

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STAROGARD GDAŃSKI
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla mieszkaniowego w Nowej Wsi Rzeczej położonego pomiędzy Droga Nowowiejską a rzeką Wierzycą.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20, art. 15, art. 16, art. 34 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Starogard Gdański zatwierdzonego uchwałą Nr XII/110/2015 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 16.11.2015 r.

Rozdział 1
Ogólne przepisy i ustalenia

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla osiedla mieszkaniowego w Nowej Wsi Rzeczej położonego pomiędzy Droga Nowowiejską a rzeką Wierzycą, zwany dalej „planem”. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 33,54 ha.

§ 2.

Plan obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale nr XIX/187/2020 z dnia 27 lutego 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla mieszkaniowego w Nowej Wsi Rzeczej położonego pomiędzy Droga Nowowiejską a rzeką Wierzycą.

§ 3.

1. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy** – linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linie te nie dotyczą okapów i gzymsów, które mogą być wysunięte przed linie zabudowy do 0,8m oraz balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,5 m, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; linie te nie dotyczą części podziemnych budynków;
- 2) **Powierzchnia zabudowy** – powierzchnia działki zajęta przez wszystkie budynki, wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki; z wyłączeniem:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. tarasów, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, itp.,
 - c) powierzchni zajmowanej przez szklarnie i altany;
- 3) **Powierzchnia całkowita budynku** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z włączeniem tynków i okładzin, na poziomie posadzki pomieszczeń lub ich części o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia; do powierzchni całkowitej nie wlicza się przykładowo powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów;
- 4) **Powierzchnia użytkowa budynku** – powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte przez: konstrukcję, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, wbudowane garaże i parkingi oraz pomieszczenia nieużytkowe;
- 5) **Zabudowa towarzysząca** – zabudowa uzupełniająca, towarzysząca zabudowie wiodącej, tj. budynki gospodarcze, garażowe, itp.;
- 6) **Zabudowa** – budynki.

2. Pojęcia użyte w planie i niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w przypadku ich braku zgodnie z ich znaczeniem słownikowym.

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.
2. Zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej.
3. Dla wszystkich terenów, na których dopuszcza się zabudowę, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
4. Dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych oraz gospodarczych na granicy działki z zastrzeżeniem maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,
5. Na działkach, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określone w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy, która nie spowoduje dalszych przekroczeń dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień.

§ 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Część terenu, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk w ramach sieci Natura 2000 – Dolina Wierzycy (PLH220094). Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
2. Ustalenia dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - 1) teren MN - zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) teren MW – zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego
 - 3) teren MN,MW - zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 4) teren MN,U - zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - 5) teren US – zalicza się do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
3. Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojazdów i miejsc postojowych.
4. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
5. Uciążliwości aerosanitarne pochodzące z inwestycji nie mogą przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować pogorszenia standardów jakości środowiska.
6. Istniejące дренаże należy bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. Ze względu na konieczność okresowej konserwacji, należy pozostawić bezpośrednio nad drenażami pas wolny od zabudowy, ogrodzeń, zadrzewień, itp. lub, w przypadku napotkania rurociągów drenarskich przy prowadzeniu wykopów pod fundamenty, należy wykonać ich obejście poza obręb wykopu.
7. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Dopuszcza się konserwację i udroźnienie cieków wodnych z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i cieki wodne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji. Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.
9. Obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

10. W przypadku nowych nasadzeń należy wprowadzać zieleń nawiązującą formą i składem gatunkowym do roślinności typowej dla lokalnego krajobrazu.
11. Drzewo oznaczone na rysunku planu wyróżniające się wiekiem, formą i stanem zachowania, podlega zachowaniu ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych.

§ 6.

Zasady kształtowania krajobrazu

1. Zabudowę należy realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu:
 - 1) forma architektoniczna zabudowy i obiektów małej architektury winna być spójna w obrębie działki budowlanej,
 - 2) kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych,
 - 3) pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości.

§ 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. Część terenu oznaczona na rysunku planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zachowanego historycznego układu wiejskiego.
Ochronie podlega:
 - historyczna struktura przestrzenna wsi Nowa Wieś Rieczna wraz z zielenią wysoką,
 - nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie jej lokalizacji, skali i bryły oraz nawiązania form współczesnych do regionalnej tradycji architektonicznej.

