

Uchwała Nr20
Rady Gminy Starogard Gdański
z dnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 115/3 położonej w obrębie Klonówka

Na podstawie: art.18 ust.2 pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2020. 713 j.t.), art. 20 ust.1, w związku z art. 15, 16 ust 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020. 293 j.t., z późn. zm.)

oraz w związku z uchwałą Nr XIV/130/2019 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 31 października 2019 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 115/3 położonej w obrębie Klonówka

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

§ 1

1. Stwierdza się, iż przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 115/3 położonej w obrębie Klonówka 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. wraz ze zmianą obejmującą przedmiotowy obszar przyjętą Uchwałą Nr XXIII/236/2020 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 2 lipca 2020r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański dla działki nr 115/3 położonej w obrębie Klonówka.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 115/3 położonej w obrębie Klonówka, w granicach określonych na rysunku planu.
3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 76,98ha.

§ 2.

Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu, opracowany w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad kształtowania przestrzeni publicznych określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 4) minimalnej ilości miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, a także miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym¹ oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

1. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 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) PE – teren lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kV (ogniw fotowoltaicznych) wraz z ich strefą ochronną,
 - b) R- tereny rolnicze;
 - 5) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków;
 - 6) maksymalna strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN125 (50m), w tym dla paneli fotowoltaicznych 10m;
 - 7) granica pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej NN220kV (przewidzianej do likwidacji);
 - 8) granica pasa technologicznego planowanych linii elektroenergetycznych (na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego).
2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt. 1 stanowią informacje.

§ 5.

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 strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków.
2. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego (nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów) dla wydzielonego liniami

¹ Audyt krajobrazowy dla województwa pomorskiego jest w trakcie sporządzania, a jego uchwalenie przewiduje się nie później niż do dnia 5 marca 2022r.

rozgraniczającymi terenu zostały określone w § 12 - 13 poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Fragment obszaru objętego planem (część terenu 5.PE) położona jest w zasięgu korytarza ekologicznego Doliny Wierzycy o randze regionalnej, gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji ogniw fotowoltaicznych i naziemnych obiektów infrastruktury technicznej związanej z farmą fotowoltaiczną.
2. Tereny wydzielone w obszarze planu nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
3. W obszarze planu dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów na podstawie przepisów odrębnych w niezbędnym zakresie dla celów pielęgnacyjnych, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz realizacji przedsięwzięć i prac budowlanych ustalonych w planie.
4. Ustala się nakaz prowadzenia prac budowlanych w sposób, który nie spowoduje zmiany stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją ani na terenach sąsiednich poza obszarem objętym planem.
5. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny (granice objęte inwestycją).
6. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty, itp. biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych; w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.
7. Na obszarze objętym planem, przy wdrażaniu jego ustaleń, należy uwzględnić obowiązujące prawo dotyczące ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną gatunkową na podstawie przepisów odrębnych.
8. Planowane zainwestowanie nie może stanowić źródła skażenia środowiska gruntowo-wodnego.
9. Lokalizacja zabudowy wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków

1. W granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków (strefy zaznaczono na rysunku planu) obowiązuje współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych z właściwym organem do spraw ochrony zabytków, który określi zakres i sposób przeprowadzenia niezbędnych do wykonania badań archeologicznych poprzedzających proces zainwestowania terenu, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami

§8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych magistralnych i rozdzielczych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
 - 2) ustala się włączenie obiektów wymagających zaopatrzenia w wodę do sieci wodociągowej lub zaopatrzenie w wodę z indywidualnego ujęcia – własnej studni.
2. W zakresie gospodarki ściekami komunalnymi:
 - 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnych i tłocznych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
 - 2) ścieki sanitarne odprowadzić docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie do zbiorników na ścieki lub stosowanie toalet przenośnych wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej.
3. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi, roztopowymi ustala się odprowadzenie wód zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ich oczyszczania, przy zastosowaniu systemów:
 - 1) powierzchniowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej;
 - 2) podziemnych, w tym z wykorzystaniem zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych;
 - 3) kanalizacji deszczowej;
 - 4) podczyszczania wód opadowych z terenów komunikacyjnych i innych utwardzonych;
 - 5) zaleca się projektowanie zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne i przepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie wód przez rośliny.
4. Planowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych, w tym odnawialnych źródeł energii.
5. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
 - 1) dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych średnich i niskich napięć, dopuszcza się możliwość przebudowy i kablowania linii napowietrznych;
 - 2) zaopatrzenie z istniejących i planowanych sieci energetycznych i stacji transformatorowych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację podziemnych i napowietrznych sieci elektroenergetycznych i urządzeń z nimi związanych w tym stacji transformatorowych;
6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.
7. Zaopatrzenie w gaz:
 - 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych wysokiego ciśnienia, podwyższonego średniego ciśnienia, średniego ciśnienia i niskiego ciśnienia oraz przyłączy obiektów budowlanych;
 - 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz z przyłączy poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego.

8. Dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności niewymienionych w ust 1-7 niniejszego paragrafu wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji, bądź wynikających z przepisów odrębnych.
9. W zagospodarowaniu terenu obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem transportowym zapewnia droga powiatowa numer 2718G relacji Starogard Gdański – Rywałd – Klonówka – Pelplin oraz droga gminna 213056G (drogi położone są poza granicami planu).
2. Obszar opracowania graniczy z autostradą A1 (droga położona jest poza granicami planu), która stanowi drogę o ograniczonym dostępie; nie dopuszcza się wykorzystania dróg serwisowych autostrady A1 do obsługi komunikacyjnej planowanych w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A1 inwestycji.
3. Obsługa komunikacyjna zabudowy lokalizowanej w obszarze planu bezpośrednio z drogi powiatowej oraz drogi gminnej (drogi położone są poza granicami planu), a także za pośrednictwem dojazdów i dojazdów wydzielonych w ramach zagospodarowania poszczególnych terenów.

§ 10.

Stawka procentowa, służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem planu

1. Dla terenu 5.PE ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.
2. Dla terenów: 1.R, 2.R, 3.R, 4.R nie występują uwarunkowania dla ustalenia stawki procentowej – tereny nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia i sposobu użytkowania terenów.

§ 11.

Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Cały obszar opracowania jest położony w strefie zakazu lokalizacji nowej zabudowy o funkcji mieszkalnej lub mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkalna, ze względu na położenie w odległości od planowanych elektrowni wiatrowych (posiadających pozwolenie na budowę) mniejszej niż określona w przepisach odrębnych z zakresu prawa o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.
2. Dla obszaru położonego w zasięgu korytarza ekologicznego Doliny Wierzycy o randze regionalnej (zasięg korytarza wskazano na rysunku planu) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i budowli, w szczególności związanych z farmą fotowoltaiczną, w tym: ogniw fotowoltaicznych, obiektów magazynów energii i innych naziemnych obiektów infrastruktury technicznej; zakaz nie dotyczy planowanych napowietrzno-kablowych sieci elektroenergetycznych, w tym: dwóch linii najwyższych napięć NN 400kV oraz jednej linii wysokich napięć WN 110kV, których lokalizacja została ustalona na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (decyzja nr PPN.6733.23.1.2011 Wójta Gminy Starogard Gdański).
3. W celu zachowania bezpieczeństwa funkcjonowania sieci elektroenergetycznej – napowietrznej linii najwyższych napięć NN 220kV (do czasu jej likwidacji) należy zachować pas technologiczny o szerokości 50m (po 25m od osi linii w każdą stronę); w obrębie pasa technologicznego mogą wystąpić ograniczenia w zagospodarowaniu

związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci; w przypadku likwidacji w/wym sieci ograniczenia nie będą obowiązywać.

