszenia odpowiednim organom, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;
 - c) obowiązuje zakaz lokalizowania budowli z wyłączeniem dróg, sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) obowiązuje zakaz tworzenia hałd i nasypów;
 - e) obowiązuje zakaz nasadzeń i utrzymywania zieleni wysokiej.
- 6) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** dojazd do terenu z drogi publicznej położonej poza granicami opracowania (na terenie miasta Starogard Gdański) poprzez drogę wewnętrzną 1KR;

- 7) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** na terenie dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu.
- 8) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:** nie ustala się.
- 9) **Stawka procentowa:** 0% - na terenie nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości).

§ 15. Dla terenu **1RN** o powierzchni ok. 0,33 ha, **2RN** o powierzchni ok. 1,21 ha i **3RN** o powierzchni ok. 0,21 ha ustala się:

- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - a) 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;
 - b) planowane zainwestowanie nie może powodować pogorszenia stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją oraz na terenach sąsiednich,
 - c) w przypadku uszkodzenia urządzeń drenarskich należy je naprawić lub przebudować system odwadniający w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracyjnych.
- 4) **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.
- 5) **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się.
- 6) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** dostępność komunikacyjna z terenów sąsiednich.
- 7) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** nie dotyczy.
- 8) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:** nie ustala się.
- 9) **Stawka procentowa:** 0% - na terenie nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości).

§ 16. Dla terenu **1KR** ustala się:

- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
- 2) **Parametry:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu - nie mniej niż 6 m,
 - b) przekrój drogi: dopuszcza się zastosowanie jednolitej nawierzchni na całej szerokości pasa drogowego bez wyodrębnionej jezdni i chodników.
- 3) **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:**
 - a) na terenie dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) 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;
 - c) planowane zainwestowanie nie może powodować pogorszenia stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją oraz na terenach sąsiednich
- 4) **Powiązanie z układem zewnętrznym:** teren powiązany z drogą publiczną położoną poza granicami opracowania (na terenie miasta Starogard Gdański).
- 5) **Stawka procentowa:** 0%..

DZIAŁ IV.
PRZEPISY KOŃCOWE

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Marcin Hınca

Uzasadnienie

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

Rada Gminy Starogard Gdański dnia 7 marca 2024 r. podjęła Uchwałę Nr LXIV/778/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Janowo. Obszar objęty planem ma powierzchnię ok. 5,12 ha i obejmuje część działki 52/7 położonej przy ul. Wiśniowej położonej w granicach administracyjnych miasta Starogard Gdański, w odległości ok. 340 m na zachód od drogi wojewódzkiej nr 222. Przez teren przebiega pas technologiczny dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Pelplin – Starogard Gdański - Czarna Woda. Obszar jest użytkowany rolniczo.

Obszar jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego JANOWO - ZACHÓD, przyjętym Uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr XXVI/276/2020 z dnia 29 października 2020r. W obowiązującym planie obszar jest przewidziany: pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w części północnej), tereny rolnicze i tereny infrastruktury technicznej, elektroenergetyka - pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110kV.

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 (w północnej części) i teren rolniczy. Przez obszar przebiega linia 110 kV oraz jeden z wariantów planowanej obwodnicy miasta Starogard Gdański. Jest to jednak wariant, który nie jest wskazany jako najprawdopodobniejszy do realizacji.

Głównym celem opracowania miejscowego planu jest stworzenie warunków dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki. W projekcie planu zachowano przeznaczenie części obszaru pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i pas technologiczny linii 110 kV. Przeznaczenie rolnicze pozostawiono na gruntach III klasy oraz na obszarze podmokłym, gdzie występują trudne warunki dla lokalizowania zabudowy. 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;
- plan wyznacza odległość 50 m od istniejącego budynku mieszkalnego, gdzie nie dopuszcza się lokalizowania paneli fotowoltaicznych;

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

- plan wprowadza zapisy mające na celu ograniczenie szkodliwego oddziaływania na środowisko wodno-gruntowe,
- plan nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze planu 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 pozwoli na racjonalne wykorzystanie terenu – plan utrzymuje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową w pasie przy drodze publicznej oraz umożliwia zlokalizowanie farmy fotowoltaicznej na terenach dotychczasowych gruntów rolnych klasy IV i V;

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: zmiana planu umożliwi budowę farmy fotowoltaicznej, co wpłynie pozytywnie na zrównoważony rozwój w zakresie pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej dla terenów zabudowy oraz dopuszcza lokalizowanie infrastruktury technicznej w granicach innych terenów w obszarze planu;

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.