§ 8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Obszar przestrzeni publicznych obejmuje tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: US, ZK, KDL, KDD, KDD, KP.
2. W obszarze przestrzeni publicznych ustala się:
 - 1) zagospodarowanie ww. terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym.

§ 9.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

1. Część terenu, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, a część terenu, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%. Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
2. Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Nie określa się.

§ 11.

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

1. W obszarze objętym planem należy zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Teren planu jest obsługiwany komunikacyjnie przez drogi gminne, znajdujące się zarówno w granicach planu, jak i graniczące z planem, tj. od strony południowej Droga Nowowiejska. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią publiczne drogi lokalne i drogi dojazdowe oraz wewnętrzne drogi dojazdowe i ciągi pieszce, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) KDL – teren drogi publicznej lokalnej,
 - 2) KDD – teren drogi publicznej dojazdowej,
 - 3) KDW – teren drogi dojazdowej wewnętrznej,
 - 4) KX – teren ciągu pieszego.
2. W granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w liczbie:
 - 1) min. 2 miejsce postojowe / 100m² powierzchni użytkowej usług
 - 2) min. 5 miejsc postojowych dla terenu 27.US
 - 3) min. 1 miejsce postojowe / 2 miejsca konsumenckie
 - 4) min. 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
 - 5) min. 1 miejsce postojowe / 1 pokój hotelowy
 - 6) min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie
3. W ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - 1) min. 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
 - 2) min. 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
 - 3) min. 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.
4. Miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych.
5. Woda: z sieci wodociągowej.
6. Ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej; w tym ścieki technologiczne wymagają podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
7. Wody opadowe:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych w granicach własności,
 - 2) wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.
9. Energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW.
10. Telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej.
11. Gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy.
12. Utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.
13. Przez obszar objęty planem przebiegają linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia 0,4kV oraz linie kablowe średniego napięcia SN-15kV.
14. Kolizje z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy przebudować lub dostosować do nowych warunków zabudowy.
15. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej w każdym terenie w ilości zależnej od potrzeb. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.

16. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich w każdym terenie. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczególnym.
17. Istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej należy przystosować do planowanego zagospodarowania.
18. Dopuszcza się wydzielenie terenu dla potrzeb infrastruktury technicznej.

§ 13.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Nie określa się.

§ 14.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w następującej wysokości:
 - 1) 20% - dla terenów nr: 20.MN,MW, 21.MN,MW, 23.MN,U;
 - 2) 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 2 Ustalenia szczegółowe

§ 15.

1. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1÷17.MN

1) Symbol i powierzchnia terenu:

- | | | |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| a) 1.MN – 0,26 ha | g) 7.MN – 0,88 ha | m) 13.MN – 0,35 ha |
| b) 2.MN – 1,27 ha | h) 8.MN – 0,66 ha | n) 14.MN – 0,58 ha |
| c) 3.MN – 0,54 ha | i) 9.MN – 0,35 ha | o) 15.MN – 1,17 ha |
| d) 4.MN – 0,57 ha | j) 10.MN – 0,89 ha | p) 16.MN – 0,37 ha |
| e) 5.MN – 0,31 ha | k) 11.MN – 0,74 ha | q) 17.MN – 0,51 ha |
| f) 6.MN – 0,61 ha | l) 12.MN – 2,74 ha | |

2) Przeznaczenie terenu: MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, dopuszcza się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny na działce,
- b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - zabudowa towarzysząca,
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- a) część terenu 14.MN, oznaczona na rysunku planu, znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk w ramach sieci Natura 2000 – Dolina Wierzycy (PLH220094) – zasady zagospodarowania zgodnie z §5 ust. 1,

5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 30%,
- c) intensywność zabudowy:
 - dla kondygnacji nadziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,75;
 - dla kondygnacji podziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,3,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki,
- e) wysokość zabudowy: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; tj. nie więcej niż 10,0 m,

