

Uchwała Nr/...../2022
Rady Gminy Starogard Gdański
z dnia2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn. zm.), art. 20 ust 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą XLIV/529/2022 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 31 marca 2022 r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Szpęgawsk

Rada Gminy Starogard Gdański
u c h w a l a c o n a s t ę p u j e:

Rozdział 1
Przepisy wprowadzające

§ 1

1. Stwierdza się, iż przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Szpęgawsk nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, przyjętego Uchwałą Nr XXXI/365/2021 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 6 maja 2021 r. wraz ze zmianami uchwalonymi Uchwałą Nr XLVIII/567/2022 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 25 sierpnia 2022 r. (zmiany nie dotyczą obszaru opracowania).
2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Szpęgawsk, obejmujący działki ewidencyjne oznaczone nr 270/6, 270/7, 270/9, 270/11 do 270/15, 270/19, w granicach określonych na rysunku planu.
3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 1,29 ha.

§2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000, zawierający ustalenia graficzne planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§3.

1. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:
 - 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

Projekt wyłożony do publicznego wglądu 11.2022

- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
 - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym (audyt krajobrazowy nie został uchwalony) oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 6) miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
2. Ustalenia tekstowe planu określają:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §4;
 - 2) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - §5,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - §6;
 - 4) przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania - §7;
 - 5) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów - §8,
 - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną ilość miejsc parkingowych - §9;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §10;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - §11;
 - 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §12.
3. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu:
- 1) granice obszaru objętego opracowaniem planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) oznaczenie cyfrowo - literowe identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi
 - 5) przeznaczenie terenów, w tym;
 - a) MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 6) elementy użytkowania terenu (zbiornik wodny, zadrzewienia) do zachowania,
 - 7) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Szpęgawsk (cały obszar planu).

Rozdział 2

Ustalenia planu

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Cały obszar planu położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Szpęgawsk, zasady ochrony i zasady kształtowania zagospodarowania i zabudowy określono w § 5 i 8 niniejszej uchwały.
2. W zakresie wykończenia obiektów budowlanych ustala się wymóg zharmonizowania ich kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych, poprzez:
 - 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. cegła, drewno, tynk o niskonasasyconych kolorach złamanej bieli, beżu lub jasnej szarości; dopuszcza się kamień w partii cokołowej; wyklucza się stosowanie okładzin z tworzyw sztucznych i blachy lub innych materiałów wykończeniowych z połyskiem;
 - 2) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów, ograniczoną do tonacji naturalnego spieku ceramicznego, brązów lub grafitu; dopuszcza się wyłącznie materiały matowe.
3. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów w § 8 niniejszej uchwały.

§ 5.

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Dla strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Szpęgawsk, obejmującej cały obszar planu, ustala się następujący zakres ochrony:
 - 1) ochronie podlega: bryła zabudowy zabytkowej, kształt oraz pokrycie połaci dachowych zabudowy zabytkowej, historyczne podziały własnościowe, historyczny układ komunikacyjny, układ zabudowy w zagrodach, obiekty małej architektury oraz historyczna zieleń związana z zabudową i układem komunikacyjnym;przy czym w granicach opracowania planu nie występuje zabytkowa zabudowa ani historyczne elementy zagospodarowania, w tym historyczne podziały własnościowe, historyczny układ komunikacyjny czy historyczna zieleń.
2. W celu ochrony strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Szpęgawsk ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania i zabudowy w obszarze planu:
 - 1) ogranicza się materiały wykończeniowe elewacji do cegły, drewna, tynku o niskonasasyconych kolorach złamanej bieli, beżu lub jasnej szarości; dopuszcza się kamień w partii cokołowej; wyklucza się stosowanie okładzin z tworzyw sztucznych i blachy lub innych materiałów wykończeniowych z połyskiem;
 - 2) ogranicza się materiał pokrycia dachu do materiałów matowych w kolorystyce naturalnego spieku ceramicznego, brązów lub grafitu;
 - 3) dla budynków mieszkaniowych dopuszcza się stosowanie wyłącznie dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachu (dach przykrywający główną bryłę budynku; głównych połaci dachu nie stanowią w szczególności zadaszenia wiatrołapu, lukarny, zadaszenia balkonów i tarasów, itp., stanowiące nie więcej niż 20% przekrycia budynku) nie mniej niż 35 stopni i nie więcej niż 45 stopni;
 - 4) kształtowanie głównej bryły budynków (zasadnicza bryła budynku stanowiącą min 80% powierzchni zabudowy budynku; nie stanowią głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku (wiatrołapy), garaże dobudowane, schody,