4. Przez obszar opracowania planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 125 MOP 5,5 MPa relacji Gustorzyn – Pruszcz Gd. (odgałęzienie SG Pelplin – SG Starogard Gd.), dla którego maksymalna strefa kontrolowana wynosi 50m (po 25m w każdą stronę od osi gazociągu), w tym dla paneli fotowoltaicznych 10m (po 5m w każdą stronę od osi gazociągu); sposób zagospodarowania terenu w strefach kontrolowanych określają przepisy z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.
5. Przez obszar opracowania przebiegać mają planowane napowietrzno-kablowe sieci elektroenergetyczne (związane z funkcjonowaniem planowanej do lokalizacji elektrowni konwencjonalnej w gminie Pelplin), w tym: dwie linie najwyższych napięć NN 400kV oraz jedna linia wysokich napięć WN 110kV, których lokalizacja została ustalona na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (decyzja nr PPN.6733.23.1.2011 Wójta Gminy Starogard Gdański); należy zachować pas technologiczny o szerokości 155 m (35m od skrajnej osi linii NN 400kV i 20m od skrajnej osi linii WN 110kV); w obrębie pasa technologicznego mogą wystąpić ograniczenia w zagospodarowaniu związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci.

§ 12.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami 1.R, 2.R, 3.R, 4.R

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
 - 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) uprawy rolnicze,
 - b) lokalizacja budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu – gospodarczych (magazynowych),
 - c) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,
 - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) lokalizacja dróg w gruntach rolnych.
2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków i naziemnych budowli, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 50 m od linii rozgraniczającej autostrady A1 (droga poza obszarem opracowania planu)
 - b) 20 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 2718G (droga poza obszarem opracowania planu);
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% działki znajdującej się w granicach inwestycji;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 80%;
 - 4) intensywność zabudowy terenu– 0, maksimum – 0,1;
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych, w szczególności o funkcji magazynowej (stodół) i budowli rolniczych – 12m;
 - 2) geometria dachu – dowolna.

§ 13.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 5.PE

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie terenu – lokalizacja urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, wraz z ich strefą ochronną;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędnymi urządzeniami,
 - b) lokalizacja magazynów energii,
 - c) lokalizacja miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
 - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności obiektów elektroenergetyki (stacje transformatorowe, sieci niezbędne do przetworzenia i przesyłu energii),
 - e) lokalizacja dojazdów i dojazdów.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków i naziemnych budowli, związanych z funkcjonowaniem farm fotowoltaicznych, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 50 m od linii rozgraniczającej autostrady A1 (droga poza obszarem opracowania planu)
 - b) 20 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 2718G (droga poza obszarem opracowania planu);
 - c) 15 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej 213056G (droga poza obszarem opracowania planu);
 - d) po granicy zasięgu korytarza ekologicznego Doliny Wierzycy rangi regionalnej.
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynków, wiat i obiektów kontenerowych – 5%;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla obiektów ogniw fotowoltaicznych (liczona jako rzut poziomy ogniw fotowoltaicznych), obiektów infrastruktury technicznej oraz nawierzchni komunikacyjnych – nie więcej niż 80%;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% powierzchni terenu;
 - 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,00,
 - b) maksymalna 0,1.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) maksymalna wysokość obiektów ogniw fotowoltaicznych, magazynów energii oraz obiektów elektroenergetyki związanych z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej – 10 m;
 - 2) maksymalna wysokość obiektów napowietrznych linii elektroenergetycznych (istniejących i planowanych w obszarze opracowania) – 65 m
 - 3) geometria dachu – dowolna.

§ 15.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Starogard Gdański.

§ 16.

1. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.

.....

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 115/3 położonej w obrębie Klonówka

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 115/3 położonej w obrębie Klonówka. Obszar opracowania planu miejscowego jest o powierzchni około ok. 76,98ha; położony jest w południowo-wschodniej części gminy Starogard Gdański, przy granicy z gminą Pelplin.

Wszczęcie procedury opracowania planu miejscowego nastąpiło na skutek uchwały Rady Gminy Starogard Gdański Nr XIV/130/2019 z dnia 31 października 2019 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 115/3 położonej w obrębie Klonówka. Przedmiotem opracowania planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobu jego zagospodarowania i zabudowy w celu umożliwienia na nim realizacji przedsięwzięć z zakresu odnawialnych źródeł energii w postaci ogniw fotowoltaicznych o mocy pow. 100kW.

Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad kształtowania przestrzeni publicznych określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 4) minimalnej ilości miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, a także miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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., wraz ze zmianą dla obszaru opracowania przyjętą Uchwałą Nr XXIII/236/2020 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 2 lipca 2020r. w której dopuszczono realizację w przedmiotowym obszarze lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW (ogniw fotowoltaicznych).