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 z późn. zm.) w dniach od 29.01.2025 r. do 12.03.2025 r. przeprowadzono konsultacje społeczne projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Janowo.

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 29.01.2025 r. do 12.03.2025 r.,
- spotkań otwartych poprzedzonych prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego w dniach: 06.02.2025 r. o godz. 15.30 oraz 03.03.2025 r. o godz. 15.15,
- dyżurów projektanta w dniach: 06.02.2025 r. o godz. 15.45 oraz 03.03.2025 r. o godz. 15.15.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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.

W wyniku przeprowadzonych konsultacji:

- w wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga do projektu planu,
- w dniu 06.02.2025 – dwie zainteresowane osoby przybyły na spotkanie otwarte,
- w dniu 03.03.2025 – dwie zainteresowane osoby przybyły na dyżur projektanta.

Uwaga do projektu planu została złożona 11.03.2025 r. Osoba składająca uwagę wnosila o odsunięcie farmy fotowoltaicznej na odległość chociaż 80 m oraz zaplanowanie pasa zieleni osłonowo-izolacyjnej wzdłuż całej długości działek nr 52/3 i 52/6 (od strony farmy). Zdaniem osoby składającej uwagę ze względu na występujące uciążliwości od farmy i utratę wartości gruntów sąsiednich, dobrą praktyką jest sytuowanie farm w odległości 100 m od granic działek sąsiednich z zabudową mieszkaniową.

Wójt Gminy Starogard Gdański rozpatrując uwagę postanowił ją odrzucić. Następnie projekt planu wraz z raportem z przebiegu konsultacji społecznych przedstawiono Radzie Gminy do uchwalenia.

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: w planie grunty III klasy oraz obszar podmokły pozostawiono w użytkowaniu rolniczym.

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 (obowiązek zgodności ze studium nie dotyczy odnawialnych źródeł energii). Ponadto przeznaczenie ustalone w planie pozwala na racjonalne korzystanie z terenu nie powodując negatywnego wpływu na otoczenie ani na środowisko. Zmiana planu wprowadza możliwość lokalizacji farmy fotowoltaicznej, co wpłynie pozytywnie na zrównoważony rozwój w zakresie pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii. W projekcie planu zachowano przeznaczenie części obszaru pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i pas technologiczny linii 110 kV. Przeznaczenie rolnicze pozostawiono na gruntach III klasy oraz na obszarze podmokłym, gdzie występują trudne warunki dla lokalizowania zabudowy. W celu ochrony istniejącej zabudowy mieszkaniowej plan dopuszcza możliwość lokalizowania paneli w odległości co najmniej 50 m od istniejącego budynku mieszkalnego.

Do projektu planu wykonano Prognozę oddziaływania na środowisko.

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

- północna część obszaru objętego planem jest położona w sąsiedztwie terenów zabudowanych - plan kontynuuje przeznaczenie w tym rejonie terenu pod zabudowę mieszkaniową co uzupełnia istniejącą strukturę;
- wprowadzone nowe parametry zabudowy nie spowodują negatywnych skutków dla obszarów sąsiadujących;
- w planie wykorzystuje się istniejące 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:

Zmiana planu wprowadza możliwość lokalizacji farmy fotowoltaicznej, co może wpłynąć pozytywnie na finanse gminy. Ustalenia planu nie wiążą się z koniecznością budowy infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy. Zyski wynikające z realizacji planu miejscowego to stawka procentowa ustalona na poziomie 20% dla terenu elektrowni słonecznej (PEF) oraz wpływy z podatków.

Załączniki do uchwały stanowią: część graficzna planu miejscowego (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).