ganki, itp., a w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku) mieszkaniowych na rzucie poziomym w kształcie prostokąta w proporcjach od 1 do nie mniej niż 1,2;

- 5) ograniczenie maksymalnej wysokości poziomu posadzki parteru budynków mieszkaniowych do 0,5 m;
- 6) zachowanie istniejącego zbiornika wodnego i zadrzewienia (wskazanych na rysunku planu jako elementy użytkowania terenu do zachowania), przy czym w sytuacji konieczności wycinki obowiązuje kompensacja przyrodnicza 1:1 z zastosowaniem gatunków tożsamyh z gatunkami historycznymi lub szlachetnymi, takimi jak: wierzba, kasztanowiec, dąb, lipa, buk, grab, wiąz, jesion;
- 7) zakaz wprowadzania zabudowy przeskalowanej w stosunku do historycznej zabudowy i obniżającej estetykę otoczenia – dopuszczona maksymalna wysokość budynków oraz powierzchnia rzutu poziomego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 niniejszej uchwały.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W granicach planu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe jednorodzinne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
2. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo – wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.
3. Przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów stosować gatunki drzew dopasowane siedliskowo.
4. W obszarze planu znajdują się elementy użytkowania terenu – zbiornik wodny, zadrzewienia, które należy zachować i uwzględnić w zagospodarowaniu terenów; orientacyjny zasięg elementów użytkowania terenu do zachowania wskazano na rysunku planu, załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.
5. Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej chronionych roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.

Przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów

Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1.MNW, 2.MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne,
 - b) zabudowa towarzysząca – obiekty gospodarcze (budynki lub wiaty), w tym garaże,
 - c) altany i wiaty rekreacyjne,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

§ 8.

Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów

1. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW:

Projekt wyłożony do publicznego wglądu 11.2022

- 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 22%, przy czym powierzchnia rzutu poziomego pojedynczego budynku nie większa niż 200m²;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 65%;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,45;
 - 4) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono i wskazano na rysunku planu:
 - a) od strony frontów działek, od drogi gminnej – ul. Kasztanowej (droga poza granicami opracowania planu) - 8m,
 - b) od strony frontów działek, od drogi wewnętrznej (droga poza granicami opracowania planu) - 6m,
 - c) tylną linię zabudowy na głębokości 30m licząc od wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony dróg;
 - 5) zabudowa w formie budynków wolnostojących, zakaz lokalizacji budynków w formie bliźniaczej lub szeregowej; na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku o funkcji mieszkalnej.
 - 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych – 8,0m, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu,
 - b) dla budynków towarzyszących – 6m,
 - c) dla altan i wiat – 4m;
 - 7) geometria dachu:
 - a) nad główną bryłą budynku mieszkaniowego dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
 - b) dla budynków towarzyszących, altan i wiat dach płaski lub dach spadzisty o kącie nachylenia połaci dachu nie więcej niż 45°;
 - 8) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów dla terenu oznaczonego symbolem 2MNW:
- 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 22%, przy czym powierzchnia rzutu poziomego pojedynczego budynku nie większa niż 200m²;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 65%;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,45;
 - 4) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono i wskazano na rysunku planu:
 - a) od strony frontów działek, od drogi gminnej – ul. Kasztanowej (droga poza granicami opracowania planu) - 8m,
 - b) od strony frontów działek, od drogi wewnętrznej (droga poza granicami opracowania planu) - 6m,
 - c) tylną linię zabudowy na głębokości 30m licząc od wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony dróg;

