

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY STAROGARD GDAŃSKI**

**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Krąg**

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2019. 506, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.)*

Rada Gminy Starogard Gdański uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§1.1.** W wyniku realizacji Uchwały Nr XX/194/2016 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Krąg; po stwierdzeniu, iż niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, przyjętego Uchwałą Nr XII/110/2015 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 16 listopada 2015 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Krąg, zwany dalej „**planem**”.

2. Granice planu przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:2000.
3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około **1384,5 ha**.

**§2.1.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000, 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.
2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:
- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
  - 3) sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
  - 4) sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
  - 5) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały oraz ustalenia szczegółowe – karty terenów dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały; dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.
4. Ustalenia tekstowe planu, w części ogólnej, określają:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §4;
  - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - §5;
  - 3) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - §6;
  - 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - §7;
  - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - §8;
  - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §9;
  - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §10;
  - 8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §11.
5. Ustalenia tekstowe w części szczegółowej są zapisane w postaci kart terenów dla poszczególnych rodzajów terenów (według ustalonego w planie przeznaczenia terenu) wydzielonych liniami rozgraniczającymi, z podziałem na tereny nie będące terenami komunikacyjnymi - od §12 do §34 oraz tereny stanowiące tereny komunikacyjne – od §35 do §37.
6. Ustalenia szczegółowe dla terenów, nie będących terenami komunikacyjnymi określają:
  - 1) przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
  - 2) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu;
  - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 4) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów.
7. Ustalenia szczegółowe dla terenów, będących terenami komunikacyjnymi określają:
  - 1) przeznaczenie terenów i sposoby zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
  - 2) parametry techniczne, wyposażenie, dostępność;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów.
8. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu:
  - 1) granica opracowania planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) oznaczenie liczbowo - literowe terenów, gdzie liczba dotyczy kolejnego numeru porządkowego terenu, a oznaczenie literowe dotyczy przeznaczenia terenu, w tym:
    - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
    - c) U,MN - tereny zabudowy usługowej, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,
    - d) U,MW,ZP - tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej z zielenią parkową,
    - e) U – tereny zabudowy usługowej,
    - f) U,ZP - tereny zabudowy usługowej z zielenią parkową,
    - g) US – tereny sportu i rekreacji,
    - h) P/U – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,
    - i) P – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów,
    - j) PE- tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW (elektrowni fotowoltaicznych), wraz z ich strefą ochronną,,
    - k) ZC – cmentarze, w tym: ZCc – cmentarz czynny, ZCn – cmentarz nieczynny,
    - l) ZP/KDP – tereny zieleni urządzonej i parkingów,
    - m) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
    - n) RU- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych,
    - o) R- tereny rolnicze,
    - p) ZL, tereny lasów,
    - q) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
    - r) tereny infrastruktury technicznej, w tym: K- kanalizacja, W – wodociągi,
    - s) KD - tereny komunikacyjne dróg publicznych, w tym: - KDZ – klasy technicznej zbiorczej, KDL - klasy technicznej lokalnej, KDD - klasy technicznej dojazdowej,
    - t) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
    - u) KDX – tereny komunikacyjne – ciągów pieszo-jezdnych lub pieszo-rowerowych;
  - 5) obiekty i obszary zabytkowe figurujące w gminnej ewidencji zabytków;
  - 6) granice stanowisk archeologicznych ujętych w GEZ/WEZ;
  - 7) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w GEZ/WEZ;
  - 8) obiekty współtworzące klimat historycznej zabudowy chronione ustaleniami planu miejscowego;
  - 9) historyczny zespół dworsko-parkowy;
  - 10) granica historycznego zespołu przestrzennego wsi;
  - 11) strefa ekspozycji i otoczenia historycznego zespołu przestrzennego wsi;
  - 12) istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony, w tym: szpalery drzew, aleje drzew, grupy drzew;
  - 13) pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej wymagany w urządzeniu terenu.
8. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu, wynikające z występowania obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych (oznaczenia obszarów i obiektów poza granicami opracowania planu mają charakter informacyjny):
- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w tym:

- a) obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie, raz na 10 lat,
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie, raz na 100 lat;
- 2) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 3) obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomości województwa;
- 4) granica obszaru Natura2000 - specjalny obszar ochrony siedlisk PLH220094 „Dolina Wierzycy”;
- 5) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzycy.
- 6) granica 50m od czynnego cmentarza;
9. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 7 i 8, mają charakter informacyjny.
10. Oznaczenia granic obszarów biegnące wzdłuż linii rozgraniczających, należy traktować jako biegnące w osi tych linii.

**§ 3.1.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu miejscowego przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy prawa lokalnego (np. uchwały sejmiku województwa, rozporządzenia wojewody);
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na odpowiednim podkładzie geodezyjnym w skali 1:1000, zawarty w granicach obszaru objętego planem wraz z informacjami i oznaczeniami obrazującymi ustalenia niniejszego planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 4) **głównej bryle budynku** – należy przez to rozumieć zasadniczą bryłę 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;
- 5) **głównych połączeniach dachu** – należy przez to rozumieć dach przykrywający główną bryłę budynku, stanowiący min 80% powierzchni dachu całego budynku; głównych połączeniach dachu nie stanowią w szczególności zadaszenia wiatrołapu, lukarny, zadaszenia balkonów i tarasów, itp.;
- 6) **dachach dwuspadowych** - należy przez to rozumieć dach o dwóch przeciwległych połączeniach połączonych w kalenicy; przy czym przy złożonych rzutach budynków (np. w kształcie litery L, T lub przy występowaniu takich elementów budynku jak ryzality, skrzydła) dach dwuspadowy może posiadać więcej niż dwa połączenia;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutów kondygnacji nadziemnych budynków, liczoną po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni nieruchomości objętej inwestycją, wyrażoną w [%];
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany głównej bryły budynku (nie dotyczy drugorzędnych elementów budynku, takich jak: ganki, wiatrołapy, schody zewnętrzne, itp.);

nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy również obiektów budowlanych, takich jak: wiaty, zabudowa tymczasowa;

- 9) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce na samochód osobowy wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), wiatę garażową;
  - 10) **pasie zieleni izolacyjno-krajobrazowej** – należy przez to rozumieć pas zieleni pełniący funkcję ochronną i krajobrazową, stanowiący osłonę zabudowy przed nawiewaniem pyłów i odorów oraz hałasu od terenów produkcyjnych, usługowych czy obiektów hodowlanych (funkcja izolacyjna), w szczególności chroniący zabudowę mieszkaniową, lub pełniący rolę maskującą obiekty o negatywnym oddziaływaniu na krajobraz (funkcja krajobrazowa); pas zieleni składa się z przynajmniej jednego pasa zieleni wysokiej (drzewa) uzupełnionego zielenią średnią (krzewy).
2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

## **Rozdział 2** **Ustalenia ogólne planu**

### **§4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, są to:
  - 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa;
  - 2) obiekty i obszary figurujące w gminnej ewidencji zabytków;
  - 3) obiekty współtworzące klimat historycznej zabudowy chronione ustaleniami planu miejscowego;
  - 4) historyczny zespół dworsko-parkowy;
  - 5) historyczny zespół przestrzenny wsi wraz ze strefą ekspozycji i otoczenia tego zespołu;
  - 6) stanowiska archeologiczne ujęte w GEZ/WEZ, wraz ze strefami ochrony konserwatorskiej tych stanowisk;
  - 7) szczegółowy opis elementów chronionych oraz zasady ich ochrony określono w ustaleniach § 6 „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”.
2. Nowe zagospodarowanie i zabudowa terenu objętego planem powinno przede wszystkim spełnić wymagania charakteryzujące zabudowę miejscowości zaliczanej do ośrodków pierwszego rzędu według hierarchii ośrodków w gminie, w tym posiadać zróżnicowaną ofertę usług oraz umożliwić rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w postaci nowych zespołów. Jednocześnie ze względu na położenie miejscowości nad rzeką Wierzycą oraz na trasie szlaków pieszych i rowerowych w regionie, plan wskazuje na możliwość lokalizacji zabudowy o wyspecjalizowanym przeznaczeniu, wspierającej kształtowanie funkcji rekreacyjnych i wypoczynkowych. Szczegółowe zasady dotyczące przeznaczenia terenów oraz parametrów zabudowy zostały określone w ustaleniach szczegółowych planu.
3. Podstawowe założenia kompozycji obszaru planu są następujące:
  - 1) ochrona elementów struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych;

- 2) preferencja dla projektowania nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej, w szczególności w obszarach posiadających dostęp do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej bez konieczności jej rozbudowy;
  - 3) wykorzystanie potencjału inwestycyjnego terenów stanowiących obszary możliwego zagospodarowania, wskazywanego w polityce przestrzennej gminy, w szczególności w kierunku zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym wielkości wyznaczonych terenów powinny uwzględniać określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański skalę rozwoju miejscowości i przeciwdziałać dezintegracji jednostki osadniczej;
  - 4) określenie jednolitych zasad kształtowania formy architektonicznej budynków, z odniesieniem do tradycji budowlanej regionu Kociewia;
  - 5) utrzymanie oraz wzmocnienie systemu komunikacji drogowej, pieszej i rowerowej poprzez stworzenie powiązań terenów przeznaczonych pod zainwestowanie z istniejącą strukturą przestrzenną miejscowości oraz z otoczeniem.
4. 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. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
  - 2) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów, ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni.
5. Dla obszaru planu maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15m, chyba że ustalenia szczegółowe – karty terenów (Rozdział 2) dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi dopuszczają inną maksymalną wysokość zabudowy; wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.
6. 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 ustaleniach szczegółowych.

## **§5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

1. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o podstawowym przeznaczeniu określonym w niniejszym planie ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla następujących rodzajów terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:
  - 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe jednorodzinne;
  - 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN,U, U,MN, U,MW,ZP jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
  - 3) dla terenów oznaczonych symbolem RM oraz RU, związanych z obsługą gospodarstw rolnych i leśnych, jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;
  - 4) dla zabudowy usługowej z zakresu usług turystyki i rekreacji oznaczonych symbolem 190.U, 206.U i terenów sportu i rekreacji oznaczonych symbolem 121.US, 191.US jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;

- 5) dla zabudowy usługowej z zakresu usług społecznych oznaczonych symbolem 210.U jak dla terenów domów opieki społecznej;
  - 6) pozostałe tereny, nie wymienione w punktach 1)-5), nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
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. Dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów w zakresie niezbędnym dla celów pielęgnacyjnych, bezpieczeństwa i realizacji przedsięwzięć oraz prac budowlanych ustalonych w planie zaleca się odtworzenie drzew usuniętych z istniejących szpalerów, alei i grup drzew wskazanych do ochrony (zgodnie z rysunkiem planu); w nowych nasadzeniach stosować gatunki drzew dopasowane siedliskowo.
  4. Przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów stosować gatunki drzew dopasowane siedliskowo.
  5. Dla terenów rolniczych (oznaczonych symbolem R) i terenów zabudowy zagrodowej (oznaczonych symbolem RM) wyklucza się realizację przedsięwzięć z zakresu chowu i hodowli zwierząt o wielkości produkcji zwierzęcej w liczbie większej niż 60 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).
  6. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustala się odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych przy zastosowaniu systemów:
    - 1) powierzchniowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej (zaleca się umożliwienie ich późniejszego wykorzystania do nawodnienia terenów);
    - 2) podziemnych, w tym z wykorzystaniem rurociągów, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych.
  7. Istniejące i projektowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć w ciepło z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.
  8. Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz ustalonymi przepisami lokalnymi.
  9. Prowadzona zgodnie z ustaleniami planu działalność, lokalizowana w szczególności w terenach produkcyjnych (oznaczonych symbolem P) i produkcyjno usługowych (oznaczonych symbolem P/U) nie może powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich, w których lokalizowana jest lub może być zabudowa o funkcji mieszkalnej lub zabudowa o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkalna, a zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
  10. Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej chronionych roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi; na etapie prowadzenia działań inwestycyjnych należy uzyskać stosowne zezwolenia odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów.
  11. Zasady gospodarowania w obszarach cennych przyrodniczo chronionych na podstawie przepisów odrębnych określono w § 7 niniejszej uchwały „Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów”.

## §6. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Chronione ustaleniami planu są następujące elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych (obszary i obiekty zaznaczono na rysunku planu):

- 1) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków nieruchomości województwa:
  - a) kościół parafialny wpisany do rejestru zabytków nieruchomości województwa pod nr 1674 (stary nr 1193), znajdujący się w obrębie terenu oznaczonego symbolem 138.U,ZP,
  - b) budynek ubikacji przy kościele wpisany do rejestru zabytków nieruchomości województwa pod nr 1674 (stary nr 1193), znajdujący się w obrębie terenu oznaczonego symbolem 138.U,ZP;
- 2) obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków, z wyjątkiem obiektów wymienionych w pkt. 1, opisane według kart GEZ i zestawione w poniższej tabeli, z uwzględnieniem rodzaju obiektu (obiekty oznaczono na rysunku planu):

L.P	ADRES	OBIEKT	Nr działki
<b>a) zabytkowe budynki</b>			
1	Krąg 44	Dwór	89
2	Krąg 3	Budynek mieszkalny	253
3	Krąg 3	obora	253
4	Krąg 16	Budynek mieszkalny	175/3
5	Krąg 27	Budynek mieszkalny	152
6	Krąg 28	Budynek mieszkalny	151/1
7	Krąg 35	Budynek mieszkalny	118/1
8	Krąg 41	Budynek mieszkalny	54/2
9	Krąg 56	Budynek mieszkalny	95/2
10	Krąg 59	Budynek mieszkalny	94/4
11	Krąg 61	Budynek gospodarczy **	24/3
12	Krąg 63	Budynek mieszkalny PKP	103/1
13	Krąg 63	Budynek gospodarczy PKP	103/1
14	Krąg 63	Dworzec PKP	103/2
15	Krąg	Szalet PKP	103/2
16	Krąg 64	Budynek mieszkalny	117
17	Krąg 4	Budynek mieszkalny	195/9
18	Krąg 10	Budynek mieszkalny	190/1
19	Krąg 11	Budynek mieszkalny	158/8
<b>b) zabytkowe elementy zagospodarowania, mała architektura</b>			
20	Krąg 48	kapliczka	84/2
21	Krąg 44, 44a	Ogrodzenie kościoła oraz dworu	89, 90



		z parkiem i dwoma bramami	
<b>c) zabytkowy park</b>			
22	Krąg 44	Park dworski	89,90
<b>d) zabytkowe cmentarze</b>			
23	Krąg 48	Cmentarz ewangelicki	181/2
24	Krąg	Cmentarz komunalny	238

\*\*obiekt nieistniejący

- 3) obiekty współtworzące klimat historycznej zabudowy chronione ustaleniami planu miejscowego (obiekty oznaczono na rysunku planu);
- 4) historyczny zespół dworsko-parkowy (granicę zespołu oznaczono na rysunku planu);
- 5) historyczny zespół przestrzenny wsi wraz ze strefą ekspozycji i otoczenia tego zespołu (granicę zespołu wraz ze strefą oznaczono na rysunku planu);
- 6) stanowiska archeologiczne ujęte w GEZ/WEZ, wymienione w poniższych tabelach, wraz z określeniem rodzaju/funkcji stanowiska, datowania oraz nr stanowiska z oznaczeniem arkusza AZP (stanowiska archeologiczne oznaczono na rysunku planu):