- f) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,6m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
- g) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci $22^{\circ} \div 45^{\circ}$; kierunek głównej kalenicy względem frontu działki: nie określa,
 - dla zabudowy towarzyszącej: kąt nachylenia połaci $20^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. – nie określa się,
 - dopuszcza się stropodachy tarasowe dla części budynku takich jak: werandy, garaże, itp., przy czym powierzchnia stropodachu nie może przekroczyć 40% powierzchni rzutu dachu bryły głównej budynku,
- h) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 700m^2 ; nie dotyczy wydzielen dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 18.MW i 19.MW

1) Symbol i powierzchnia terenu:

- a) 18.MW – 0,12 ha
- b) 19.MW – 0,14 ha

2) Przeznaczenie terenu: MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - zieleń urządzone,
 - place zabaw, ścieżki zdrowia, zewnętrzne siłownie,
- b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - zabudowa towarzysząca,
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 45%,
- c) intensywność zabudowy:
 - dla kondygnacji nadziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 1,8;
 - dla kondygnacji podziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,45,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki,
- e) wysokość zabudowy:
 - nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 15,0 m,
 - dla zabudowy towarzyszącej: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 6,0 m,
- f) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 1,2m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
- g) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; kierunek głównej kalenicy względem frontu działki: nie określa,
 - dla zabudowy towarzyszącej: kąt nachylenia połaci $20^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. – nie określa się,
- h) zakaz podziału terenów, nie dotyczy wydzielen dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

3. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 20.MN,MW i 21.MN,MW

1) Symbol i powierzchnia terenu:

- a) 20.MN,MW – 0,10 ha,
- b) 21.MN,MW – 0,12 ha,

2) Przeznaczenie terenu: MN,MW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - zieleń urządzonej,
 - place zabaw, ścieżki zdrowia, zewnętrzne siłownie,
- b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- zabudowa towarzysząca,
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu, dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych oraz gospodarczych na granicy działki z zastrzeżeniem maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 30%,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 45%,
- c) intensywność zabudowy:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - dla kondygnacji nadziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,75;
 - dla kondygnacji podziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,3,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - kondygnacji nadziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 1,35;
 - dla kondygnacji podziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,45,
- d) powierzchnia biologicznie czynna:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: nie mniej niż – 40% powierzchni działki,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: nie mniej niż – 30% powierzchni działki,
- e) wysokość zabudowy:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; tj. nie więcej niż 10,0 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne; tj. nie więcej niż 11,0 m,
 - dla zabudowy towarzyszącej: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 6,0 m,
- f) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, mierzonej od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku: nie więcej niż 0,6 m,
- g) geometria dachu:
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 25°÷45°; kierunek głównej kalenicy względem frontu działki: nie określa,
 - dla zabudowy towarzyszącej: kąt nachylenia połaci 20°÷45°,
 - dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. – nie określa się,
- h) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000m²; nie dotyczy wydzieleń dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

4. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 22.MN,U i 23.MN,U

1) Symbol i powierzchnia terenu:

- a) 22.MN,U – 0,42 ha,
- b) 23.MN,U – 0,06 ha

2) Przeznaczenie terenu: MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren zabudowy usługowej

3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - zabudowa usługowa,
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami,
- b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- zabudowa towarzysząca,
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) część terenu 22.MN,U, oznaczona na rysunku planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zachowanego historycznego układu wiejskiego – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 1.

5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 30%,
- c) intensywność zabudowy:
- dla kondygnacji nadziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,75;
 - dla kondygnacji podziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,3,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki,
- e) wysokość zabudowy: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; tj. nie więcej niż 10,0 m,
- f) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 1,2 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
- g) geometria dachu:
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 22° ÷ 45° ; kierunek głównej kalenicy względem frontu działki: nie określa,
 - dla zabudowy towarzyszącej: kąt nachylenia połaci 20° ÷ 45° ,
 - dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. – nie określa się,
 - dopuszcza się stropodachy tarasowe dla części budynku takich jak: werandy, garaże, itp., przy czym powierzchnia stropodachu nie może przekroczyć 40% powierzchni rzutu dachu bryły głównej budynku,
- h) zakaz podziału terenów, nie dotyczy wydzielen dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

5. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 24.MW,U

1) Symbol i powierzchnia terenu:

- a) 24.MW,U – 0,10 ha

2) Przeznaczenie terenu: MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej

3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - zabudowa usługowa,
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami,
 - zieleń urządzona,
 - place zabaw, ścieżki zdrowia, zewnętrzne siłownie,
- b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- zabudowa towarzysząca,
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej

- inwestycją: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 40%,
- c) intensywność zabudowy:
 - dla kondygnacji nadziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,8;
 - dla kondygnacji podziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,4,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy:
 - nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 15,0 m,
 - dla zabudowy towarzyszącej: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 6,0 m,
 - f) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,6m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
 - g) geometria dachu:
 - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci $25^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - dopuszcza się dach płaski,
 - dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. – nie określa się,
 - h) zakaz podziału na działki budowlane, nie dotyczy wydzielen dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

6. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 25.U

1) Symbol i powierzchnia terenu:

- a) 25.U – 0,15 ha

2) Przeznaczenie terenu: U – teren zabudowy usługowej

3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - zabudowa usługowa, która zgodnie z obowiązującymi przepisami nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1 lokal mieszkalny w obrębie nieruchomości,
 - zabudowa towarzysząca,
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 45%,
- c) intensywność zabudowy:
 - dla kondygnacji nadziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 1,2;
 - dla kondygnacji podziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,45,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki,
- e) wysokość zabudowy:
 - nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne; tj. nie więcej niż 11,0 m,
 - dla zabudowy towarzyszącej: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 6,0 m,
- f) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,6 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
- g) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; kierunek głównej kalenicy względem frontu działki: nie określa,
 - dla zabudowy towarzyszącej: kąt nachylenia połaci $20^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. – nie określa się,
- h) zakaz podziału na działki budowlane, nie dotyczy wydzielen dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

7. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 26.US i 27.US.

1) Symbol i powierzchnia terenu:

- a) 26.US – 1,44 ha,
- b) 27.US – 0,57 ha

2) Przeznaczenie terenu: US – teren sportu i rekreacji

3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- naziemne urządzenia sportowo – rekreacyjne, np. boiska, korty tenisowe, itp.,
- parki, skwery, zieleńce,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa związana ze sportem i rekreacją: tj. np. szatnie, sanitariaty, trybuny, plac zabaw, siłownia plenerowa, itp.,
- tymczasowe obiekty handlowe i gastronomiczne,
- zabudowa towarzysząca,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) na terenie 26.US znajduje się drzewo wyróżniające się wiekiem, formą i stanem zachowania, oznaczone na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z §5 ust. 11,

b) zaleca się wprowadzenie zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) część terenu 26.US, oznaczona na rysunku planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zachowanego historycznego układu wiejskiego – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 1.

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 20%,

c) intensywność zabudowy:

- dla kondygnacji nadziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,3;
- dla kondygnacji podziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,2,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki,

e) wysokość zabudowy:

- dla hali sportowej: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 15,0 m,
- dla pozostałej zabudowy: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 6,0 m,

f) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,6m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,

g) geometria dachu: nie określa się,

h) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: 5000m²; nie dotyczy wydzielen dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej,

7) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

a) dla terenu 27.US należy zapewnić min. 5 miejsc postojowych – zasady zagospodarowania zgodnie z §12 ust. 2,3,4,

8. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 28.ZP i 29.ZP

1) Symbol i powierzchnia terenu:

- a) 28.ZP – 0,08 ha,
- b) 29.ZP – 0,42 ha,

2) Przeznaczenie terenu: ZP – teren zieleni urządzonej

3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- parki, skwery, zieleńce,

- boiska, place zabaw, ścieżki zdrowia, plenerowe siłownie,
- b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,
- 4) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 85% powierzchni działki,

9. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 30.ZK i 31.ZK

- 1) **Symbol i powierzchnia terenu:**
 - a) 30.ZK – 4,58 ha,
 - b) 31.ZK – 1,65 ha
- 2) **Przeznaczenie terenu: ZK – teren zieleni krajobrazowej**
- 3) **Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - naturalne zadrzewienia, zakrzewienia i inne naturalne i półnaturalne zbiorowiska nieleśne,
 - zbiorniki wodne, cieki wodne i tereny podmokłe,
 - ochrona rzeźby terenu,
 - b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,
- 4) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**
 - a) część terenu 30.ZK, oznaczona na rysunku planu, znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk w ramach sieci Natura 2000 – Dolina Wierzycy (PLH220094) – zasady zagospodarowania zgodnie z §5 ust. 1,
- 5) **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych**
 - a) część terenu 30.ZK, oznaczona na rysunku planu, znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, oraz prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% – zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 1,
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 85% powierzchni działki.