- 5) zabudowa w formie budynków wolnostojących, zakaz lokalizacji budynków w formie bliźniaczej lub szeregowej; na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku o funkcji mieszkalnej.
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych – – 8,0m, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu,
 - b) dla budynków towarzyszących – 6m,
 - c) dla altan i wiat – 4m;
- 7) geometria dachu:
 - a) nad główną bryłą budynku mieszkaniowego dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
 - b) dla budynków towarzyszących, altan i wiat dach płaski lub dach spadzisty o kącie nachylenia połaci dachu nie więcej niż 45°,
 - c) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego równolegle lub prostopadle do frontu działki.

§ 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna ilość miejsc parkingowych

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem transportowym zapewnia ulica Kasztanowa - droga publiczna gminna nr 213017G.
2. Obsługa komunikacyjna zabudowy lokalizowanej w obszarze planu bezpośrednio z drogi gminnej – ul. Kasztanowej lub z drogi wewnętrznej znajdującej się po wschodniej stronie obszaru planu (drogi znajdują się poza granicami opracowania planu), z także z wydzielonych w ramach zagospodarowania poszczególnych terenów dojazdów.
3. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych: 2 miejsca parkingowe na każdy dom mieszkalny; miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją; wskaźnik obejmuje miejsca parkingowe w garażu.

§ 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych magistralnych i rozdzielczych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
 - 2) nakazuje się włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej.
2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:
 - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnych i tłocznych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
 - 2) ścieki komunalne odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (oczyszczalnia poza obszarem planu).
3. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustala się odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ich oczyszczania, przy zastosowaniu systemów:

- 1) powierzchniowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) podziemnych, w tym z wykorzystaniem zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych;
- 3) kanalizacji deszczowej;
- 4) podczyszczania wód opadowych z terenów komunikacyjnych i innych utwardzonych;
- 5) zaleca się projektowanie zagospodarowania terenów w celu wydłużenia czasu odpływu i ograniczania wielkości odpływu wód opadowych z uwzględnieniem:
 - a) systemów zbierania, oczyszczania i ponownego wykorzystania wody deszczowej,
 - b) infiltracji wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne i przepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny oraz przez wprowadzenie urządzeń ograniczających ilość odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji;
4. W zakresie elektroenergetyki:
 - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację podziemnych i napowietrznych sieci niskich, średnich napięć a także urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budowę stacji transformatorowych;
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych wysokiego ciśnienia, podwyższonego średniego ciśnienia, średniego ciśnienia i niskiego ciśnienia oraz przyłączy obiektów budowlanych;
 - 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego.
6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
 - 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.
7. Istniejące i projektowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć w ciepło z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł, dopuszcza się zasilanie w ciepło z urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych.
8. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się zasady segregowania i gromadzenia oraz wywozu do miejsc przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami prawa miejscowego.
9. Dopuszcza się w obszarze planu budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji (także lokalizowanych poza obszarem planu), bądź wynikających z przepisów odrębnych.
10. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 11.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. Dopuszcza się scalanie i dalszy podział na działki budowlane.
2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej – 20 m;
 - 2) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej 900 m²;
 - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego (dotyczy także dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę) – od 70 do 110 stopni;
 - 4) minimalna szerokość wydzielonych dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych – 5 m, a przejść pieszych i ścieżek pieszo-rowerowych niestanowiących dojazdów do zabudowy 2,5 m.
3. Parametry działek uzyskiwane w wyniku podziałów nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną oraz powiększenia nieruchomości sąsiednich.
4. Jako zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki istniejące w dniu uchwalenia planu.

§ 12.

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w następującej wysokości: 15%.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§13.