Miejscowość	Rodzaj stanowiska	Datowanie	Nr stanowiska w miejscowości	Obszar AZP
Krąg	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	32	19-42/113
Krąg	śląd osadnictwa	okres nowożytny	33	19-42/137
Krąg	śląd osadnictwa	epoka kamienia	34	19-42/141
Krąg	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	35	19-42/142
Krąg	śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze, późne średniowiecze, okres nowożytny	36	19-42/143
Krąg	śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze	37	19-42/144
Krąg	śląd osadnictwa	okres nowożytny	38	19-42/145
Krąg	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	39	19-42/146
Krąg	śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze	40	19-42/147
Krąg	śląd osadnictwa	wczesna epoka żelaza	41	19-42/148
Krąg	śląd osadnictwa	okres nowożytny	42	19-42/149
Krąg	cmentarzysko	wczesna epoka żelaza	43	19-42/159
Krąg	cmentarzysko	wczesna epoka żelaza	44	19-42/160

Krag	osada	wczesna epoka zelaza, pozne sredniowiecze	1	19-42/77
Krag	osada	epoka kamienia, epoka brazu, wczesna epoka zelaza	2	19-42/78
Krag	slad osadnictwa	pozne sredniowiecze	3	19-42/79
Krag	osada	epoka kamienia, wczesna epoka zelaza, pozne sredniowiecze	4	19-42/80
Krag	slad osadnictwa	epoka kamienia	5	19-42/81
Krag	slad osadnictwa	pozne sredniowiecze	6	19-42/82
Krag	slad osadnictwa	wczesna epoka zelaza	7	19-42/83
Krag	slad osadnictwa	okres nowozytny	8	19-42/84
Krag	slad osadnictwa	wczesna epoka zelaza	9	19-42/85
Krag	slad osadnictwa	wczesne sredniowiecze	10	19-42/86
Krag	slad osadnictwa	pozne sredniowiecze	11	19-42/87
Krag	osada	wczesne sredniowiecze	12	19-42/88
Krag	slad osadnictwa	wczesne sredniowiecze	13	19-42/89
Krag	slad osadnictwa	pozne sredniowiecze	14	19-42/90
Krag	osada	pozne sredniowiecze	15	19-42/91
Krag	slad osadnictwa	okres nowozytny	16	19-42/92
Krag	slad osadnictwa	epoka kamienia, wczesna epoka zelaza, pozne sredniowiecze	17	19-42/93
Krag	slad osadnictwa	wczesne sredniowiecze	18	19-42/94
Krag	slad osadnictwa	epoka kamienia	19	19-42/95
Krag	slad osadnictwa	okres nowozytny	20	19-42/96
Krag	slad osadnictwa	pozne sredniowiecze	21	19-42/100
Krag	slad osadnictwa	okres nowozytny	22	19-42/101
Krag	slad osadnictwa	okres nowozytny	23	19-42/102
Krag	slad osadnictwa	okres nowozytny	24	19-42/103
Krag	osada	wczesne sredniowiecze	25	19-42/104
Krag	slad osadnictwa	pozne sredniowiecze	26	19-42/105
Krag	slad osadnictwa	okres nowozytny	27	19-42/106
Krag	slad osadnictwa	wczesne sredniowiecze	28	19-42/107
Krag	slad osadnictwa	wczesne sredniowiecze, pozne sredniowiecze, okres nowozytny	29	19-42/108
Krag	slad osadnictwa	epoka kamienia	30	19-42/109
Krag	slad osadnictwa	wczesna epoka zelaza	31	19-42/110

Miejscowosc	Nr w miejsc.	Obszar AZP	Wpis do rejestru/uwagi	Funkcja	Datowanie
Okole	3	19-42/12	Obecnie stanowisko polozone w miejscowosci Krag	slad osadnictwa	pozne sredniowiecze
Okole	4	19-42/13	Obecnie stanowisko polozone w miejscowosci Krag	slad osadnictwa, slad osadnictwa, slad osadnictwa	kultura wschodnio-pomorska, pozne sredniowiecze, okres nowozytny
Okole	5	19-42/14	Obecnie stanowisko polozone w miejscowosci Krag	slad osadnictwa, punkt osadnictwa, slad osadnictwa	kultura wschodnio-pomorska, pozne sredniowiecze, okres nowozytny
Okole	6	19-42/15	Obecnie stanowisko polozone w miejscowosci Krag	osada, slad osadnictwa	pozne sredniowiecze, okres nowozytny
Okole	7	19-42/16	Obecnie stanowisko polozone w miejscowosci Krag	slad osadnictwa	kultura wschodnio-pomorska
Okole	8	19-42/17	Obecnie stanowisko polozone w miejscowosci Krag	slad osadnictwa	epoka kamienia

2. Ustala się następujące zasady ochrony poszczególnych elementów struktury przestrzennej wymienionych w ust. 1:

- 1) zasady zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy w obrębie obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, wymienionych ust 1 pkt 1 określono w § 7 „Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów”;
- 2) dla poszczególnych budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w ust 1 pkt 2 litera a – zabytkowe budynki ustala się:
  - a) przedmiotem ochrony są historyczne: bryła i kształt dachu, forma architektoniczna, dyspozycja ścian zewnętrznych (tj. artykulacja pionowa i pozioma), detal architektoniczny (w tym: wielkość i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej), materiały budowlane, kolorystyka,
  - b) działania inwestycyjne przy obiektach chronionych, w obrębie elementów chronionych, w tym zakres i sposób dopuszczalnych zmian przy budynkach prowadzić w porozumieniu z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego,
  - c) wykończenie elewacji z materiałów naturalnych: cegła, kamień, drewno; pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach od szarości do grafitu;
- 3) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w ust 1 pkt 2 litera b - zabytkowe elementy zagospodarowania, mała architektura ustala się:
  - a) przedmiotem ochrony jest: historyczna forma architektoniczna obiektów, historyczne materiały budowlane oraz kolorystyka obiektów,
  - b) działania inwestycyjne przy obiektach chronionych, w tym zakres i sposób dopuszczalnych zmian elementów chronionych prowadzić w porozumieniu z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego;
- 4) dla obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, wymienionego w ust 1 pkt 2 litera c – zabytkowy park ustala się:
  - a) przedmiotem ochrony jest: starodrzew i elementy zieleni komponowanej, historyczne i naturalne ukształtowanie terenu wraz z elementami przyrodniczymi i historyczną siecią dróg i ścieżek, pozostałościami historycznego ogrodzenia i bram wjazdowych,
  - b) działania inwestycyjne w obrębie obszaru, w tym planowane zabiegi pielęgnacyjne, nasadzenia bądź zamiar wycięć drzewostanu prowadzić w porozumieniu z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego;
- 5) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w ust 1 pkt 2 litera d – zabytkowe cmentarze ustala się:
  - a) przedmiotem ochrony jest: historyczne nagrobki i krzyże, historyczne ogrodzenie oraz historyczna zieleń,
  - b) zaleca się rewaloryzację cmentarza w historycznych granicach z zachowaniem wartościowego starodrzewu i zieleni wyznaczającej układ kompozycyjny założenia cmentarnego,

- c) działania inwestycyjne w obrębie obszaru prowadzić w porozumieniu z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego;
- 6) dla obiektów współtworzących klimat historycznej zabudowy chronionych ustaleniami planu miejscowego ustala się:
- a) przedmiotem ochrony są historyczne: bryła i kształt dachu, zachowany detal architektoniczny,
  - b) ewentualna przebudowa, nadbudowa i rozbudowa obiektów chronionych dopuszczalna w przypadku zachowania historycznych proporcji bryły architektonicznej oraz geometrii dachu, a także dostosowania do elementów chronionych obiektu,
  - c) w sytuacji złego stanu technicznego budynku, doprowadzającego do nieodwracalnej degradacji substancji budowlanej oraz utraty wartości historycznych lub katastrofalnego stanu zachowania elementów historycznych dopuszcza się rozbiórkę budynku; przy odbudowie należy dostosować gabaryty, proporcje rzutu budynku, rodzaje użytych materiałów w celu odtworzenia historycznej zabudowy,
  - d) wykończenie elewacji z materiałów naturalnych: cegła, kamień, drewno; pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach od szarości do grafitu;
- 7) dla historycznego zespołu dworsko-parkowego ustala się:
- a) przedmiotem ochrony jest historyczny układ przestrzenny, z elementami struktury: historyczną zabudową, historycznym otoczeniem obszaru zabudowanego i historyczną zielenią oraz historyczne podziały parcelacyjne,
  - b) zakaz dalszych podziałów na działki budowlane; dopuszcza się scalenie w obrębie historycznych działek;
- 8) dla historycznego zespołu przestrzennego wsi wraz ze strefą ekspozycji i otoczenia tego zespołu ustala się:
- a) przedmiotem ochrony jest historyczny układ przestrzenny, z elementami struktury: historyczną zabudową zlokalizowaną w obrębie zespołu, rolniczym otoczeniem obszaru zabudowanego i historyczną zielenią,
  - b) należy kontynuować tradycję miejsca poprzez zachowanie tradycyjnych zasad kształtowania przestrzeni, architektury i jej otoczenia przyrodniczego (terenów rolniczych niezabudowanych, za wyjątkiem wyznaczonych w planie terenów zabudowy),
  - c) dla nowej zabudowy należy stosować formy architektoniczne zgodne z formami występującymi w obszarze kulturowym regionu Kociewia,
  - d) obowiązuje ochrona elementów zagospodarowania, takich jak kapliczki i krzyże przydrożne w zakresie ich lokalizacji;
- 9) dla stanowisk archeologicznych ujętych w GEZ/WEZ ustala się strefy ochrony konserwatorskiej – granice stref wskazano na rysunku planu, w obrębie których obowiązują następujące ustalenia:
- a) wykonywanie prac ziemnych związanych z zainwestowaniem terenu i zmianą sposobu jego zagospodarowania wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

- b) w przypadku niewyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych ujętych w GEZ/WEZ obowiązuje wymóg przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

### **§7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

1. W obszarze planu zlokalizowane są obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego wymienione w § 6 ust 1 pkt. 1 oraz wskazane na rysunku planu; dla obiektów ustala się:
  - 1) nakaz zachowania historycznych elementów budynków, w tym: formy architektonicznej, materiałów budowlanych, detalu architektonicznego, wnętrza;
  - 2) zakaz umieszczania elementów dysharmonizujących w otoczeniu zabytkowych obiektów;
  - 3) obowiązuje pełna i ścisła ochrona konserwatorska, zasady ochrony regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.
2. W granicach części obszaru planu położonego w obszarze ważnym dla Wspólnoty – projektowanym specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura2000 PLH220094 „Dolina Wierzycy”<sup>1</sup> (granice obszaru zaznaczono na rysunku planu), obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody oraz ustalenia planu ochrony ustanowionego zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Wierzycy PLH220094.
3. W granicach części obszaru planu położonego w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzycy (granice obszaru zaznaczono na rysunku planu) obowiązują przepisy właściwej Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim, określające między innymi następujące zakazy, mające zastosowanie w obszarze planu:
  - 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,
  - 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
  - 3) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzeki Wierzycy (nieprzekraczalną linię zabudowy wskazano na rysunku planu);
  - 4) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym,

---

<sup>1</sup> Obszar został zatwierdzony przez Komisję Europejską, natomiast nie zostało wydane jeszcze przez Ministra Środowiska rozporządzenie powołujące taki obszar. Z formalnego punktu widzenia obszary takie traktowane są jako projektowane, mimo, że jego ochrona ma już realne umocowanie w przepisach europejskich i krajowych.

- przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,
  - 6) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
  - 7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.
4. W granicach części obszaru planu położonego w strefie ochronnej 50m od czynnego cmentarza wraz z planowanym powiększeniem terenu cmentarza (granice strefy wskazano na rysunku planu), obowiązują przepisy odrębne dotyczące zasad gospodarowania na cmentarzach oraz wymogów jakie powinny spełniać tereny odpowiednie na cmentarzu.
  5. W granicach części obszaru planu położonego w obszarze zagrożenia powodziowego prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi raz na 500 lat, zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne Prawa wodnego.
  6. W granicach części obszaru planu położonego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne Prawa wodnego; obszar szczególnego zagrożenia powodzią nie obejmuje terenów wód powierzchniowych.
  7. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 36,22 ha, w tym za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w klasie bonitacyjnej III 4,6165 ha - decyzja nr GZ.tr.602.1.2019 z dnia 27 maja 2019 r.

## **§8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m, jeśli nie określono inaczej w ustaleniach szczegółowych;
  - 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej 900m<sup>2</sup>, jeśli nie określono inaczej w ustaleniach szczegółowych;
  - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do terenów komunikacyjnych lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 70 do 110 stopni;
  - 4) minimalna szerokość wydzielonych dojazdów do działek budowlanych – 6,0m; w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 12,5x12,5m;
  - 5) minimalna szerokość wydzielonych przejść pieszych i ścieżek pieszo-rowerowych niestanowiących dojazdów do zabudowy - 2m;
  - 6) orientacyjny (nieobowiązujący) podział terenu na działki budowlane wybranych terenów lub części niezabudowanych terenów przedstawiono na rysunku planu;

2. Parametry działek uzyskiwane w wyniku podziałów nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną oraz powiększenia nieruchomości sąsiednich.
3. Jako zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki istniejące w dniu uchwalenia planu.

### **§9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
  - 2) nakazuje się włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej;
  - 3) zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) zapewnić dla ludności dostęp do wody pitnej i technologicznej, w tym z uwzględnieniem okresu ograniczonych dostaw zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu obrony cywilnej.
2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:
  - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
  - 2) docelowo ścieki komunalne odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (oczyszczalnia poza obszarem planu);
  - 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych w indywidualny sposób: do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, z koniecznością udokumentowania odbioru i wywozu ścieków na oczyszczalnię przez uprawniony podmiot.
3. W zakresie elektroenergetyki:
  - 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
  - 2) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń w zagospodarowaniu związany z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci, pas ograniczeń o szerokości 14 m – po 7 m od osi linii;
  - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci energetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
  - 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego.

5. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.
6. 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.
7. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

#### **§10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi**

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę powiatową nr 2706G, relacji Bączek-Krań-Starogard Gdański oraz drogi gminne.
2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z istniejących dróg publicznych (KDZ, KDD) oraz dróg wewnętrznych (KDW) i ciągów pieszo-jednych (KDX).
3. Dopuszcza się bezpośrednio zjazdy na działki budowlane.
4. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych w zależności od przeznaczenia terenu:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej (MN, MW) 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
  - 2) tereny zabudowy mieszanej: mieszkaniowo - usługowej (MN,U, U,MN, U,MW,ZP):
    - a) dla funkcji mieszkalnej 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
    - b) dla funkcji usługowej:
      - usługi obsługi rekreacji: 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca noclegowe; nie mniej niż 3 miejsca parkingowe,
      - gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
      - inne usługi 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi;
  - 3) teren zabudowy usługowej (U):
    - a) usługi obsługi rekreacji: 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca noclegowe i 3 miejsca parkingowe dla pracowników,
    - b) gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
    - c) usługi społeczne nie mniej niż 6 miejsc parkingowych dla każdego obiektu;
    - d) inne usługi 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi;
  - 4) tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną lub produkcyjno - usługową (P, P/U):
    - a) 2 miejsca parkingowe na 10-ciu zatrudnionych na najbardziej licznej zmianie pracy,
    - b) 10 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków,
    - c) lecz nie mniej niż 3 miejsca parkingowe dla każdej nieruchomości związanej z prowadzeniem odrębnej działalności,



- d) nie określa się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych lub innych specjalistycznych maszyn związanych z prowadzoną działalnością;
  - 5) tereny zabudowy zagrodowej (RM), zabudowa zagrodowa lokalizowana w terenach rolniczych (R) i tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych (RU): 1 miejsce parkingowe / każdy wydzielony lokal mieszkalny, nie określa się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla maszyn rolniczych, sprzętu leśnego – według programu użytkowego gospodarstwa rolnego/leśnego;
  - 6) tereny usług sportu i rekreacji (US): nie mniej niż 6 miejsc parkingowych dla każdego terenu;
  - 7) teren czynnego cmentarza (ZCc): nie mniej niż 10 miejsc parkingowych lokalizowanych w terenie oznaczonym symbolem ZP/KDP;
  - 8) w ramach wskazanych powyżej ilości miejsc parkingowych w terenach o symbolach U, usług lokalizowanych w terenach MN,U, U,MW,ZP i U,MN, w terenach oznaczonych symbolem US, w terenie oznaczonym symbolem ZP/KDP, a także w pasach drogowych ulic publicznych należy przewidzieć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z przepisów odrębnych;
  - 9) pozostałe tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, nie wymienione w pkt 1-7, nie wymagają określenia minimalnych wskaźników miejsc parkingowych.
5. Wymagane ustaleniami ust. 4 miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją.
6. Nie są miejscami parkingowymi, w rozumieniu przepisów niniejszego paragrafu, publiczne lub ogólnodostępne miejsca parkingowe ani parkingi zlokalizowane w pasach drogowych ulic publicznych.

### **§11. 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:

- 1) 30% dla terenu 177.PE;
- 2) 20% dla terenów: 95.MN, 102.MN, 103.MN, 106.MN, 111.MN, 120.MN, 126.MN, 155.MN, 158.MN, 160.MN, 164.MN, 165.MN, 167.MN, 173.U,MN, 178.U,MN, 185.U,MN, 192.MN,U,193.MN, 195.MN, 206.U;
- 3) 10% dla terenów: 191.US;
- 4) dla pozostałych terenów nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów, ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości albo grunty stanowią grunt będący własnością komunalną gminy Starogard Gdański).

## **Rozdział 3**

### **Ustalenia szczegółowe – karty terenów**

**§12. Karta terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN (tereny istniejącej zabudowy w centrum miejscowości, zabudowane lub częściowo zabudowane):**

**97.MN o powierzchni ok. 0,68 ha,**

98.MN o powierzchni ok. 2,70 ha,  
99.MN o powierzchni ok. 1,48 ha,  
100.MN o powierzchni ok. 0,47 ha,  
101.MN o powierzchni ok. 0,14 ha,  
102.MN o powierzchni ok. 0,51 ha,  
103.MN o powierzchni ok. 1,23 ha,  
106.MN o powierzchni ok. 0,85 ha,  
111.MN o powierzchni ok. 4,93 ha,  
112.MN o powierzchni ok. 0,22 ha,  
115.MN o powierzchni ok. 0,17 ha,  
118.MN o powierzchni ok. 0,55 ha,  
120.MN o powierzchni ok. 0,53 ha,  
122.MN o powierzchni ok. 0,09 ha,  
123.MN o powierzchni ok. 0,08 ha,  
128.MN o powierzchni ok. 1,15 ha,  
129.MN o powierzchni ok. 0,15 ha,  
132.MN o powierzchni ok. 0,17 ha,  
134.MN o powierzchni ok. 1,45 ha,  
136.MN o powierzchni ok. 0,95 ha,  
139.MN o powierzchni ok. 0,53 ha,  
140.MN o powierzchni ok. 0,63 ha,  
142.MN o powierzchni ok. 0,79 ha,  
144.MN o powierzchni ok. 0,17 ha,  
145.MN o powierzchni ok. 0,61 ha,  
147.MN o powierzchni ok. 0,22 ha,  
150.MN o powierzchni ok. 0,21 ha,  
157.MN o powierzchni ok. 1,56 ha,  
158.MN o powierzchni ok. 0,51 ha,  
164.MN o powierzchni ok. 0,51 ha,  
165.MN o powierzchni ok. 1,58 ha,  
171.MN o powierzchni ok. 0,26 ha,  
179.MN o powierzchni ok. 0,31 ha,  
180.MN o powierzchni ok. 1,37 ha,  
186.MN o powierzchni ok. 1,08 ha,  
187.MN o powierzchni ok. 1,00 ha,  
193.MN o powierzchni ok. 2,55 ha,  
195.MN o powierzchni ok. 1,45 ha,  
196.MN o powierzchni ok. 0,33 ha,  
199.MN o powierzchni ok. 0,50 ha,  
200.MN o powierzchni ok. 0,40 ha,  
202.MN o powierzchni ok. 1,91 ha,  
208.MN o powierzchni ok. 1,12 ha,

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) budynki mieszkalne,
    - b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży,
    - c) lokalizacja wiat garażowych lub rekreacyjnych,

- d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
- 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30%;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,1,
    - b) maksymalna: 0,8;
  - 4) sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się sytuowanie zabudowy towarzyszącej, w tym garaży bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej;
  - 5) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono:
    - a) od strony linii rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
    - b) w linii zabudowy istniejących budynków, zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) w odległości 100m od linii brzegowej rzeki Wierzycy dla terenów położonych w obszarze chronionego krajobrazu;
  - 6) dla terenów oznaczonych symbolami 193.MN i 195.MN dopuszcza się podział każdej działki istniejącej w dniu uchwalenia planu na maksymalnie dwie działki budowlane;
  - 7) dla teren 115.MN dopuszcza się dalszy podział na dwie działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 800m<sup>2</sup>;
  - 8) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku o funkcji mieszkalnej;
  - 9) dopuszcza się budynki mieszkalne w formie zabudowy wolnostojącej;
  - 10) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) w terenach znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz współtworzące klimat historycznej zabudowy wsi (budynki zaznaczono na rysunku planu); podlegające ochronie zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 2) część terenów położona jest w obrębie historycznego zespołu przestrzennego wsi wraz ze strefą ekspozycji i otoczenia (granice zespołu oraz zasięg strefy zaznaczono na rysunku planu); obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 3) tereny 132.MN, 136.MN położone są w obrębie historycznego zespołu dworsko-parkowego (granice zespołu zaznaczono na rysunku planu); obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 4) tereny 193.MN, 195.MN, 196.MN położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wierzycy w obszarze zwartej zabudowy wyznaczonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański; obowiązują zasady gospodarowania określone w § 7 niniejszej uchwały Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) maksymalna wysokość budynków:
    - a) dla budynków mieszkalnych - 9,0m,
    - b) dla budynków towarzyszących – 5m,
    - c) dla wiat 3,5m;
  - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych: 2, w tym ostatnia kondygnacja w formie poddasza, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
  - 3) maksymalna wysokość posadowienia parteru 0,6m;
  - 4) geometria dachu:
    - a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy 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 oraz wiat dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20° i nie więcej niż 45°;
  - 5) w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy przebudowy lub remontu, a także zmiany sposobu użytkowania 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;
  - 6) dla istniejących budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, w odległości mniejszej niż 4 m (w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy) lub mniejszej niż 3 m (w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy) dopuszcza się ich odbudowę, przebudowę, rozbudowę lub remont, a także zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu gabarytów obiektów określonych w ustaleniach planu.

**§13. Karta terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN (nowe tereny zespołów zabudowy):**

**95.MN o powierzchni ok. 1,47 ha,**  
**107.MN o powierzchni ok. 0,66 ha,**  
**126.MN o powierzchni ok. 0,15 ha,**  
**151.MN o powierzchni ok. 0,72 ha,**  
**155.MN o powierzchni ok. 0,40 ha**  
**160.MN o powierzchni ok. 0,35 ha,**  
**167.MN o powierzchni ok. 0,30 ha,**  
**182.MN o powierzchni ok. 2,55 ha,**  
**207.MN o powierzchni ok. 6,05 ha**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) budynki mieszkalne,
    - b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży,
    - c) lokalizacja wiat garażowych lub rekreacyjnych,

- d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
- 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30%;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,
    - b) maksymalna: 0,8;
  - 4) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 5) usytuowanie budynków:
    - a) główną kalenicą budynku prostopadle lub równoległe do głównej drogi dojazdowej do terenu,
    - b) zabudowę towarzyszącą lokalizować w głębi działki budowlanej.
  - 6) dla terenów: 95.MN, 160.MN, 207.MN dopuszcza się dalszy podział wydzielonych w dniu uchwalenia planu działek na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1400m<sup>2</sup>;
  - 7) w terenie 182.MN dopuszcza się wydzielenie maksymalnie trzech działek budowlanych;
  - 8) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku o funkcji mieszkalnej;
  - 9) dopuszcza się budynki mieszkalne w formie zabudowy wolnostojącej;
  - 10) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) obsługa komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednio z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, albo za pośrednictwem dojazdów do zabudowy wydzielonych w ramach zagospodarowania terenu;
  - 2) część terenów położona jest w obrębie historycznego zespołu przestrzennego wsi wraz ze strefą ekspozycji i otoczenia (granice zespołu oraz zasięg strefy zaznaczono na rysunku planu); obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) maksymalna wysokość budynków:
    - a) dla budynków mieszkalnych - 9,0m,
    - b) dla budynków towarzyszących – 5m,
    - c) dla wiat – 3,5m;
  - 7) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych: 2 w tym ostatnia kondygnacja w formie poddasza, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
  - 2) maksymalna wysokość posadowienia parteru 0,6m;
  - 3) geometria dachu:
    - a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy 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 oraz wiat dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20° i nie więcej niż 45°;

- 4) w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy przebudowy lub remontu, a także zmiany sposobu użytkowania 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.

#### **§14. Karta terenów zabudowy mieszkaniowo–usługowej - MN,U:**

**110.MN,U o powierzchni ok. 1,24 ha,**

**114.MN,U o powierzchni ok. 1,63 ha,**

**116.MN,U o powierzchni ok. 0,25 ha,**

**162.MN,U o powierzchni ok. 0,21 ha,**

**175.MN,U o powierzchni ok. 0,07 ha,**

**188.MN,U o powierzchni ok. 0,60 ha,**

**189.MN,U o powierzchni ok. 0,87 ha,**

**192.MN,U o powierzchni ok. 2,27 ha.**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowo - usługowa;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
    - b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, administracji, rzemiosła,
    - c) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej, bez określania proporcji powierzchni zabudowy między zabudową mieszkaniową a usługową,
    - d) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej – gospodarczych (magazynowych) i garażowych,
    - e) lokalizacja wiat garażowych i rekreacyjnych,
    - f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - g) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – nie więcej niż 40%;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,0,
    - b) maksymalna: 0,9;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu;
  - 5) minimalna wielkość nowowydzielanej działki budowlanej 1000m<sup>2</sup>; z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 192.MN,U gdzie minimalna wielkość wydzielonej działki budowlanej wynosi 3000m<sup>2</sup>;
  - 6) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku o funkcji mieszkalnej;
  - 7) dopuszcza się budynki mieszkalne w formie zabudowy wolnostojącej;
  - 8) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) część terenów położona jest w obrębie historycznego zespołu przestrzennego wsi wraz ze strefą ekspozycji i otoczenia (granice zespołu oraz zasięg strefy zaznaczono na rysunku planu); obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 2) w terenie 114.MN,U znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków (kapliczkę zaznaczono na rysunku planu); podlega ochronie zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 3) teren 192.MN,U położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wierzycy w obszarze zwartej zabudowy wyznaczonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański; obowiązują zasady gospodarowania określone w § 7 niniejszej uchwały Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) dla budynków o funkcji mieszkaniowej, usługowej lub mieszanej:
    - a) wysokość budynków: nie więcej niż 10,0m;
    - b) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
  - 2) dla zabudowy towarzyszącej:
    - a) wysokość: nie większa niż 5m;
    - b) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20° i nie więcej niż 45°;
  - 3) w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub remontu, a także zmiany sposobu użytkowania 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;
  - 4) dla istniejących budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, w odległości mniejszej niż 4 m (w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy) lub mniejszej niż 3 m (w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy) dopuszcza się ich odbudowę, przebudowę, rozbudowę lub remont, a także zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu gabarytów obiektów określonych w ustaleniach planu.

#### **§15. Karta terenów zabudowy mieszkaniowo–usługowej – U,MN:**

**131.U,MN o powierzchni ok. 0,24 ha,**

**173.U,MN o powierzchni ok. 0,36 ha,**

**178 U,MN o powierzchni ok. 0,66 ha,**

**185.U,MN o powierzchni ok. 0,79 ha,**

**198.U,MN o powierzchni ok. 0,44 ha,  
205.U,MN o powierzchni ok. 0,76 ha.**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, administracji, rzemiosła,
    - b) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej usługowo- mieszkaniowej, dopuszczalna powierzchnia funkcji mieszkaniowej nie więcej niż 50% powierzchni budynku,
    - c) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych towarzyszących zabudowie usługowej,
    - d) lokalizacja budynków towarzyszących: gospodarczych (magazynowych) i garażowych,
    - e) lokalizacja wiat garażowych i rekreacyjnych,
    - f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - g) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – nie więcej niż 40%;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,0,
    - b) maksymalna: 0,9;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu;
  - 5) minimalna wielkość nowowydzielanej działki budowlanej 1200m<sup>2</sup>;
  - 6) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku o funkcji mieszkalnej;
  - 7) dopuszcza się budynki mieszkalne w formie zabudowy wolnostojącej;
  - 8) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) teren 131.U,MN położony jest w obrębie historycznego zespołu dworsko-parkowego (granice zespołu zaznaczono na rysunku planu); obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 2) teren 131.U,MN położony jest w obrębie historycznego zespołu przestrzennego wsi wraz ze strefą ekspozycji i otoczenia (granice zespołu oraz zasięg strefy zaznaczono na rysunku planu); obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 3) teren 198.U,MN położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wierzycy w obszarze zwartej zabudowy wyznaczonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański; obowiązują zasady gospodarowania określone w § 7 niniejszej uchwały Granice i sposoby



- zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 4) wyklucza się sytuowanie przedsięwzięć zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) dla budynków o funkcji usługowej lub mieszanej:
    - a) wysokość budynków: nie więcej niż 10,5m, z wyjątkiem terenu 131.U,MN gdzie wysokość budynków: nie więcej niż 9m;
    - b) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - a) wysokość budynków: nie więcej niż 9,0m;
    - b) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
  - 3) dla zabudowy towarzyszącej:
    - a) wysokość: nie większa niż 5m;
    - b) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20° i nie więcej niż 45°;
  - 4) w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub remontu, a także zmiany sposobu użytkowania 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;
  - 5) dla istniejących budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, w odległości mniejszej niż 4 m (w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy) lub mniejszej niż 3 m (w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy) dopuszcza się ich odbudowę, przebudowę, rozbudowę lub remont, a także zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu gabarytów obiektów określonych w ustaleniach planu.

