

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STAROGARD GDAŃSKI

z dnia 2023r.

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. 2023r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Ogólne przepisy i ustalenia

§ 1. Po stwierdzeniu, iż niniejsza uchwała 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. uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Janowo – Zachód, zwany 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 (załączniki nr 1);
- 2) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 (załączniki nr 2);
- 3) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 (załączniki nr 3);
- 4) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 (załączniki 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 ład 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 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 ciekły wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu 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 дренаże 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 (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 840) 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.
12. Zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej 0,4kV – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
13. Kolizje 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, urządzania 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 1 MNW ÷ 5 MNW

- 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 poziomemu 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 wydzieleni 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 2020-12-03, poz. 5097), w granicach niniejszego planu,

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

Załącznik nr 5
do Uchwały Rady Gminy Starogard Gdański
Nr z dnia2024r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych
do 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) stwierdza się, co następuje:

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach:2024 r. do2024 r. z terminem wnoszenia uwag wyznaczonym do dnia2024 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), art. 7 ust.1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2023r. poz. 40) art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 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.