1. W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XXXVIII/356/2006 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 2.02.2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 270/4 i części działek nr 266 i 271 we wsi Szpęgawsk w gminie Starogard Gdański.
2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Starogard Gdański.

§14.

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Uzasadnienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Szpęgawsk

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Szpęgawsk. Obszar opracowania obejmuje działki ewidencyjne oznaczone nr: 270/6, 270/7, 270/9, 270/11 do 270/15, 270/19.

Wszczęcie procedury opracowania planu miejscowego nastąpiło na skutek uchwały nr XLIV/529/2022 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 31 marca 2022 r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Szpęgawsk.

Celem zmiany planu jest zmiana zapisów/ustaleń dotycząca parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasięgu terenów zielonych z uwagi na istniejące zagospodarowanie i ukształtowanie terenu.

Na przedmiotowym obszarze obowiązywały dotychczas ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr XXXVIII/365/2006 z dnia 2 lutego 2006 r., które uległy zmianie zgodnie z wnioskami zgłaszanymi przez potencjalnych inwestorów, w dostosowaniu do faktycznego sposobu użytkowania terenu.

Planowana zmiana planu jest zgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański uchwalonym uchwałą Nr XXXI/365/2021 Rady Gminy Starogard Gdański z 6 maja 2021 r. wraz ze zmianami uchwalonymi Uchwałą Nr XLVIII/567/2022 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 25 sierpnia 2022 r. (zmiany nie dotyczą obszaru opracowania).

Zgodnie z zapisami tekstowymi dokumentu studium:

„tereny istniejącej zabudowy i zainwestowania obejmują obszary obecnie zabudowane i zainwestowane wskazane do dalszej zabudowy/uzupełnień wraz z obszarami kontynuacji zabudowy – najbliższym niezainwestowanym sąsiedztwem terenów już zabudowanych i zainwestowanych, jako tzw. dogęszczenie istniejących struktur. (...)

Dopuszcza się także zmianę podstawowego przeznaczenia terenu określonego w planach miejscowych oraz wprowadzenie nowych funkcji do istniejących terenów, w szczególności dla terenów dotychczas niezainwestowanych. Zaleca się, aby zmiana funkcji nie powodowała znaczących ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości w stosunku do ustalonych w dotychczasowych planach miejscowych (...)”

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy, w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §7 i 8 uchwały.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy, w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

Obszar objęty planem położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Szpęgawsk, dla którego zakres ochrony określono w §5 niniejsze uchwały wraz z podaniem zasad kształtowania zagospodarowania i zabudowy w obszarze planu w celu ochrony tej strefy ochrony konserwatorskiej.

Realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie lokalną zmianą fizjonomii krajobrazu, głównie w wyniku realizacji na jego terenie nowej zabudowy. Jednak przekształcenia krajobrazu nastąpią na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy i na funkcje, które już dotychczas występują w tym rejonie wsi Szpęgawsk.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan miejscowy, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w §8 uchwały określono wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów tych terenów.

Realizacja ustaleń planu spowoduje trwałą zmianę sposobu użytkowania gruntów, jednak są to skutki spodziewane, zgodne z dotychczasowym kierunkiem zagospodarowania tego obszaru. Tereny dotychczas jeszcze niezabudowane stanowią obecnie nieużytki. Istniejące elementy użytkowania terenu (zbiornik wodny, zadrzewienia) istotne dla jakości życia mieszkańców zostały w planie objęte ochroną – nie planuje się w ich pobliżu zabudowy.

W zakresie gospodarowania wodami niezbędnym elementem zapewniającym ochronę jakości wód powierzchniowych i podziemnych jest odpowiednia gospodarka wodno – ściekowa na terenach wskazanych pod zainwestowanie, w obszarze planu ścieki komunalne należy odprowadzić do kanalizacji sanitarnej.

Na obszarze opracowania nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Nie przewiduje się wpływu na istniejące i planowane obszary podlegające ochronie, w tym obszary Natura 2000.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Obszar objęty planem położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Szpęgawsk, dla którego zakres ochrony określono w §5 niniejsze uchwały wraz z podaniem zasad kształtowania zagospodarowania i zabudowy w obszarze planu w celu ochrony tej strefy ochrony konserwatorskiej.