**§16. Karta terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej z zielenią parkową, – U,MW,ZP (dawna szkoła/dwór, straż pożarna):**  
**137.U,MW,ZP o powierzchni ok. 1,79 ha.**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna z zielenią parkową;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu: kultury, oświaty i wychowania, administracji, gastronomii, obsługi rekreacji, wypoczynku,

- b) lokalizacja funkcji mieszkaniowej w formie lokali mieszkalnych w budynkach usługowych lub w formie budynków mieszkaniowych wielorodzinnych lub zamieszkania zbiorowego,
  - c) zieleń urządzona, w tym związana z zabytkowym parkiem,
  - d) boiska sportowe,
  - e) zbiorniki wodne,
  - f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - g) lokalizacja ścieżek pieszych,
  - h) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizacja nowej zabudowy wyłącznie w głębi działki, za budynkiem dawnego dworu, zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zaznaczonymi na rysunku planu;
  - 2) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 20%;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50% powierzchni terenu;
  - 4) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,1,
    - b) maksymalna: 0,6.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) w granicach obszaru znajdują się obiekty chronione, wpisane do gminnej ewidencji zabytków: budynek dawnego dworu oraz zabytkowy park podlegające ochronie zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 2) teren położony jest w obrębie historycznego zespołu dworsko-parkowego (granice zespołu zaznaczono na rysunku planu); obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 3) teren położony jest w obrębie historycznego zespołu przestrzennego wsi wraz ze strefą ekspozycji i otoczenia (granice zespołu oraz zasięg strefy zaznaczono na rysunku planu); obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 4) wyklucza się sytuowanie przedsięwzięć zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) dla nowych budynków:
    - a) wysokość budynków nie więcej niż 8,0m,
    - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
    - c) dopuszczalny kształt budynku: dla podstawowej bryły budynku - plan prostokątny; dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku oraz możliwość realizacji elementów budynku, takich jak: wystawka, wykusz, ganek wejściowy,
    - d) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°;
  - 3) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch nowych obiektów w obrębie terenu;

- 4) przy lokalizowaniu nowych obiektów stosować formę architektoniczną dostosowaną do historycznego otoczenia, na zasadzie kontynuacji miejscowej i regionalnej tradycji budowlanej;
- 5) formę architektoniczną dostosować do bryły budynku zabytkowego – dawnego dworu, nie wyklucza się współczesnej interpretacji form historycznych;
- 6) dla naziemnych i nadziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej gabaryty obiektów i geometria dachu - nie dotyczy;
- 5) w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub remontu, a także zmiany sposobu użytkowania 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;
- 6) dla istniejących budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, w odległości mniejszej niż 4 m (w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy) lub mniejszej niż 3 m (w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy) dopuszcza się ich odbudowę, przebudowę, rozbudowę lub remont, a także zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu gabarytów obiektów określonych w ustaleniach planu.

**§17. Karta terenów zabudowy usługowej z zielenią parkową, – U,ZP (kościół):  
138.U,ZP o powierzchni ok. 1,08 ha.**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa z zielenią parkową,;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu kultu religijnego, kultury, handlu, gastronomii,
    - b) zieleń urządzona, w tym związana z zabytkowym parkiem,
    - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej ,
    - d) lokalizacja dojazdów i dojazdów oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – nie więcej niż 20%;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0
    - b) maksymalna: 0,5;
  - 4) sytuowanie budynków i budowli zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) zmiany zagospodarowania terenu, w tym lokalizację nowej zabudowy prowadzić w porozumieniu z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) dla obiektów zabytkowych obowiązują zasady określone w § 7 niniejszej uchwały Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - 2) teren stanowi część zabytkowego parku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków; podlega ochronie zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 3) teren położony jest w obrębie historycznego zespołu dworsko-parkowego (granice zespołu zaznaczono na rysunku planu); obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 4) teren położony jest w obrębie historycznego zespołu przestrzennego wsi wraz ze strefą ekspozycji i otoczenia (granice zespołu oraz zasięg strefy zaznaczono na rysunku planu); obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) wszelkie działania inwestycyjne w obrębie obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków nieruchomości województwa należy prowadzić w porozumieniu z właściwym organem do spraw ochrony zabytków na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
  - 2) dla elementów zagospodarowania obowiązuje wymóg ujednoczenia stylowego obiektów w obrębie terenu.

**§18. Karta terenu zabudowy usługowej – U (obiekt handlowy):  
130.U o powierzchni ok. 0,02 ha.**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, kultury, administracji, rzemiosła,
    - b) zieleń urządzona,
    - c) wiaty rekreacyjne,
    - d) lokalizacja urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - e) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) powierzchnia zabudowy– nie więcej niż 60%;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10%;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,
    - b) maksymalna: 0,5;
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wyklucza się sytuowanie przedsięwzięć zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) dla budynków o funkcji usługowej:
  - a) wysokość budynków nie więcej niż 7m,
  - b) geometria dachu nad główną bryłą budynku: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie większym niż 45°, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
- 2) wysokość wiat nie więcej niż 3,5m, geometria dachu dowolna;
- 3) w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub remontu, a także zmiany sposobu użytkowania 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;
- 4) dla istniejących budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, w odległości mniejszej niż 4 m (w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy) lub mniejszej niż 3 m (w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy) dopuszcza się ich odbudowę, przebudowę, rozbudowę lub remont, a także zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu gabarytów obiektów określonych w ustaleniach planu.

**§19. Karta terenu zabudowy usługowej – U (planowany dom seniora):  
210.U o powierzchni ok. 0,66 ha.**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu opieki społecznej i zdrowia, kultury, oświaty i wychowania, administracji, obsługi rekreacji, wypoczynku,
    - b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu i gastronomii, jako towarzyszących funkcji usługowej określonej powyżej,
    - c) lokalizacja nie więcej niż dwóch budynków mieszkalnych jako towarzyszących funkcji usługowej,
    - d) lokalizacja lokali mieszkalnych w ilości powierzchni użytkowej nie większej niż 20% powierzchni użytkowej usług (liczonej bez powierzchni pomocniczej usług),
    - e) lokalizacja zabudowy towarzyszącej: budynków gospodarczych i garażowych, wiat garażowych i rekreacyjnych,
    - f) zieleni urządzonej,
    - g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - h) lokalizacja dojazdów i miejsc parkingowych dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40%;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40% powierzchni terenu;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,0,
    - b) maksymalna: 1,2;

- 4) sytuowanie budynków i budowli zgodnie z przepisami odrębnymi i wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) dla zabudowy o funkcji usługowej:
    - a) wysokość budynków nie więcej niż 12,0m,
    - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,
    - c) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35°,
  - 2) dla budynków o funkcji mieszkaniowej:
    - a) wysokość budynków: nie więcej niż 10,0m,
    - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,
    - c) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35°;
  - 2) dla zabudowy towarzyszącej:
    - a) wysokość budynków: nie większa niż 5m,
    - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
    - c) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°.

#### **§20. Karta terenu zabudowy usługowej – U (usługi turystyki):**

**190.U o powierzchni ok. 1,82 ha,**

**206.U o powierzchni ok. 1.28 ha.**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu obsługi rekreacji i ruchu turystycznego, wypoczynku, opieki społecznej,
    - b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, kultury, administracji,
    - c) lokalizacja lokali mieszkalnych jako towarzyszących funkcji usługowej,
    - d) lokalizacja budynków towarzyszących - gospodarczych i garażowych,
    - e) lokalizacja urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - f) lokalizacja dojazdów i dojazdów oraz miejsc postojowych dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40% powierzchni terenu;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,1,
    - b) maksymalna: 1,2;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu;
  - 5) dopuszcza się zabudowę z zakresu rekreacji i wypoczynku w postaci zabudowy rekreacyjnej - domków letniskowych/campingowych;

- 6) ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy pojedynczymi obiektami zabudowy rekreacyjnej w obrębie jednej działki budowlanej nie mniej niż 5m;
  - 7) minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej – 2000m<sup>2</sup>;
  - 8) zakaz wydzielania działek budowlanych związanych wyłącznie z zabudową rekreacyjną.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) w granicach terenu 190.U znajdują się obiekty chronione wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz współtworzące charakter historycznej zabudowy wsi, zaznaczone na rysunku planu podlegające ochronie zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 2) teren 190.U położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wierzycy w obszarze zwartej zabudowy wyznaczonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański; obowiązują zasady gospodarowania określone w § 7 niniejszej uchwały Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - 3) w terenie 206.U ustala się wymóg urządzenia pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej o szerokości nie mniejszej niż 5 m w miejscu wskazanym na rysunku planu.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) dla budynków usługowych:
    - a) wysokość budynków: nie więcej niż 12m, a dla terenu 190.U nie wyżej niż istniejące, historyczne budynki;
    - b) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dachy płaskie lub dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, w terenie 190.U geometria dachu nawiązująca do formy dachu historycznej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu;
  - 2) dla budynków towarzyszących – gospodarczych lub garażowych:
    - a) wysokość budynków: nie większa niż 6m;
    - b) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°;
  - 3) zabudowy rekreacyjnej w postaci domków letniskowych/campingowych:
    - a) powierzchnia pojedynczego obiektu nie więcej niż 50 m<sup>2</sup>,
    - b) wysokość obiektów: nie większa niż 5m,
    - c) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,
    - d) obowiązuje nakaz ujednoczenia rozwiązań materiałowych i kolorystyki obiektów w obrębie jednej działki.

**§21. Karta terenu usług sportu i rekreacji – US:  
121.US o powierzchni ok. 0,65 ha.**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) przeznaczenie terenu – teren usług sportu i rekreacji;

- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja budynków towarzyszących podstawowej funkcji terenu, w tym szatnie, sanitariaty,
  - b) urządzenia służące rekreacji ruchowej,
  - c) wiaty rekreacyjne,
  - d) zieleń urządzona,
  - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - f) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 5%;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna:
    - a) nie mniej niż 80% powierzchni działki w sytuacji lokalizacji boisk o nawierzchni naturalnej (trawiastej),
    - b) nie mniej niż 10% powierzchni działki w sytuacji lokalizacji boiska o nawierzchni sztucznej;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,0,
    - b) maksymalna: 0,1;
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) teren położony jest w obrębie historycznego zespołu przestrzennego wsi wraz ze strefą ekspozycji i otoczenia (granice zespołu oraz zasięg strefy zaznaczono na rysunku planu); obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) maksymalna wysokość budynków 5m;
  - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1;
  - 3) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy o dowolnym kącie nachylenia połaci.

**§22. Karta terenu usług sportu i rekreacji – US (przystań nad Wierzycą):  
191.US o powierzchni ok. 7,00 ha.**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) przeznaczenie terenu – teren usług sportu i rekreacji;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) plaża i kąpielisko,
    - b) obiekty i urządzenia sportowe, w tym boiska sportowe,
    - c) obiekty infrastruktury rekreacyjnej oraz urządzenia turystyczne związane z obsługą szlaku kajakowego,
    - d) lokalizacja obiektów budowlanych towarzyszących, w tym w szczególności: budynki do przechowywania sprzętu wodnego (hangary), budynki stanowiące zaplecze sanitarne lub zaplecze infrastruktury rekreacyjnej,
    - e) lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych
    - f) urządzenia służące rekreacji ruchowej,
    - g) zieleń urządzona,



- h) zbiorniki wodne, w tym z urządzeniami wodnymi, pomostami i przystanią wodną,
  - i) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - j) lokalizacja dojeżdż i dojazdów oraz miejsc parkingowych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
    - 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 10%;
    - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 70% powierzchni terenu;
    - 3) intensywność zabudowy – minimalna 0,0, maksymalna 0,2;
    - 4) zachować istniejący zbiornik wodny znajdujący się w obrębie terenu – orientacyjną granicę zbiornika zaznaczono na rysunku planu.
  3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
    - 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, lokalizowanych na okres maksymalnie 30 dni;
    - 2) część terenu znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, obowiązują zasady obowiązują zasady określone w § 7 niniejszej uchwały Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
  4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
    - 1) wysokość budynków maksymalnie 5m;
    - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1;
    - 3) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy o dowolnym kącie nachylenia połaci;
    - 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe o maksymalnej wysokości zabudowy 4m, nie określa się geometrii dachów tych obiektów;

### **§23. Karta terenu zabudowy produkcyjno-usługowej – P/U:**

**184.P/U o powierzchni ok. 1,56 ha ,**

**197.P/U o powierzchni ok. 1,33 ha.**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
  - 1) Przeznaczenie terenu – zabudowa produkcyjna, magazyny i składy oraz zabudowa usługowa;
  - 2) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja budynków i budowli produkcyjnych, magazynowych i usługowych, wiat, placów składowych,
    - b) lokalizacja zabudowy usługowej, w tym z zakresu instytucji produkcyjnych, instytucji finansowych, instytucji gospodarczych, instytucji administracji,
    - c) lokalizacja zabudowy usługowej z zakresu handlu, w tym handlu hurtowego, logistyki,
    - d) lokalizacja budynków usługowych pomocniczych, w szczególności z zakresu administracji, obsługi socjalno-bytowej,
    - e) zieleń izolacyjno-krajobrazowa,
    - f) miejsca postojowe dla potrzeb własnych,
    - g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - h) dojeżdżia i dojazdy.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%;
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20%;
  - 4) intensywność zabudowy: minimum – 0, maksimum 1,5;
  - 5) ustala się wymóg urządzenia pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej od strony zabudowy o funkcji usługowo-mieszkalnej w miejscu wskazanym na rysunku planu; szerokość pasa zieleni min 10m, zieleń w pasie składająca się z przynajmniej jednego pasa zieleni wysokiej (drzewa) uzupełnionej zielenią średnią (krzewy), zaleca się stosowanie rodzimych gatunków drzew i krzewów;
  - 6) minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej 2500m<sup>2</sup>.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) teren 197.P/U położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wierzycy w obszarze zwartej zabudowy wyznaczonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański; obowiązują zasady gospodarowania określone w § 7 niniejszej uchwały Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - 2) zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnej, z wyjątkiem istniejących w dniu uchwalenia planu lokali mieszkalnych;
  - 3) zakaz lokalizacji funkcji usługowych o charakterze chronionym, tj. usług z zakresu: oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) wysokość zabudowy maksymalnie 12,0m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dopuszcza się zastosowanie dla części budynku/budowli wysokości do 25m na powierzchni budynku/budowli nie przekraczającej 25% podstawowej bryły, w szczególności w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych produkcji;
  - 2) geometria dachu: dach płaski lub stromy – dwuspadowy lub wielospadowy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachu,
  - 3) w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub remontu, a także zmiany sposobu użytkowania 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;
  - 4) dla istniejących budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, w odległości mniejszej niż 4 m (w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy) lub mniejszej niż 3 m (w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy) dopuszcza się ich odbudowę, przebudowę, rozbudowę lub remont, a także zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu gabarytów obiektów określonych w ustaleniach planu.