W obszarze opracowania nie obowiązywał dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy, w § 5 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 13 uchwały.

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

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zaś w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Obecnie w obszarze opracowania nie występuje żadna zabudowa. Realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie lokalną zmianą fizjonomii krajobrazu w wyniku realizacji na jego terenie planowanych przedsięwzięć – farmy fotowoltaicznej. Dotychczasowy otwarty krajobraz użytków rolnych, zmieni się na krajobraz techniczno-infrastrukturalny związany z inwestycjami z zakresu energetyki odnawialnej oraz ponadlokalnej infrastruktury technicznej.

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

Plan miejscowy, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w §12 do 13 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 bezpośredni, przede wszystkim poprzez zmianę sposobu użytkowania gruntów i wprowadzenie nowych obiektów techniczno – budowlanych.

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 planu nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej, zatem zagadnienie to pozostaje w niezmienionej postaci.

W zakresie ochrony gruntów rolnych konsekwencją wprowadzenia zainwestowania na tereny dotychczasowych użytków rolnych będzie utrata zasobów glebowych gruntów ornych o powierzchni około 72,48 ha, grunty rolne chronione prawem - klasy bonitacyjnej III, stanowią niewielki fragment obszaru opracowania i pozostają nadal w rolniczym użytkowaniu.

W obszarze planu nie występują grunty leśne.

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

Fragment obszaru objętego planem (część terenu 5.PE) położona jest w zasięgu korytarza ekologicznego Doliny Wierzycy o randze regionalnej, gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji ogniw fotowoltaicznych i naziemnych obiektów infrastruktury technicznej związanej z farmą fotowoltaiczną; zakaz nie dotyczy planowanych napowietrzno-kablowych sieci elektroenergetycznych, w tym: dwóch linii najwyższych napięć NN 400kV oraz jednej linii wysokich napięć WN 110kV, których lokalizacja została ustalona na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (decyzja nr PPN.6733.23.1.2011 Wójta Gminy Starogard Gdański).

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

W § 7 zawiera ustalenia w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków. Dotyczą one zinventaryzowanych stanowisk archeologicznych, które zostały objęte strefą ochrony konserwatorskiej. Realizacja ustaleń planu miejscowego umożliwi lokalizację nowego zainwestowania z uwzględnieniem ochrony obiektów i obszarów zabytkowych znajdujących się na jego obszarze.

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 przemysłowa z zakresu energetyki odnawialnej – farmy fotowoltaicznej. Inwestycja ta zaliczana jest do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalenie możliwego wpływu środowisko – w tym warunki życia człowieka, będzie miało 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.

Obszar opracowania nie jest położony w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Odnosnie wymagań dotyczących osób niepełnosprawnych plan miejscowy nie przewiduje funkcji i zagospodarowania wymagającego ustalenia zasad parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Aktualne walory ekonomiczne przestrzeni, jako gruntów rolnych są stosunkowo wysokie, jednakże możliwość wykorzystania ich dla celów inwestycji w energetykę odnawialną znacząco podnosi ich wartość. Wykorzystanie obszaru planu do realizacji planowanych inwestycji przyczyni się do wykorzystania wartości ekonomicznych tych nieruchomości, w szczególności związanych z położeniem obszaru przy głównych szlakach komunikacyjnych oraz w sąsiedztwie punktu odbioru energii, jakim jest Stacja Elektroenergetyczne 400/110kV Pelplin.

Grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych pozostaną w całości w dotychczasowym przeznaczeniu.

2.7. Prawo własności

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

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

W obszarze planu uwzględnia się następujące inwestycje celu publicznego:

- sieci elektroenergetycznej – napowietrzna linia najwyższych napięć NN 220kV (przewidziana do likwidacji, zastąpienia nowym przebiegiem sieci krajowego systemu elektroenergetycznego, która zlokalizowana jest poza obszarem opracowania planu)
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN 125; PN 6,3 MPa relacji Walichnowy – Starogard Gdański,
- planowane napowietrzno-kablowe sieci elektroenergetyczne (związane z funkcjonowaniem planowanej do lokalizacji elektrowni konwencjonalnej w gminie Pelplin), w tym: dwie linie najwyższych napięć NN 400kV oraz jedna linia wysokich napięć WN 110kV, których lokalizacja została ustalona na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (decyzja nr PPN.6733.23.1.2011 Wójta Gminy Starogard Gdański).