Projekt planu miejscowego uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Obszar opracowania jest położony poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Planowana zabudowa nie stanowi zagrożenia dla zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz nie stanowi zagrożenia również dla środowiska.

Ze względu na brak wskazanych funkcji terenów o charakterze ogólnodostępnym nie występują przesłanki dla ustalenia zasad parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Aktualne walory ekonomiczne przestrzeni są wysokie. Niezabudowane jeszcze nieruchomości położone są w obszarze ukształtowanej struktury przestrzennej – na obrzeżach zespołu zabudowy istnieją nowowyprowadzone budynki. Dodatkowo, niedawno przeprowadzona przebudowa drogi gminnej – ul. Kasztanowej poprawił komfort obsługi komunikacyjnej obszaru.

Sporządzenie zmiany planu miejscowego pozwoli kontynuować dotychczasowe procesy rozwojowe miejscowości i spowoduje możliwość swobodniejszego kształtowania zabudowy (zmiana parametrów), zgodnie z aktualnym sposobem użytkowania terenu i wnioskami potencjalnych inwestorów terenu.

2.7. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do podmiotów prywatnych. W ramach odrębnej od procedowanego planu procedury, inwestor obowiązany jest do pozyskania tytułu prawnego do nieruchomości na których planowane są inwestycje budowlane.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z dopuszczalnymi sposobami zagospodarowania określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan miejscowy, w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Starogard Gdański, na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej sporządzania planu miejscowego, zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, tj.:

-2022 r. Wójt Gminy Starogard Gdański ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Starogard Gdański, w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Starogard Gdański oraz przesłał ogłoszenie sołtysowi wsi Szpęgawsk, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu – 2022 r.; w wyznaczonym terminie złożono 1 wniosek od osób fizycznych i prawnych, który wymagał rozstrzygnięcia przez Wójta Gminy,
- projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą

Projekt wyłożony do publicznego wglądu 11.2022

oddziaływania na środowisko w dniachw siedzibie Urzędu Gminy Starogard Gd., ul. Sikorskiego 9, 83-200 Starogard Gd., od poniedziałku do piątku, w godz. od 8⁰⁰ do 15⁰⁰, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Starogard Gdański przesłano ogłoszenie sołtysowi wsi Szpęgawsk, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie a także na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Starogard Gdański.

- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu został wyznaczony termin dyskusji publicznej 2022r. w siedzibie Urzędu Gminy Starogard Gd., ul. Sikorskiego 9, 83-200 Starogard Gd. o godz. 15⁰⁰, w dyskusji publicznej uczestniczyło
- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia 2022 r.; w terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi; uwagi mogą być składane na piśmie, ustnie do protokołu, za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym, o którym mowa w ustawie z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym; w ww. terminie złożonouwag, które Wójt postanowił

2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy, w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Obszar opracowania jest położony w zasięgu obsługi wodociągów gminnych. Plan miejscowy nakazuje włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej.

2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Nowa zabudowa możliwa do realizacji na obszarze planu jest kontynuacją dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów, stanowić będzie dogęszczenie istniejących struktur przestrzennych.

Wnioski właścicieli terenów, dotyczące zmiany parametrów zagospodarowania i zabudowy zostały uwzględnione w projekcie planu co przyczyni się prawdopodobnie do zainwestowania terenu w krótkim terminie, zgodnie z zamierzeniami inwestorów.

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

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

Plan miejscowy, w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w § 8 uchwały.

Przedmiotem planu miejscowego jest w szczególności zmiana zapisów/ustaleń dotycząca parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych we wcześniej obowiązującym planie miejscowym oraz korekta zasięgu terenów zielonych z uwagi na istniejące zagospodarowanie i ukształtowanie terenu.