## **§24.Karta terenu zabudowy produkcyjnej - P:**

**119.P o powierzchni ok. 1,53 ha,**

**183.P o powierzchni ok. 3,43 ha.**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa produkcyjna, magazyny i składy;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja budynków i budowli produkcyjnych, magazynowych i usługowych, wiat, placów składowych,
    - b) lokalizacja zakładów przemysłowych,
    - c) lokalizacja budynków usługowych pomocniczych, w szczególności z zakresu administracji, obsługi socjalno-bytowej,
    - d) lokalizacja funkcji mieszkaniowej w terenie 119.P, wyłącznie istniejącej w dniu uchwalenia planu,
    - e) zieleń izolacyjno-krajobrazowa,
    - f) miejsca parkingowe dla potrzeb własnych,
    - g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - h) dojścia i dojazdy.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60%;
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%;
  - 4) intensywność zabudowy: minimum – 0, maksimum 1,8;
  - 5) ustala się wymóg urządzenia pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej od strony terenów rolnych i zabudowy o funkcji mieszkalnej; szerokość pasa zieleni min 10m, zieleń w pasie składająca się z przynajmniej jednego pasa zieleni wysokiej (drzewa) uzupełnionego zielenią średnią (krzewy), zaleca się stosowanie rodzimych gatunków drzew i krzewów;
  - 6) minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej 3000m<sup>2</sup>.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnej;
  - 2) zakaz lokalizacji funkcji usługowych o charakterze chronionym, tj. usług z zakresu: oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku;
  - 3) dla terenu 183.P ustala się wymóg urządzenia pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej od strony projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o szerokości nie mniejszej niż 10m w miejscu wskazanym na rysunku planu;
  - 4) w terenie 119.P znajduje się obiekt współtworzący klimat historycznej zabudowy wsi; podlegający ochronie zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 5) teren 119.P położony jest w obrębie historycznego zespołu przestrzennego wsi wraz ze strefą ekspozycji i otoczenia (granice zespołu oraz zasięg strefy zaznaczono na rysunku planu); obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy maksymalnie 12,0m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, z wyjątkiem terenu 119.P, gdzie dopuszcza się wysokość zabudowy maksymalnie 10,0m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dopuszcza się zastosowanie dla części budynku/budowli wysokości do 25m na powierzchni budynku/budowli nie przekraczającej 25% podstawowej bryły, w szczególności w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych produkcji;
- 2) geometria dachu: dach płaski lub stromy – dwuspadowy lub wielospadowy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachu;
- 3) w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub remontu, a także zmiany sposobu użytkowania 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;
- 4) dla istniejących budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, w odległości mniejszej niż 4 m (w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy) lub mniejszej niż 3 m (w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy) dopuszcza się ich odbudowę, przebudowę, rozbudowę lub remont, a także zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu gabarytów obiektów określonych w ustaleniach planu.

**§25. Karta terenu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW (elektrowni fotowoltaicznych) - PE:**

**177.PE o powierzchni 1,35 ha.**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie terenu – lokalizacja urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kW, wraz ze strefą ochronną obiektów;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja ogniw fotowoltaicznych,
    - b) lokalizacja instalacji produkcji energii ze słońca wraz z niezbędnymi urządzeniami,
    - c) lokalizacja miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
    - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności obiektów elektroenergetyki (stacje transformatorowe i sieci niezbędne do przetworzenia i przesyłu energii),
    - e) lokalizacja dojazdów i dojść.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) sytuowanie budynków i budowli zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 10%;
  - 3) powierzchnia pokryta ogniwami fotowoltaicznymi nie więcej niż 80%;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10% powierzchni terenu;
  - 5) intensywność zabudowy - nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) maksymalna wysokość obiektów ogniw fotowoltaicznych – 6m;
  - 2) maksymalna wysokość obiektów elektroenergetyki – 15;
  - 3) geometria dachu – nie dotyczy.

**§26. Karta terenu cmentarza- ZCc (czynny):**  
**154.ZCc o powierzchni ok. 0,33 ha.**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: cmentarz;
  - 2) Sposoby zagospodarowania:
    - a) lokalizacja zieleni towarzyszącej,
    - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) zakaz lokalizacji budynków;
  - 2) część terenu stanowi obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków podlegający ochronie zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 3) teren położony jest w obrębie historycznego zespołu przestrzennego wsi wraz ze strefą ekspozycji i otoczenia (granice zespołu oraz zasięg strefy zaznaczono na rysunku planu); obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

**§27. Karta terenu cmentarza – ZCn (nieczynny):**  
**168.ZCn o powierzchni ok. 0,14 ha.**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: cmentarz (nieczynny);
  - 2) Sposoby zagospodarowania:
    - a) lokalizacja zieleni towarzyszącej,
    - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) zakaz lokalizacji budynków;
  - 2) zakaz pochówku (cmentarz nieczynny);

- 3) teren stanowi obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków podlegający ochronie zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 4) teren położony jest w obrębie historycznego zespołu przestrzennego wsi wraz ze strefą ekspozycji i otoczenia (granice zespołu oraz zasięg strefy zaznaczono na rysunku planu); obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

**§28. Karta terenu zieleni urządzonej i parkingów – ZP/KDP:  
153.ZP/KDP o powierzchni ok. 0,11 ha.**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: cmentarz (nieczynny);
  - 2) Sposoby zagospodarowania:
    - a) zieleń urządzona towarzysząca,
    - b) parking dla samochodów osobowych,
    - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) zakaz lokalizacji budynków;
  - 2) teren położony jest w obrębie historycznego zespołu przestrzennego wsi wraz ze strefą ekspozycji i otoczenia (granice zespołu oraz zasięg strefy zaznaczono na rysunku planu); obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

**§29. Karta terenów zabudowy zagrodowej - RM:**

- 96.RM o powierzchni ok. 0,76 ha,
- 104.RM o powierzchni ok. 0,28 ha,
- 105.RM o powierzchni ok. 0,39 ha,
- 108.RM o powierzchni ok. 0,31 ha,
- 109.RM o powierzchni ok. 0,84 ha,
- 113.RM o powierzchni ok. 0,24 ha,
- 124.RM o powierzchni ok. 0,30 ha,
- 125.RM o powierzchni ok. 0,62 ha,
- 127.RM o powierzchni ok. 0,33 ha,
- 133.RM o powierzchni ok. 1,29 ha,
- 135.RM o powierzchni ok. 0,43 ha,
- 141.RM o powierzchni ok. 0,29 ha,
- 143.RM o powierzchni ok. 0,64 ha,
- 146.RM o powierzchni ok. 0,49 ha,
- 148.RM o powierzchni ok. 0,30 ha,

149.RM o powierzchni ok. 0,33 ha,  
152.RM o powierzchni ok. 0,72 ha,  
156.RM o powierzchni ok. 0,65 ha,  
159.RM o powierzchni ok. 0,40 ha,  
161.RM o powierzchni ok. 0,91 ha,  
163.RM o powierzchni ok. 0,34 ha,  
166.RM o powierzchni ok. 1,96 ha,  
169.RM o powierzchni ok. 0,37 ha,  
170.RM o powierzchni ok. 0,46 ha,  
172.RM o powierzchni ok. 0,34 ha,  
174.RM o powierzchni ok. 0,55 ha,  
176.RM o powierzchni ok. 0,67 ha,  
181.RM o powierzchni ok. 0,39 ha,  
194.RM o powierzchni ok. 0,34 ha,  
201.RM o powierzchni ok. 1,02 ha,  
213.RM o powierzchni ok. 0,73 ha.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne oraz budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
    - b) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,
    - c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży, wiat garażowych i rekreacyjnych,
    - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - e) lokalizacja dróg w gruntach rolnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% ;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,
    - b) maksymalna: 0,9;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu;
  - 5) usytuowanie budynków: budynek o funkcji mieszkaniowej sytuować kalenicowo lub szczytowo od strony głównej drogi dojazdowej do terenu; zabudowę gospodarczą, inwentarską oraz budowle rolnicze lokalizować w głębi działki.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) teren 194.RM położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wierzycy; obowiązują zasady gospodarowania określone w § 7 niniejszej uchwały Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

- 2) w części terenów znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków podlegający ochronie zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków,
  - 3) teren 133.RM położony jest w obrębie historycznego zespołu dworsko-parkowego (granice zespołu zaznaczono na rysunku planu); obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 4) część terenów położona jest w obrębie historycznego zespołu przestrzennego wsi wraz ze strefą ekspozycji i otoczenia (granice zespołu oraz zasięg strefy zaznaczono na rysunku planu); obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 5) dla terenu 201.RM, ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:
    - a) wymóg urządzenia pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej o szerokości nie mniejszej niż 10m w miejscu wskazanym na rysunku planu,
    - b) zakaz hodowli drobiu, trzody chlewnej i zwierząt futerkowych,
    - c) dla obiektów hodowlanych ustala się ograniczenie wielkości hodowli do 10 DJP.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) maksymalna wysokość budynków:
    - a) dla budynków mieszkalnych - 9,0m,
    - b) dla budynków inwentarskich – 10m,
    - c) dla budynków gospodarczych, w szczególności o funkcji magazynowej (stodół) i budowli rolniczych – 12m,
    - d) dla budynków towarzyszących – 5m;
  - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych: 2, w tym ostatnia kondygnacja w formie poddasza, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
  - 3) maksymalna wysokość posadowienia parteru 0,6m;
  - 4) geometria dachu:
    - a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° nie więcej niż 45°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
    - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i towarzyszących dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,
    - c) dla budowli rolniczych dowolna geometria dachu;
  - 5) w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub remontu, a także zmiany sposobu użytkowania 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;
  - 6) dla istniejących budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, w odległości mniejszej niż 4 m (w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy) lub mniejszej



niż 3 m (w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy) dopuszcza się ich odbudowę, przebudowę, rozbudowę lub remont, a także zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu gabarytów obiektów określonych w ustaleniach planu.

### **§30. Karta terenów obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych – RU (leśniczówka Semlin):**

**212.RU o powierzchni ok. 0,21 ha.**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
  - 1) Przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa i produkcyjna, magazyny i składy związane z produkcją leśną w gospodarstwie leśnym;
  - 2) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja budynków i budowli służących produkcji leśnej, w tym zabudowy mieszkalnej i usług administracji,
    - b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży, wiat garażowych i rekreacyjnych,
    - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - d) miejsca parkingowe dla potrzeb własnych,
    - e) place składowe i magazynowe,
    - f) lokalizacja dróg w gruntach rolnych i leśnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%;
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20%;
  - 4) intensywność zabudowy: minimum – 0, maksimum 1.0;
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) w związku z przeznaczeniem budynków i budowli jako służących produkcji leśnej, zasady sytuowania zabudowy w odległości od terenu lasu nie mają zastosowania.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) dla budynków usługowych i produkcyjnych związanych z produkcją leśną:
    - a) maksymalna wysokość budynków: 12m;
    - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,
    - c) geometria dachu: dachy dwuspadowe o dowolnym kącie nachylenia połaci dachu;
  - 2) dla budynków o funkcji mieszkalnej:
    - a) maksymalna wysokość budynków: 9,5m,
    - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
    - c) geometria dachu: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° nie więcej niż 45°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
  - 3) dla zabudowy towarzyszącej:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy: 5m;
    - b) geometria dachu: dachy dwuspadowe o dowolnym kącie nachylenia połaci dachu;
  - 4) w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub remontu, a także zmiany sposobu użytkowania 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;

- 5) dla istniejących budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, w odległości mniejszej niż 4 m (w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy) lub mniejszej niż 3 m (w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy) dopuszcza się ich odbudowę, przebudowę, rozbudowę lub remont, a także zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu gabarytów obiektów określonych w ustaleniach planu.

### **§31. Karta terenów rolniczych - R:**

- 2.R o powierzchni ok. 0,15 ha,**
- 4.R o powierzchni ok. 14,34 ha,**
- 5.R o powierzchni ok. 33,08 ha,**
- 7.R o powierzchni ok. 14,76 ha,**
- 9.R o powierzchni ok. 5,39 ha,**
- 10.R o powierzchni ok. 9,05 ha,**
- 11.R o powierzchni ok. 26,86 ha,**
- 13.R o powierzchni ok. 4,14 ha,**
- 14.R o powierzchni ok. 119,65 ha,**
- 15.R o powierzchni ok. 22,22 ha,**
- 16.R o powierzchni ok. 24,82 ha,**
- 17.R o powierzchni ok. 2,01 ha,**
- 19.R o powierzchni ok. 0,06 ha,**
- 20.R o powierzchni ok. 0,06 ha,**
- 21.R o powierzchni ok. 10,79 ha,**
- 24.R o powierzchni ok. 0,08 ha,**
- 26.R o powierzchni ok. 22,30 ha,**
- 27.R o powierzchni ok. 9,70 ha,**
- 28.R o powierzchni ok. 65,07 ha,**
- 30.R o powierzchni ok. 32,52 ha,**
- 33.R o powierzchni ok. 10,56 ha,**
- 34.R o powierzchni ok. 20,58 ha,**
- 37.R o powierzchni ok. 0,48 ha,**
- 38.R o powierzchni ok. 0,32 ha,**
- 39.R o powierzchni ok. 1,02 ha,**
- 40.R o powierzchni ok. 0,14 ha,**
- 41.R o powierzchni ok. 0,55 ha,**
- 42.R o powierzchni ok. 0,47 ha,**
- 43.R o powierzchni ok. 0,14 ha,**
- 44.R o powierzchni ok. 0,11 ha,**
- 45.R o powierzchni ok. 0,36 ha,**
- 46.R o powierzchni ok 0,13 ha,**
- 47.R o powierzchni ok. 0,31 ha,**
- 48.R o powierzchni ok. 0,26 ha,**
- 49.R o powierzchni ok. 0,33 ha,**

50.R o powierzchni ok. 1,03 ha,  
51.R o powierzchni ok. 0,87 ha,  
52.R o powierzchni ok. 0,12 ha,  
55.R o powierzchni ok. 1,88 ha,  
56.R o powierzchni ok. 0,22 ha,  
57.R o powierzchni ok. 1,03 ha,  
58.R o powierzchni ok. 6,52 ha,  
59.R o powierzchni ok. 0,66 ha,  
60.R o powierzchni ok. 0,23 ha,  
61.R o powierzchni ok. 0,32 ha,  
62.R o powierzchni ok. 0,24 ha,  
63.R o powierzchni ok. 0,57 ha,  
64.R o powierzchni ok. 0,36 ha,  
68.R o powierzchni ok. 0,10 ha,  
69.R o powierzchni ok. 3,97 ha,  
73.R o powierzchni ok. 1,49 ha,  
74.R o powierzchni ok. 0,53 ha,  
75.R o powierzchni ok. 2,00 ha,  
76.R o powierzchni ok. 3,11 ha,  
77.R o powierzchni ok. 1,31 ha,  
81.R o powierzchni ok. 11,50 ha,  
82.R o powierzchni ok. 0,71 ha,  
83.R o powierzchni ok. 1,21 ha,  
84.R o powierzchni ok. 0,83 ha,  
85.R o powierzchni ok. 21,59 ha,  
86.R o powierzchni ok. 25,39 ha,  
87.R o powierzchni ok. 38,83 ha,  
88.R o powierzchni ok. 34,93 ha,  
89.R o powierzchni ok. 0,05 ha,  
90.R o powierzchni ok. 0,11 ha,  
203.R o powierzchni ok. 0,39 ha,  
204.R o powierzchni ok. 0,04 ha.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
  - 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:
    - a) uprawy rolnicze,
    - b) zabudowa zagrodowa, w tym: lokalizacja budynków mieszkalnych, lokalizacja budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu, zabudowa towarzysząca, garaże, z wyjątkiem terenów 73.R, 74.R, 75.R, 83.R, 84.R,
    - c) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego, z wyjątkiem terenów 73.R, 74.R, 75.R, 83.R, 84.R,
    - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - e) lokalizacja dróg w gruntach rolnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 0,05% działki znajdującej się w granicach inwestycji;
  - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 98%;