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 - 13 uchwały.

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

Plan miejscowy, w § 8 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.:

- 2019 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 Klonówka, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu – 2019 r.; w wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski od podmiotów prywatnych i prawnych, które wymagałyby rozstrzygnięcia przez Wójta Gminy,
- projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od do w siedzibie Urzędu Gminy Starogard Gd., ul. Sikorskiego 9, 83-200 Starogard Gd., od poniedziałku do piątku, w godz. od 10⁰⁰ do 14⁰⁰, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Starogard Gdański przesłano ogłoszenie sołtysowi wsi Klonówka, 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 w siedzibie Urzędu Gminy Starogard Gd., ul. Sikorskiego 9, 83-200 Starogard Gd., pokój nr o godz. 12⁰⁰, w dyskusji publicznej

uczestniczyło osób, nie zabrano głosów w dyskusji/zabrano głosów w dyskusji.

- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia; w terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi; uwagi mogą być składane na piśmie, ustnie do protokołu, za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym, o którym mowa w ustawie z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym; w ww. terminie nie złożono żadnych uwag/ złożonouwag .

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

Plan miejscowy, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. W obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej.

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

Plan miejscowy wyznacza przede wszystkim nowe tereny inwestycyjne dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kV (ogniw fotowoltaicznych) tereny, zgodnie z zamierzeniami potencjalnych 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 § 5 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 §12-13 uchwały.

Przedmiotem opracowania planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobu jego zagospodarowania i zabudowy w celu umożliwienia na nim realizacji przedsięwzięć z zakresu odnawialnych źródeł energii w postaci ogniw fotowoltaicznych o mocy pow. 100kW.

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

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

Plan miejscowy nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, przyjętym Uchwałą Nr XII/110/2015 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 16 listopada 2015 r. wraz ze zmianą dla obszaru opracowania przyjętą Uchwałą Nr XXIII/236/2020 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 2 lipca 2020r.

Wójt Gminy Starogard Gdański dokonał analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w poprzedniej kadencji - za lata 2009-2014 i podjęto stosowną uchwałę: Uchwała Nr XLV/439/2018 Rady Gminy Starogard

Gdański z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych gminy Starogard Gdański.

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

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

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

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

Analizy i prognozy wykazały, iż w okresie 5 lat (okres prognozowany) należy spodziewać się dochodów do budżetu gminy, wynikających z realizacji inwestycji przewidzianych w planie miejscowym na poziomie kilkuset tysięcy złotych, przy braku wydatków.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

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

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy w Starogardzie Gdańskim oraz właściwego dla obszaru planu sołectwa i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- rozpatrzył wnioski złożone do miejscowego planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu,

- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego,
- wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi i je rozstrzygnął,
- przeprowadził procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego

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

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

do Uchwały Nr

Rady Gminy Starogard Gdański

z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
działki nr 115/3 położonej w obrębie Klonówka

RYSUNEK PLANU- w skali 1:1000

(odrębna plansza)

ZAŁĄCZNIK Nr 2

do Uchwały Nr

Rady Gminy Starogard Gdański

z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 115/3 położonej w obrębie Klonówka

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

Rada Gminy Starogard Gdański, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 115/3 położonej w obrębie Klonówka

r o z s t r z y g a co następuje:

udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od do oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia **nie zgłoszono żadnych uwag do projektu planu/ zgłoszono następujące uwagi**

Do uzupełnienia po zakończeniu wyłożenia i upływie terminu na składanie uwag

.....
Przewodniczący Rady Gminy Starogard Gdański

ZAŁĄCZNIK Nr 3

do Uchwały Nr

Rady Gminy Starogard Gdański

z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 115/3 położonej w obrębie Klonówka

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 293, 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 2020 r. poz. 713) art.216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 856, z późn. zm.)

Rada Gminy Starogard Gdański rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 115/3 położonej w obrębie Klonówka** nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

.....
Przewodniczący Rady Gminy Starogard Gdański