Nowa zabudowa możliwa do realizacji na obszarze planu jest kontynuacją dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów, stanowić będzie dogęszczenie istniejących struktur przestrzennych. Nie zmienia się zasady korzystania z infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w obszarze planu.

Analizę wartości ekonomicznych przestrzeni obszaru planu oraz ich efektywnego wykorzystania na podstawie ustaleń planu omówiono szczegółowo w pkt 2.6 niniejszego uzasadnienia.

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

Plan miejscowy nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, przyjętego Uchwałą Nr XXXI/365/2021 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 6 maja 2021 r. wraz ze zmianami uchwalonymi Uchwałą Nr XLVIII/567/2022 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 25 sierpnia 2022 r. (zmiany nie dotyczą obszaru opracowania).

Wójt Gminy Starogard Gdański dokonał analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w poprzedniej kadencji - za lata 2009-2014 i podjęto stosowną uchwałę: Uchwała Nr XLV/439/2018 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych gminy Starogard Gdański.

W bieżącej kadencji, rozpoczętej w listopadzie 2018 roku Wójt Gminy Starogard Gdański nie dokonał jeszcze analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o którym mowa w art. 32 ust.1, a Rada Gminy Starogard Gdański nie podejmowała uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, ani planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Starogard Gdański.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

„Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” wykazała iż:

- nie będzie skutkowało koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów budowy infrastruktury technicznej,
- nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia kosztów urządzenia dróg gminnych,
- nie będzie skutkowało koniecznością poniesienia kosztów wykupu gruntu na cele publiczne,
- nie spowoduje konieczności realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej bądź z podatku od czynności cywilnoprawnych,
- nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych,
- nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości,
- nie będzie wiązało się z możliwością pozyskania dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu budowy infrastruktury technicznej i urządzenia dróg,
- może skutkować wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości,
- nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych bądź kosztów wycen nieruchomości.

Analizy i prognozy wykazały, iż w okresie 5 lat (okres prognozowany) można spodziewać się dochodów do budżetu gminy, wynikających z realizacji inwestycji przewidzianych w planie miejscowym, nie wystąpią natomiast żadne koszty po stronie budżetu gminy.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt Gminy Starogard Gdański w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy w Starogardzie Gdańskim oraz właściwego dla obszaru planu sołectwa i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- rozpatrzył wnioski złożone do miejscowego planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu,
- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego,
- wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi i je rozstrzygnął,
- przeprowadził procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu miejscowego określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Gminy Starogard Gdański projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

do Uchwały Nr

Rady Gminy Starogard Gdański

z dnia r.

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

RYSUNEK PLANU- w skali 1:1000

(odrębna plansza)

ZAŁĄCZNIK Nr 2

do Uchwały Nr

Rady Gminy Starogard Gdański

z dnia r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Szpęgawsk

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rada Gminy Starogard Gdański, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Szpęgawsk

r o z s t r z y g a co następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Szpęgawsk do publicznego wglądu, tj. w dniach od do 2022r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 2022r. złożono uwag/nie wpłynęły uwagi.

.....
Przewodniczący Rady Gminy Starogard Gdański

ZAŁĄCZNIK Nr 3

do Uchwały Nr

Rady Gminy Starogard Gdański

z dnia r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Szpęgawsk

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 roku, poz. 503, z późn. zm), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn. zm.) art.216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634, z późn. zm.)

Rada Gminy Starogard Gdański rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Szpęgawsk nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

.....
Przewodniczący Rady Gminy Starogard Gdański

ZAŁĄCZNIK Nr 4

do Uchwały Nr

Rady Gminy Starogard Gdański

z dnia r.

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

*Na podstawie art. 67a, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 roku, poz. 503, z późn. zm.)*

Dane przestrzenne (zapisane w postaci dokumentu elektronicznego)

**dokument dostępny w systemie informacji przestrzennej Gminy Starogard
Gdański oraz na dołączonej do dokumentacji prac planistycznych płycie CD**