- 3) intensywność zabudowy terenu – 0, maksimum – 0,01;
  - 4) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi i wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) część terenów położona jest w obrębie historycznego zespołu przestrzennego wsi wraz ze strefą ekspozycji i otoczenia (granice zespołu oraz zasięg strefy zaznaczono na rysunku planu); obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 2) tereny 73.R, 74.R, 75.R, 76.R, 77.R, 81.R, 82.R, 83.R, 84.R położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzycy (granice zaznaczono na rysunku planu) obowiązują zasady gospodarowania określone w § 7 niniejszej uchwały Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - 3) część terenu znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, obowiązują zasady obowiązują zasady określone w § 7 niniejszej uchwały Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - 4) w części terenów znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) maksymalna wysokość budynków:
    - a) dla budynków mieszkalnych - 9,0m,
    - b) dla budynków inwentarskich – 10m,
    - c) dla budynków gospodarczych, w szczególności o funkcji magazynowej (stodół) i budowli rolniczych – 12m,
    - d) dla budynków towarzyszących – 5m;
  - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych: 2, w tym ostatnia kondygnacja w formie poddasza, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
  - 3) maksymalna wysokość posadowienia parteru budynków mieszkalnych: 0,6m;
  - 4) geometria dachu:
    - a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
    - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i towarzyszących: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20° i nie więcej niż 45°,
    - c) dla budowli rolniczych dowolna geometria dachu;

**§32. Karta terenów leśnych - ZL:**  
**1.ZL o powierzchni ok. 30,50 ha,**

3.ZL o powierzchni ok. 0,43 ha,  
6.ZL o powierzchni ok. 18,96 ha,  
8.ZL o powierzchni ok. 1,25 ha,  
12.ZL o powierzchni ok. 3,63 ha,  
18.ZL o powierzchni ok. 2,20 ha,  
22.ZL o powierzchni ok. 0,96 ha,  
23.ZL o powierzchni ok. 50,62 ha,  
25.ZL o powierzchni ok. 0,11 ha,  
29.ZL o powierzchni ok. 0,84 ha,  
31.ZL o powierzchni ok. 0,95 ha,  
32.ZL o powierzchni ok. 0,20 ha,  
35.ZL o powierzchni ok. 0,74 ha,  
36.ZL o powierzchni ok. 100,00 ha,  
53.ZL o powierzchni ok. 62,61 ha,  
54.ZL o powierzchni ok. 0,10 ha,  
65.ZL o powierzchni ok. 166,71 ha,  
66.ZL o powierzchni ok. 2,29 ha,  
67.ZL o powierzchni ok. 1,16 ha,  
70.ZL o powierzchni ok. 0,86 ha,  
71.ZL o powierzchni ok. 0,53 ha,  
72.ZL o powierzchni ok. 2,76 ha,  
78.ZL o powierzchni ok. 161,80 ha,  
79.ZL o powierzchni ok. 0,12 ha,  
80.ZL o powierzchni ok. 0,27 ha,  
91.ZL o powierzchni ok. 0,32 ha,  
92.ZL o powierzchni ok. 0,36 ha,  
93.ZL o powierzchni ok. 0,16 ha,  
94.ZL o powierzchni ok. 31,79 ha.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny leśne;
  - 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:
    - a) uprawy leśne,
    - b) budowa budynków gospodarczych służących produkcji leśnej w gospodarstwach leśnych,
    - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako obiekty podziemne,
    - d) lokalizacja dróg w gruntach leśnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) dla terenu leśnego zabudowanego; związanego z lokalizacją budynków gospodarczych obowiązuje:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu związanego z zabudową - 50%,
    - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu związanego z zabudową - 20%,
    - c) intensywność zabudowy terenu związanego z zabudową: minimum – 0, maksimum – 1,0;
  - 2) dla terenu upraw leśnych obowiązują:
    - a) sytuowanie budowli zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) część terenów położona jest w obrębie historycznego zespołu przestrzennego wsi wraz ze strefą ekspozycji i otoczenia (granice zespołu oraz zasięg strefy zaznaczono na rysunku planu); obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 2) tereny 70.ZL, 71.ZL, 72.ZL, część 78.ZL, 79.ZL, 80.ZL położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzycy (granice zaznaczono na rysunku planu) obowiązują zasady gospodarowania określone w § 7 niniejszej uchwały Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - 3) część terenu znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, obowiązują zasady określone w § 7 niniejszej uchwały Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - 4) w części terenów znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 5) w związku z przeznaczeniem budynków i budowli jako służących produkcji leśnej, zasady sytuowania zabudowy w odległości od terenu lasu nie mają zastosowania.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) dla budynków gospodarczych związanych z gospodarką leśną obowiązują:
    - a) wysokość zabudowy maksymalnie 12m – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
    - b) geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu minimum 15°.

**§33. Karta terenu wód powierzchniowych śródlądowych – WS (rzeka Wierzycy):  
211.WS o powierzchni ok. 2,73 ha.**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
  - 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:
    - a) obiekty budowlane, w tym urządzenia wodne zapewniające prawidłowe funkcjonowanie wód oraz ochronę przed podtopieniem i zalaniem sąsiednich terenów,
    - b) lokalizacja urządzeń wodnych związanych z infrastrukturą turystyczną - pomostów,
    - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - d) lokalizacja odcinków dróg – przejazdów.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

**§34. Karta terenu infrastruktury technicznej, w tym: K- kanalizacja, W - wodociągi:**

**117.W o powierzchni ok. 0,22 ha,  
209.K o powierzchni ok. 0,01 ha,**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej: W – wodociągi, K - kanalizacja;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja budowli i urządzeń infrastruktury wodociągowej w terenie W,
    - b) lokalizacja budowli i urządzeń infrastruktury kanalizacyjnej w terenie K,
    - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - d) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) powierzchnia zabudowy maksymalnie 80%;
  - 2) nie określa się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – dopuszcza się 100% utwardzenia powierzchni terenu;
  - 3) intensywność zabudowy - nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) teren 117.W położony jest w obrębie historycznego zespołu przestrzennego wsi wraz ze strefą ekspozycji i otoczenia (granice zespołu oraz zasięg strefy zaznaczono na rysunku planu); obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) wysokość zabudowy maksymalnie 8,0m,
  - 2) gabaryty obiektów i geometria dachu - nie dotyczy.

**§35. Karta terenów komunikacyjnych - dróg publicznych:**

**01.KDZ o powierzchni ok. 6,47 ha,  
02.KDZ o powierzchni ok. 1,16 ha, ,  
03.KDD o powierzchni ok. 0,83 ha,  
04.KDD o powierzchni ok. 0,47 ha,  
05.KDD o powierzchni ok. 1,10 ha,  
06.KDD o powierzchni ok. 1,00 ha,  
07.KDD o powierzchni ok. 1,12 ha,  
08.KDD o powierzchni ok. 0,60 ha,  
09.KDD o powierzchni ok. 0,49 ha.**

1. Dla terenów dróg publicznych ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga publiczna, w tym:
  - a) KDZ – klasa techniczna zbiorcza,
  - b) KDD - klasa techniczna dojazdowa;
- 2) sposoby zagospodarowania:
  - a) lokalizacja wiat przystankowych,
  - b) lokalizacja szlaków rowerowych,
  - c) lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszych,
  - d) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
  - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - f) lokalizacja zjazdów.
2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:
  - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
  - 2) dostępność terenów przyległych do dróg bez ograniczeń;
  - 3) lokalizacja zjazdów z dróg publicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy wiat przystankowych 4m;
  - 2) geometria dachu i gabaryty obiektów wiat przystankowych dowolna;

**§36. Karta terenów komunikacyjnych publicznych ciągów pieszo-jezdnym lub pieszo - rowerowych:**

- 050.KDX o powierzchni ok. 4,14 ha,**
- 051.KDX o powierzchni ok. 1,29 ha,**
- 052.KDX o powierzchni ok. 0,88 ha,**
- 053.KDX o powierzchni ok. 4,27 ha,**
- 054.KDX o powierzchni ok. 1,32 ha.**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – ciąg pieszo-jezdny lub pieszo-rowerowy;
  - 2) sposoby zagospodarowania:
    - a) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
    - b) lokalizacja tras rowerowych, tras pieszych,
    - c) lokalizacja miejsc parkingowych,
    - d) lokalizacja infrastruktury turystycznej, w tym elementów wspierających rekreacyjne zagospodarowanie szlaków, wiat rekreacyjnych, itp.,
    - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:
  - 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
  - 2) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój ciągu pieszo-jezdnego, bez wyodrębniania jezdni, ciągów pieszych i rowerowych;
  - 3) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do drogi bez ograniczeń.
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) maksymalna wysokość wiat i altan – 4,5m;
  - 2) geometria dachu wiat i altan: dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachu nie mniej niż 20°.



**§37. Karta terenów komunikacyjnych dróg wewnętrznych:**

010.KDW o powierzchni ok. 0,07 ha,  
011.KDW o powierzchni ok. 0,02 ha,  
012.KDW o powierzchni ok. 0,06 ha,  
013.KDW o powierzchni ok. 0,09 ha,  
014.KDW o powierzchni ok. 0,31 ha,  
015.KDW o powierzchni ok. 2,36 ha,  
016.KDW o powierzchni ok. 1,00 ha,  
017.KDW o powierzchni ok. 0,38 ha,  
018.KDW o powierzchni ok. 0,08 ha,  
019.KDW o powierzchni ok. 0,38 ha,  
020.KDW o powierzchni ok. 0,37 ha,  
021.KDW o powierzchni ok. 0,40 ha,  
022.KDW o powierzchni ok. 0,27 ha,  
023.KDW o powierzchni ok. 0,31 ha,  
024.KDW o powierzchni ok. 0,28 ha,  
025.KDW o powierzchni ok. 0,08 ha,  
026.KDW o powierzchni ok. 0,01 ha,  
027.KDW o powierzchni ok. 0,99 ha,  
028.KDW o powierzchni ok. 0,05 ha,  
029.KDW o powierzchni ok. 0,93 ha,  
030.KDW o powierzchni ok. 0,92 ha,  
031.KDW o powierzchni ok. 1,00 ha,  
032.KDW o powierzchni ok. 0,28 ha,  
033.KDW o powierzchni ok. 0,08 ha,  
034.KDW o powierzchni ok. 0,29 ha,  
035.KDW o powierzchni ok. 0,26 ha,  
036.KDW o powierzchni ok. 0,42 ha,  
037.KDW o powierzchni ok. 0,50 ha,  
038.KDW o powierzchni ok. 0,09 ha,  
039.KDW o powierzchni ok. 0,34 ha,  
040.KDW o powierzchni ok. 0,10 ha,  
041.KDW o powierzchni ok. 0,16 ha,  
042.KDW o powierzchni ok. 0,10 ha,  
043.KDW o powierzchni ok. 0,04 ha,  
044.KDW o powierzchni ok. 0,26 ha,  
045.KDW o powierzchni ok. 0,51 ha,  
046.KDW o powierzchni ok. 0,32 ha,  
047.KDW o powierzchni ok. 0,03ha,  
048.KDW o powierzchni ok. 0,03 ha,  
049.KDW o powierzchni ok. 0,03 ha.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga wewnętrzna;
  - 2) sposoby zagospodarowania:
    - a) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
    - b) lokalizacja tras rowerowych, tras pieszych,
    - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
  - b) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój drogi, bez wyodrębniania jezdni, ciągów pieszych i rowerowych;
  - c) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do drogi bez ograniczeń.
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

### **Rozdział 3 Przepisy końcowe**

**§39. 1.** W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania tracą moc następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Krąg –dz. 20/1, 20/3, 21/1, 21/4-21/8, 22/1, 22/2, 319-321, 323-327, cz. 8/3, 14/2, 19 uchwalony Uchwałą Nr XXXV/346/2009 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 27 sierpnia 2009 r.;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę nr 87 we wsi Krąg uchwalony Uchwałą Nr XXII/243/2008 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 25 sierpnia 2008 r.;
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr 111/1, 111/2, 111/3, 113 we wsi Krąg uchwalony Uchwałą Nr XIX/199/2008 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 24 kwietnia 2008 r.;
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę nr 271 we wsi Krąg uchwalony Uchwałą Nr XIX/198/2008 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 24 kwietnia 2008 r.;
- 5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr 60/4, 60/5 i 60/6 we wsi Krąg uchwalony Uchwałą Nr XLVI/425/2006 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 26 października 2006 r.;
- 6) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr 249/1, 291 -311 we wsi Krąg uchwalony Uchwałą Nr XXXVIII/355/2006 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 02 lutego 2006 r.;
- 7) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę nr 267/2 w Kręgu uchwalony Uchwałą Nr XII/96/2003 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 11 września 2003 r.;
- 8) zmiana do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gd. dotycząca obszarów: Krąg – dz. 100 i 101/1, Rokocin - cz. dz. 64, Szpęgawsk - dz. 331/6, Zduny – dz. 163/8 uchwalona Uchwałą Nr XXXI/187/97 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 23 maja 1997 r.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Starogard Gdański.

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

.....  
**Przewodniczący Rady Gminy**

**ZAŁĄCZNIK NR 1**

**UCHWAŁY NR .....**  
**RADY GMINY STAROGARD GDAŃSKI**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla wsi Krąg**

/GRAFIKA/

Rysunek planu w skali 1:1000

(odrębna plansza)

## ZAŁĄCZNIK NR 2

UCHWAŁY NR .....  
RADY GMINY STAROGARD GDAŃSKI  
z dnia .....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Krąg

### Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu

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 (t. j. Dz. U. z 2018, poz. 1945, z późn. zm.)

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

r o z s t r z y g a c o następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Krąg tj. w dniach od 05.07.2019 r. do 05.08.2019 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 19.08.2019 r. złożono 9 uwag.
2. Wójt Gminy Starogard Gdański rozstrzygnął dnia 09.09.2019 r. złożone uwagi i postanowił część z nich uwzględnić, zmieniając projekt planu miejscowego a części uwag nie uwzględniać w przedkładanym Radzie Gminy projekcie planu miejscowego do uchwalenia; lista złożonych uwag, wraz z rozstrzygnięciem Wójta Gminy Starogard Gdański zawarta jest w poniższej tabeli nr 1:

Tabela nr 1

Lp.	Składający uwagę	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Starogard Gdański
1.	Jolanta i Marek Fanslau, zam. w Kręgu	24.07.2019r.	Wniosek o dopuszczenie na Tereni 210.U lokalizacji 2 budynków z lokalami mieszkalnymi pracowników jako zabudowy towarzyszącej planowanego domu seniora na dz. 266/2	uwzględnia się – zmieniono zapisy karty terenu dopuszczając budowę budynków mieszkalnych jako towarzyszących oraz możliwość lokalizacji lokali mieszkalnych w budynkach o głównej funkcji na maks. 20% powierzchni użytkowej budynku.

2.	Dorota i Zbigniew Truszczyńscy Krąg, ul. Jana Pawła II 6 83-200 Starogard Gd.	02.08.2019r.	Wniosek o możliwość zmiany sposobu użytkowania istniejącego na działce nr 6/5 budynku gospodarczo-garażowego na budynek mieszkalny bez konieczności przebudowy dachu wg parametrów ustalonych dla terenu 107.MN	uwzględnia się – dodano w karcie terenu zapis dotyczący rozbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu.
3.	Marcin Puścikowski, zam. w Kręgu	13.08.2019r.	Wniosek o likwidację zaproponowanego pasa zieleni na terenie 205.U,MN oraz 206.U lub zmianę funkcji terenu 206.U na U,MN	uwzględnia się częściowo – usunięto pas zieleni izolacyjnej z terenu 205.U,MN <b>nie uwzględnia się w części</b> likwidacji pasa zieleni izolacyjnej na terenie 206.U oraz zmiany jego funkcji-uzasadnienie w projekcie uchwały Rady Gminy Starogard Gdański w sprawie sposobu rozpatrzenia uwagi
4.	Marzena i Andrzej Puścikowscy, zam. w Starogardzie Gd.	14.08.2019r	Prośba o umożliwienie podziału działki nr 270/30 o pow. 5723 m <sup>2</sup> na cztery działki nie mniejsze niż 1400 m <sup>2</sup>	uwzględnia się – poprzez ustalenie na całym obszarze 207.MN minimalnej wielkości działki o pow. 1400 m <sup>2</sup>
5.	Lucyna Rykaczewska, zam. w Kręgu	19.08.2019r.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Wniosek o określenie poziomu hałasu ze względu na sąsiedztwo terenu 197.P/U z terenem usługowo-mieszkalnym 198.U,MN</li> <li>2) Wniosek o ujęcie w karcie terenu 197.U,MN zapisu dotyczącego położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu</li> <li>3) Wniosek o zmianę zapisu §23 ust.2 pkt 5 ustaleń planu poprzez wpisanie wymogu urządzenia pasa zieleni izolacyjnej nie tylko od strony funkcji mieszkalnej ale również od funkcji usługowo-mieszkalnej o szerokości min. 10m</li> <li>4) Wniosek o ograniczenie w § 23 ust. 4 pkt 1 wysokości budynków do maks. 2 kondygnacji i 6m wysokości oraz zakaz stawiania dominant terenowych związanych z technologią produkcji</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) uwzględnia się – plan zapewnia ochronę akustyczną działki wnoszącej uwagę ze strony terenu produkcyjno-usługowego</li> <li>2) uwzględnia się – dodano zapis o OCHK</li> <li>3) uwzględnia się – ustalono pas zieleni izolacyjnej od terenu 198.U,MN o szerokości 10m, również na rysunku planu.</li> <li>4) <b>nie uwzględnia się</b> – uzasadnienie w projekcie uchwały Rady Gminy Starogard Gdański w sprawie sposobu rozpatrzenia uwagi</li> </ol>

6.	Henryka i Wiesław Baska, zam. w Kręgu	19.08.2019r.	Wniosek o możliwość wydzielenia z działki nr 258/27 działki o pow. ok. 1000 m <sup>2</sup>	Uwzględnia się – zmieniono zapis dla terenów 193.MN i 195.MN o możliwości podziału każdej działki istniejącej w dniu uchwalenia planu na dwie części bez zapisu o min. powierzchni działki.
7.	Stanisław Brzoskowski, zam. w Kręgu	19.08.2019r.	1) wniosek o zmianę ustaleń dla terenu 126.MN wg jednego z dwóch podanych wariantów 2) wniosek o zmianę wskaźników i parametrów zabudowy dla terenu 15R i innych terenów w tej karcie terenu	1) uwzględnia się wariant B – zgodnie z doprecyzowaniem uwagi z dnia 02.09.2019 2) uwzględnia się – zmieniono powierzchnię zabudowy na 0,5% powierzchni działki
8.	Krzysztof Brzoskowski, zam. w Kręgu	19.08.2019r.	1) wniosek o możliwość wydzielenia działki o funkcji mieszkaniowej z terenu 125.RM 2) wniosek o zmianę wskaźników i zasad zagospodarowania dla terenów 15.R i 11.R dot. Zabudowy zagrodowej o podane wskaźniki 3) wniosek o umieszczenie zapisu dotyczącego obsługi komunikacyjnej dla projektowanych siedlisk	1) <b>nie uwzględnia się</b> - uzasadnienie w projekcie uchwały Rady Gminy Starogard Gdański w sprawie sposobu rozpatrzenia uwagi 2) <b>nie uwzględnia się</b> - uzasadnienie w projekcie uchwały Rady Gminy Starogard Gdański w sprawie sposobu rozpatrzenia uwagi 3) uwzględnia się – taki zapis istnieje w karcie terenu R, gdzie dopuszcza się w sposobach zagospodarowania lokalizację dróg na gruntach rolnych
9.	Parafia Rzymsko – Katolicka, Krąg 70, 83-200 Starogard Gd.	19.08.2019r.	Wniosek o zwiększenie wskaźników dla zabudowy zagrodowej dla terenu 7.R	Uwzględnia się – poprzez wyznaczenie terenu zabudowy zagrodowej ze wskaźnikami jak dla terenów RM

3. Rada Gminy Starogard Gdański potwierdza stanowisko Wójta Gminy Starogard Gdański w sprawie rozstrzygnięcia uwag i postanawia nie uwzględniać następujących uwag zamieszczonych w poniższej tabeli nr 2, podejmując stosowne Uchwały w sprawie sposobu ich rozpatrzenia:

Tabela nr 2

Lp.	Składający uwagę	Treść części uwagi nieuwzględnionej w planie miejscowym	Uchwała w sprawie sposobu rozpatrzenia uwagi
1.	Krzysztof Brzoskowski,	Wniosek o możliwość wydzielenia z terenu zabudowy zagrodowej 125.RM działki o	

	zam. w Kręgu	powierzchni 900m <sup>2</sup> o funkcji mieszkaniowej.	
2.	Krzysztof Brzoskowski, zam. w Kręgu	Wniosek o zmianę wskaźników i zasad zagospodarowania dla terenów rolnych 11.R i 15.R na podane wskaźniki	
3.	Lucyna Rykaczewska, zam. w Kręgu	Wniosek o ograniczenie wysokości budynków w terenie produkcyjno – usługowym 184.P/U i 197.P/U do maks. 2 kondygnacji i 6m wysokości oraz zakaz stawiania dominant związanych z technologią produkcji	
4.	Marcin Puścikowski, zam. w Kręgu	Wniosek o likwidację wymaganego pasa zieleni na terenie 206.U lub zmianę funkcji na 206.U,MN	

Przewodniczący Rady Gminy

## **ZAŁĄCZNIK NR 3**

**UCHWAŁY NR .....**  
**RADY GMINY STAROGARD GDAŃSKI**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Krąg**

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

*Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 roku, poz. 1945, 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 2019 r. poz.506, z późn. zm.) art.216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869)*

Rada Gminy Starogard Gdański rozstrzyga, co następuje:

1. Tereny zabudowane wsi oraz tereny przeznaczone pod zabudowę znajdujące się w obszarze objętym planem miejscowym położone są w strefie zurbanizowanej i są zaopatrzone w niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.
2. W obszarze planu miejscowego nie przewiduje się konieczności budowy nowych i urządzeń istniejących dróg gminnych, a także realizacji uzbrojenia inżynieryjnego terenu należących do zadań własnych gminy, o których mowa w art. 20 ust.1 przywołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obsługa komunikacyjna terenów w obszarze planu odbywa się z wykorzystaniem istniejących dróg publicznych, zaś infrastruktura techniczna niezbędna do obsługi zabudowy będzie wymagała jedynie budowy przyłączy.

Przewodniczący Rady Gminy



## **Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Krąg**

### **2. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wsi Krąg, gmina Starogard Gdański. Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje cały obręb geodezyjny Krąg o powierzchni około 1384,5 ha; położony jest w zachodniej części gminy. Od północnego zachodu obręb Krąg sąsiaduje z gminą Skarszewy a od zachodu z gminą Zblewo, zaś od wschodu i południa z obrębami geodezyjnymi Okole i Żabno oraz „niemal styka się” z gminą miejską Starogard Gdański.

Wszczęćie procedury opracowania planu miejscowego nastąpiło na skutek Uchwały Nr XX/194/2016 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Krąg. Jest to konsekwencją realizacji polityki przestrzennej gminy, gdzie wskazuje się objęcie planami miejscowymi całych obrębów, gdyż nie chodzi wyłącznie o określenie przeznaczenia terenów dla terenów planowanej zabudowy, ale również tych terenów, na których zabudowa winna być wykluczona, bądź czasowo odroczone. Krąg jest miejscowością rekomendowaną w studium do objęcia planem miejscowym. Na terenie obrębu zauważalny jest wzrost zainteresowania gruntami i tym samym wzrasta liczba wydawanych w miejscowości decyzji o warunkach zabudowy. Wobec istniejącej w studium rezerwy terenów budowlanych, sporządzenie planu uważa się za konieczne. Pozwoli to uporządkować rozwój wsi i wstrzymać zabudowę gruntów rolnych.

Ustalenia planu miejscowego są zgodne z wymogami Art. 15. ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018.1945 j.t., z późn. zm.), z tym, że na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 3) sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 4) sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustalenia planu miejscowego zawierają także wybrane ustalenia określone w Art. 15. ust.3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z potrzebami gminy i specyfiką obszaru planu miejscowego.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, przyjętego Uchwałą Nr XII/110/2015 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 16 listopada 2015 r.; jednakże w obszarze planu znajdują się tereny, dla których wydano warunki zabudowy i prowadzone są działania inwestycyjne zgodnie z funkcjami i parametrami zabudowy występującymi w sąsiedztwie. Powstające w ten sposób zespoły zabudowy nie są wskazane w polityce przestrzennej gminy jako tereny przeznaczone pod

zainwestowanie lecz ze względu na stan prawny zostały ujęte w planie jako tereny przeznaczone pod zabudowę.

W obszarze opracowania obowiązywały dotychczas następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Krąg – dz. 20/1, 20/3, 21/1, 21/4-21/8, 22/1, 22/2, 319-321, 323-327, cz. 8/3, 14/2, 19 uchwalony Uchwałą Nr XXXV/346/2009 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 27 sierpnia 2009 r.,
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę nr 87 we wsi Krąg uchwalony Uchwałą Nr XXII/243/2008 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 25 sierpnia 2008 r.,
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr 111/1, 111/2, 111/3, 113 we wsi Krąg uchwalony Uchwałą Nr XIX/199/2008 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 24 kwietnia 2008 r.,
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę nr 271 we wsi Krąg uchwalony Uchwałą Nr XIX/198/2008 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 24 kwietnia 2008 r.,
- 5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr 60/4, 60/5 i 60/6 we wsi Krąg uchwalony Uchwałą Nr XLVI/425/2006 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 26 października 2006 r.,
- 6) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr 249/1, 291 -311 we wsi Krąg uchwalony Uchwałą Nr XXXVIII/355/2006 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 02 lutego 2006 r.,
- 7) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę nr 267/2 w Kręgu uchwalony Uchwałą Nr XII/96/2003 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 11 września 2003 r.,
- 8) zmiana do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gd. dotycząca obszarów: Krąg – dz. 100 i 101/1, Rokocin - cz. dz. 64, Szpęgawsk - dz. 331/6, Zduny – dz. 163/8 uchwalona Uchwałą Nr XXXI/187/97 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 23 maja 1997 r.,

które zmieniają się w skutek przyjęcia przedmiotowego planu miejscowego.

### **3. 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 §12 do 37 uchwały.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawierają w szczególności ustalenia dotyczące:

- specyfiki kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzeni miejscowości zaliczanej do ośrodków pierwszego rzędu według hierarchii ośrodków w gminie przy uwzględnieniu położenia miejscowości nad rzeką Wierzycą oraz na trasie szlaków pieszych i rowerowych w regionie;
- założeń kompozycji obszaru planu;
- wykończenia obiektów budowlanych oraz rozwiązań materiałowych.

Ustalenia te zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

## **2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe**

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

Na terenie objętym planem występuje szereg obiektów architektonicznych i zespołów zabudowy objętych ochroną prawną lub wskazywanych w dokumentach gminnych do ochrony. Są to następujące elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony:

- obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa;
- obiekty i obszary figurujące w gminnej ewidencji zabytków;
- obiekty współtworzące klimat historycznej zabudowy chronione ustaleniami planu miejscowego;
- historyczny zespół dworsko-parkowy;
- historyczny zespół przestrzenny wsi wraz ze strefą ekspozycji i otoczenia tego zespołu;
- stanowiska archeologiczne ujęte w GEZ/WEZ;

Odpowiednie zapisy planu w odniesieniu do tych obiektów zapewniają w sposób precyzyjny i możliwie pełny ich zachowanie i ochronę.

Realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie lokalną zmianą fizjonomii krajobrazu, głównie w wyniku realizacji na jego terenie nowej zabudowy. Przekształcenia krajobrazu nastąpią głównie na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy wsi Krąg oraz Kręski Młyn, na których częściowo otwarty krajobraz użytków rolnych, zmieni się na półotwarty krajobraz terenów wiejskich, którego charakter kształtować będzie przyszła zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa. Nowe tereny funkcjonalne przewidziane w projekcie planu pod zabudowę, graniczą z terenami aktualnego zainwestowania, co powoduje iż w przypadku zdecydowanej większości ustaleń nie nastąpi zbytne rozproszenie zabudowy wsi i nadmierna fragmentacji gruntów użytkowanych rolniczo.

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

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w §12 do 37 uchwały określono wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów tych terenów.

Realizacja ustaleń planu będzie oddziaływać na elementy środowiska przyrodniczego w sposób zróżnicowany. Można tutaj zidentyfikować następujące oddziaływania bezpośrednio:

- trwała zmiana sposobu użytkowania gruntów,
- zniszczenie i zmiany aktualnej roślinności,
- zniszczenie dotychczasowej pokrywy glebowej i możliwość wpływu na dobra kulturowe (stanowiska archeologiczne),
- przekształcenia zespołów fauny występujących na danym obszarze,
- przekształcenie przypowierzchniowej warstwy litologiczno – glebowej i powstanie sztucznych powierzchni utwardzonych, lub wprowadzenie gruntów nawiezionych, o odmiennych własnościach mechanicznych, wzrost powierzchni terenu o utrudnionej infiltracji wód opadowych,
- wprowadzenie nowych obiektów techniczno – budowlanych - zabudowy kubaturowej,
- zmianę krajobrazu.

Konsekwencją wprowadzenia zainwestowania na tereny użytków rolnych będzie bezpowrotna utrata zasobów glebowych gruntów ornych o powierzchni około 36,22 ha , z których ok. 4,62 ha stanowią grunty rolne klasy bonitacyjnej III.

Na podstawie szczegółowych analiz, przedstawionych w szczegółowo w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu ustalono, że realizacja ustaleń projektowanego dokumentu nie wpłynie znacząco na powierzchnię ziemi, gleby, siedliska leśne, wody powierzchniowe i podziemne, stan powietrza atmosferycznego i klimat akustyczny. Oddziaływanie w zakresie niewielkich emisji hałasu i zanieczyszczeń powietrza związane będą jedynie z etapem budowy, będą krótkotrwałe i przemijające. W projekcie planu zawarto jednocześnie szereg zapisów zmierzających do ograniczenia wpływu na środowisko.

W zakresie gospodarowania wodami niezbędnym elementem zapewniającym ochronę jakości wód powierzchniowych i podziemnych jest odpowiednia gospodarka wodno – ściekowa na terenach wskazanych pod zainwestowanie. Na obszarze analizowanego projektu planu użytkowy poziom wodonośny jest dobrze izolowany od wpływu zanieczyszczeń podpowierzchniowych ciągłą warstwą glin. Stopień zagrożenia zanieczyszczenia tego poziomu na przeważającej części obszaru projektu planu ustalono jako niski, zaś na jego wschodnim krańcu - jako bardzo niski. Korzystnym z punktu widzenia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych rozwiązaniem przyjętym w planie jest lokalizacja terenów rozwoju zabudowy i innych funkcji całkowicie poza zlewniami bezpośrednimi torfowisk wysokich i przejściowych oraz oligo/dystroficznych zbiorników wodnych.

Ustalenia planu nie naruszają także koryta rzeki Wierzycy i nie spowodują zanieczyszczenia jej wód. Lokalizacja przystani wodnej w Kręskim Młynie nie będzie przedsięwzięciem istotnie ingerującym w ekosystem rzeki, mogącym wpłynąć negatywnie na zasoby wód i ich jakość.

W zakresie ochrony gruntów rolnych konsekwencją wprowadzenia zainwestowania na tereny dotychczasowych użytków rolnych będzie bezpowrotna utrata zasobów glebowych gruntów ornych o łącznej powierzchni ok. 36,22 ha, z których 4,6165 ha stanowią grunty w klasie bonitacyjnej III. Dla tych gruntów uzyskano w procedurze sporządzania planu miejscowego zgodę Ministra Rolnictwa

i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze (decyzja nr GZ.tr.602.1.2019 z dnia 27 maja 2019 r.).

W wyniku realizacji zabudowy zmianom ulegnie pokrywa glebowa i przypowierzchniowa warstwa litologiczna. Pokrywa glebowa na części powierzchni zostanie zniszczona (na etapie realizacji procesu inwestycyjnego) po czym częściowo zostanie odtworzona (etap użytkowania, poinwestycyjny). Odtworzona pokrywa glebowa będzie jednak znacznie różniła się od występujących aktualnie na tych terenach gleb (głównie gleby brunatne). Gleby, które powstaną na terenach przeznaczonych pod zabudowę będą typowe dla terenów zurbanizowanych. Powierzchnia terenu pokryta zostanie w dużej części nawierzchniami sztucznymi, utwardzonymi, szczelnymi, lub o znacznie zmniejszonej przepuszczalności.

Plan miejscowy nie zmienia się dotychczasowego przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Wszystkie grunty leśne pozostają w dotychczasowym przeznaczeniu terenów leśnych użytkowanych gospodarczo.

Na obszarze opracowania, spośród form ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody występuje:

- Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzycy – obejmujący wschodnią część obszaru opracowania;
- Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Natura2000 PLH220094 „Dolina Wierzycy” – projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk Natura2000 PLH220094 „Dolina Wierzycy” - pokrywający się w znacznej mierze z granicami obszaru chronionego krajobrazu.

Nie przewiduje się wpływu na istniejące i planowane obszary podlegające ochronie, w tym obszary Natura 2000. Nie nastąpią także negatywne oddziaływania na powiązania przyrodnicze. Plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na realizację celów Ramowej Dyrektywy Wodnej. dokument w sposób należyty uwzględni aktualne cele ochrony środowiska wyznaczone na szczeblu krajowym i międzynarodowym, realizuje cele rozwoju przestrzennego zawarte w planach i strategiach opracowanych na szczeblu krajowym, regionalnym i lokalnym.

Projekt planu miejscowego uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w odniesieniu do obszarów prawnie chronionych.

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

W § 6 zawiera ustalenia w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, są to:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa;
- 2) obiekty i obszary figurujące w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) obiekty współtworzące klimat historycznej zabudowy chronione ustaleniami planu miejscowego;
- 4) historyczny zespół dworsko-parkowy;
- 5) historyczny zespół przestrzenny wsi wraz ze strefą ekspozycji i otoczenia tego zespołu;
- 6) stanowiska archeologiczne ujęte w GEZ/WEZ;

Ustalenia zasad ochrony zapisane zostały z podziałem na poszczególne grupy obiektów i obszarów chronionych, tj.:

- zabytkowe budynki,
- zabytkowe elementy zagospodarowania, mała architektura,
- zabytkowe parki,
- zabytkowe cmentarze,
- obszary chronione i strefy ochrony konserwatorskiej,
- strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Wdrożenie zasad ochrony zapisanych w ustaleniach planu miejscowego dla poszczególnych elementów struktury przestrzennej spowoduje poprawę stanu materialnego dziedzictwa kulturowego na obszarze objętym opracowaniem.

Realizacja ustaleń planu miejscowego umożliwi lokalizację nowego oraz modernizację istniejącego zainwestowania - z uwzględnieniem ochrony obiektów i obszarów zabytkowych znajdujących się na jego obszarze - oraz rozbudowę lub budowę infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, a także spowoduje dalszy wzrost zasobności obszaru w dobra materialne.

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**

Wpływ na warunki życia człowieka może mieć przede wszystkim planowana ustaleniami planu zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa i składowa, w tym planowana farma fotowoltaiczna, a także zabudowa zagrodowa z nowymi obiektami hodowlanymi. W wyniku realizacji tej zabudowy mogą pojawić się nowe, niemożliwe do przewidzenia na obecnym etapie planistycznym źródła uciążliwości dla środowiska. W związku z tym aktualnie nie jest możliwe określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń planu dotyczących tych terenów na warunki życia mieszkańców. W przypadku lokalizacji na tych terenach przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, co jest możliwe na podstawie zapisów planu, ustalenie możliwego wpływu środowisko – w tym warunki życia człowieka, powinno mieć miejsce na etapie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji konkretnych przedsięwzięć, zgodnie z ustawą 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 (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 2081, ze zm.).

Wprowadzone w planie nakazy urządzenia pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej przy granicach terenu z istniejącą i planowaną zabudową mieszkaniową spowodują, że obiekty nie powinny być uciążliwe dla otoczenia i wpływać negatywnie na warunki życia ludności.

Korzystnymi ustaleniami projektowanego dokumentu jest wprowadzenie terenów rekreacyjno-sportowych, co przyczyni się do poprawy warunków życia i odpoczynku mieszkańców. Także realizacja zabudowy w terenach usług turystyki i rekreacji oraz terenie usług opieki społecznej (planowany dom seniora) przyczyni się do wzrostu poziomu i komfortu życia mieszkańców. Korzystne zapisy planu dotyczą zachowania harmonii zabudowy wiejskiej i jej elementów podlegających

ochronie, co powinno przyczynić się do korzystnego postrzegania zmian zachodzących na terenie miejscowości i poprawy jakości życia jej mieszkańców.

Obszar opracowania jest położony w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Wierzycy. W obrębie obszarów zagrożonych powodzią plan miejscowy nie przewiduje lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, zatem nie stanowi zagrożenia dla ich zdrowia i bezpieczeństwa.

Odnosnie wymagań dotyczących osób niepełnosprawnych ustalono w § 10 zasady parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

## **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

Aktualne walory ekonomiczne przestrzeni są stosunkowo wysokie. Od lat obserwowana jest ekspansja osadnicza ludności Miasta Starogard Gdański i przeważająca liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy dotyczy lokalizacji nowej zabudowy o funkcji mieszkalnej. Plan miejscowy ustala przeznaczenie terenu umożliwiające wprowadzenie nowej zabudowy w tereny nie przeznaczone dotychczas na funkcje inwestycyjne oraz umożliwia doinwestowanie terenów przeznaczonych już pod zabudowę. Takie przeznaczenie nieruchomości jest kontynuacją trwających procesów związanych przede wszystkim z korzystnym położeniem wsi Krąg w stosunku do miasta Starogard Gdański. Wykorzystanie obszaru planu do realizacji planowanych inwestycji przyczyni się do wykorzystania wartości ekonomicznych tych nieruchomości, a jednocześnie lokalizacja nowej zabudowy w sąsiedztwie terenów już zabudowanych nie spowoduje obciążenia gminy w zakresie budowy nowych dróg czy magistralnych sieci infrastruktury technicznej. Samorząd uzyska natomiast korzyści ekonomiczne z wprowadzenia nowej zabudowy, wynikające między innymi ze zwiększenia wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które mogą zostać zainwestowane w dalszy rozwój gminy.

Także dużą wartością ekonomiczną cechują się grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych oraz grunty leśne wykorzystywane gospodarczo. Tylko nieznaczny % powierzchni użytków w wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego zmieni się na cele inwestycyjne, zaś grunty leśne pozostaną w całości w dotychczasowym przeznaczeniu. Zatem potencjał rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej pozostanie nadal wysoki.

## **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 zarówno grunty należące do podmiotów prywatnych (osób fizycznych i instytucji prawnych), jednostek samorządu terytorialnego oraz Skarbu Państwa.

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 miejscowego dotyczą zagadnień o zasięgu lokalnym. Plan miejscowy uwzględnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego o zasięgu

ponadlokalnym, między innymi szlaku kajakowego rzeką Wierzycą, czy regionalnej ścieżki rowerowej. 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**

W obszarze planu nie ustala się rozmieszczenia nowych, nieplanowanych dotychczas inwestycji celu publicznego. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z dopuszczalnymi sposobami zagospodarowania określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającym § 12 - 37 uchwały.

## **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.:

- W czerwcu 2016 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 Krąg, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu – 20.07.2016 r.; w wyznaczonym terminie wpłynęło 29 wniosków od podmiotów prywatnych i prawnych, które zostały rozstrzygnięte przez Wójta Gminy i wzięte pod uwagę przy sporządzaniu projektu planu,
- na etapie sporządzania projektu planu miejscowego, w fazie koncepcji projektowej, przed skierowaniem do uzgodnień i opiniowania zorganizowano spotkanie w Świetlicy Wiejskiej w Kręgu i umożliwiono wgląd do projektu planu w wersji koncepcyjnej, z możliwością składania wniosków do tego projektu wstępnego planu miejscowego;
- projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 05.07.2019 r. do 05.08.2019 r. w siedzibie Urzędu Gminy Starogard Gd., ul. Sikorskiego 9, 83-



200 Starogard Gd., od poniedziałku do piątku, w godz. od 8<sup>00</sup> do 15<sup>00</sup>, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Starogard Gdański przesłano ogłoszenie sołtysowi wsi Krąg, 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 17.07.2019 r. w siedzibie Urzędu Gminy Starogard Gd., ul. Sikorskiego 9, 83-200 Starogard Gd., świetlica wiejska w Kręgu o godz. 18<sup>00</sup>, , zabrano 11 głosów w dyskusji, które dotyczyły indywidualnych spraw i były na bieżąco wyjaśniane podczas spotkania przez Lucynę Probe – naczelnika wydziału PPN w Urzędzie Gminy Starogard Gdański oraz Barbarę Jaszczuk – Skolimowską – autorkę projektu planu.
- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia 19.08.2019 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. złożono 9 uwag, z czego 4 uwagi zostały częściowo nieuwzględnione w projekcie planu.

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

Plan miejscowy, w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i 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**

Plan miejscowy wyznacza tereny nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, w tym usług turystyki i rekreacji oraz usług społecznych (dom seniora), a także zabudowy produkcyjnej, w tym produkcji energii ze źródeł odnawialnych. Plan miejscowy uwzględnia także inwestycje celu publicznego ponadlokalnego planowane na obszarze wsi Krąg (przebieg szlaku kajakowego i szlaku rowerowego). W procedurze sporządzania planu miejscowego wnioski właścicieli terenów zostały rozstrzygnięte i uwzględnione, zgodnie z zapisami polityki przestrzennej gminy wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, przyjętym Uchwałą Nr XII/110/2015 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 16 listopada 2015 r., w wyniku czego większość wnioskowanych terenów zmienia przeznaczenie z rolniczego na cele inwestycyjne. Przyczyni się to 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 §12-39 uchwały.

Przedmiotem planu miejscowego jest w szczególności ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania i zabudowy, w tym nowych terenów inwestycyjnych wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz określenie terenów, na których zabudowa winna być wykluczona, bądź czasowo odroczone. Krąg jest miejscowością rekomendowaną w studium do objęcia planem miejscowym. Aby zachować ład przestrzenny i zapobiec chaotycznym procesom wynikającym z suburbanizacji, niezbędnym jest ustalenie jednolitych zasad gospodarowania przestrzenią w granicach całego obrębu geodezyjnego.

W celu kontrolowania zjawisk rozpraszania zabudowy oraz zapewnienia kształtowania ładu przestrzennego wskazano w studium zalecenie dopuszczenia do zabudowy tylko części wyznaczonych w studium obszarów rozwoju zabudowy, w szczególności biorąc pod uwagę wielkość terenów odpowiadającą założonemu zapotrzebowaniu zgodnie z etapami rozwoju gminy na moment sporządzania planu miejscowego oraz zasadami ich rozmieszczenie określonymi w studium. Dopiero w przypadku wyczerpania chłonności obszarów rozwoju zabudowy określonych w planie, konieczne będą późniejsze zmiany tego planu, tak aby aktualizować przeznaczenie terenu w kolejnych przedziałach czasowych.

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

#### **4. 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, przyjętym Uchwałą Nr XII/110/2015 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 16 listopada 2015 r.. W zakresie realizacji planów miejscowych wskazuje się do opracowania miejscowych planów obszary całych obrębów geodezyjnych, w kolejności, zgodnie z rekomendacją określoną w tym zakresie w studium.

Wójt Gminy Starogard Gdański dokonał analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w poprzedniej kadencji 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.

We wnioskach z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zapisano w odniesieniu do wsi Krąg, iż:

- występuje duży ruch budowlany,
- występuje zainteresowanie właścicieli przeznaczeniem gruntów pod zabudowę,
- występuje zainteresowanie właścicieli przeznaczeniem gruntów pod zabudowę (na podstawie składanych wniosków);

zaś w ocenie postępów prac planistycznych (mpzp) rekomendowanych w studium odnotowano, iż plan miejscowy dla obrębu ewidencyjnego Krąg jest w trakcie opracowania.

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.

## **5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

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

- Uchwalenie planu nie będzie wiązało się z koniecznością ponoszenia przez Gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej ani z koniecznością urządzenia dróg gminnych.
- Uchwalenie planu nie spowoduje konieczności dokonania wykupu gruntów na cele publiczne; nie spowoduje również skutków, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Realizacja ustaleń planu będzie skutkowała możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej;
- Realizacja ustaleń planu będzie miała wpływ na dochody z podatku od czynności cywilnoprawnych.
- Uchwalenie planu nie będzie wiązało się z możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych.
- Realizacja ustaleń planu będzie wiązała się z możliwością naliczenia opłat adiacenckich (z tytułu podziału, budowy infrastruktury technicznej).
- Uchwalenie planu będzie miało wpływ na wzrost dochodów z podatku od nieruchomości.
- Realizacja ustaleń planu będzie wiązała się z koniecznością ponoszenia kosztów wycen nieruchomości.

Analizy i prognozy wykazały, iż w okresie 5 lat (okres prognozowany) należy spodziewać się dochodów do budżetu gminy znacznie wyższych niż wydatki.

## **6. 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 (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zm.). 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 do miejscowego planu złożone przez podmioty prywatne oraz organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu,
- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,
- uzyskał wymaganą zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- 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 w terminie do dnia 19.08.2019 r., w terminie tym wniesiono 9 uwag, które zostały rozstrzygnięte dnia 09.09.2019r. 4 uwagi zostały częściowo nieuwzględnione w projekcie planu,
- 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.