10. Ustalenia szczegółowe dla terenu nr 32.ZL

- 1) **Symbol i powierzchnia terenu:**
 - a) 32.ZL – 4,58 ha,
- 2) **Przeznaczenie terenu: ZL – teren leśny**
- 3) **Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - lasy,
 - ochrona rzeźby terenu,
 - b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - zalesienia,
 - budowle związane z gospodarką leśną,
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,
- 4) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**
 - a) część terenu 32.ZL, oznaczona na rysunku planu, znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk w ramach sieci Natura 2000 – Dolina Wierzycy (PLH220094) – zasady zagospodarowania zgodnie z §5 ust. 1,
- 5) **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych**
 - a) część terenu 32.ZL, oznaczona na rysunku planu, znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, oraz prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% – zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 1,
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) nie określa się,

11. Ustalenia szczegółowe dla terenu nr 1.KDL

- 1) Symbol i powierzchnia terenu:**
 - a) 1.KDL – 0,76 ha,
- 2) Przeznaczenie terenu:** KDL – teren drogi publicznej lokalnej
- 3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - infrastruktura drogowa,
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
 - parkingi,
 - b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - zadrzewienia przyuliczne,
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: – wg rysunku planu,
 - b) dopuszcza się lokalne zawężenia parametrów zewnętrznych drogi, określonych w obowiązujących przepisach, w zależności od lokalnych warunków.

12. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 2÷11.KDD

- 1) Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 2.KDD – 0,12 ha,	f) 7.KDD – 0,11 ha,
b) 3.KDD – 0,44 ha,	g) 8.KDD – 0,10 ha,
c) 4.KDD – 0,93 ha,	h) 9.KDD – 0,23 ha,
d) 5.KDD – 0,09 ha,	i) 10.KDD – 0,98 ha,
e) 6.KDD – 0,16 ha,	j) 11.KDD – 0,46 ha,
- 2) Przeznaczenie terenu:** KDD – teren drogi publicznej dojazdowej
- 3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - infrastruktura drogowa,
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
 - parkingi,
 - b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - zadrzewienia przyuliczne,
- 4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - a) część terenu 2.KDD, oznaczona na rysunku planu, znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk w ramach sieci Natura 2000 – Dolina Wierzycy (PLH220094) – zasady zagospodarowania zgodnie z §5 ust. 1,
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - a) części terenu 9.KDD, oznaczona na rysunku planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zachowanego historycznego układu wiejskiego – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 1.
- 6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: – wg rysunku planu,
 - b) dopuszcza się lokalne zawężenia parametrów zewnętrznych drogi, określonych w obowiązujących przepisach, w zależności od lokalnych warunków.

13. Ustalenia szczegółowe dla terenu nr 12.KDD,KP

- 1) Symbol i powierzchnia terenu:**
 - a) 12.KDD,KP – 0,19 ha,
- 2) Przeznaczenie terenu:** KDD,KP – teren drogi publicznej dojazdowej oraz teren parkingów i garaży
- 3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - infrastruktura drogowa,
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
 - parkingi,
 - garaże – wyłącznie na wydzielonych na ten cel działkach nr 194/16 ÷ 194/26,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zadrzewienia przyuliczne,

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: – wg rysunku planu,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 0,2%,

c) intensywność zabudowy: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,002,

d) wysokość zabudowy: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 4,0 m,

e) geometria dachu: nie określa się,

14. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 13÷14.KDW

1) Symbol i powierzchnia terenu:

a) 13.KDW – 0,03 ha,

b) 14.KDW – 0,01 ha,

2) Przeznaczenie terenu: KDW – teren drogi dojazdowej wewnętrznej

3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: – wg rysunku planu,

b) dopuszcza się lokalne zawężenia parametrów zewnętrznych drogi, określonych w obowiązujących przepisach, w zależności od lokalnych warunków.

15. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 15÷18.KX

1) Symbol i powierzchnia terenu:

a) 15.KX – 0,03 ha, c) 17.KX – 0,03 ha,

b) 16.KX – 0,03 ha, d) 18.KX – 0,02 ha,

2) Przeznaczenie terenu: KX – teren ciągu pieszego

3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: – wg rysunku planu,

16. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 19.E i 20.E

1) Symbol i powierzchnia terenu:

a) 19.E – 0,01 ha,

b) 20.E – 0,02 ha

2) Przeznaczenie terenu: E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka

3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nie określa się.

**Rozdział 3
Przepisy końcowe**

§ 16.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:

1. część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000 (załącznik nr 1);
2. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
3. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

§ 17.

Tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone nw. uchwałami Rady Gminy Starogard Gdański:

1. Nr XII/91/99 z dnia 28 maja 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 89, poz. 488), we fragmencie objętym granicami niniejszego planu,
2. Nr XXVII/227/2000 z dnia 16 listopada 2000r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 14 poz. 109 z dnia 14.02.2001r.)

§ 18.

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

UZASADNIENIE

1. Opis przedmiotu planu

Obszar opracowania planu położony jest prawie w całości w obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowa Wieś Rzeczna Osiedle Witosza z terenami przyległymi przyjętego uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr XII/91/99 z dnia 28 maja 1999 r. Teren obejmuje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, boisko sportowe oraz zieleń. Celem opracowania jest zmiana ustaleń planu dla poszczególnych jednostek – ujednolicenie ich na całym obszarze oraz dostosowanie do obowiązujących przepisów prawa.

Od strony wschodniej teren graniczy z miastem Starogard Gdański, od strony południowej teren przylega do rzeki Wierzycy, od strony zachodniej przylega do terenów mieszkaniowo – usługowych, natomiast od strony północnej graniczy z Drogą Nowowiejską.

Załącznik graficzny do projektu planu został sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, przedmiotowy plan ma dużą powierzchnię (ok. 34 ha) i w związku z tym skala 1:2000 umożliwia czytelne przedstawienie zaproponowanych rozwiązań w projekcie planu.

2. Sposób realizacji w uchwale wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Planowane zagospodarowanie terenu stanowi harmonijną całość oraz uwzględnia wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne. Teren przeznaczony jest pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zabudowy usługowej oraz terenów rekreacyjnych. Forma architektury planowanej na przedmiotowym terenie, zgodnie z ustaleniami planu, będzie kształtowana w nawiązaniu do tradycyjnej zabudowy regionu.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarte są w §5. Ponadto, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu opisane są szczegółowo w poszczególnych kartach terenu.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan w §5, określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w §6 określa zasady kształtowania krajobrazu, natomiast w §15 poszczególnych kart terenu – parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.

Zgodnie z ww. ustaleniami, plan zapewnia zachowanie, na przedmiotowym terenie, walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan jest sporządzony w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 – Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. z 2019r. poz. 1396) oraz ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 310).

W §5 plan określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Na przedmiotowym terenie nie występują grunty rolne lub leśne podlegające ochronie na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1161).

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Plan jest sporządzony w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 282).

Plan w §7 oraz w Rozdziale 2 – ustalenia szczegółowe, w obszarach w których występują tereny oraz obiekty chronione, plan określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

W celu poprawy warunków ochrony zdrowia dla poszczególnych rodzajów terenów ustalono odpowiednie standardy akustyczne § 5 pkt 2.

Wymagania osób niepełnosprawnych uwzględniono w §12 ust. 3, 4, poprzez ustalenia dotyczące wymaganych miejsc parkingowych wyposażonych w karty parkingowe.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Przeznaczenie przedmiotowego terenu pozostaje praktycznie bez zmiany w stosunku do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zmiana planu ma przede wszystkim na celu zmianę poszczególnych parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

7) Prawo własności

Na przedmiotowym terenie występują grunty własności gminnej oraz własności prywatnej. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby właścicieli terenów z poszanowaniem obowiązujących przepisów prawa.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na przedmiotowym terenie nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne. Plan uzyskał pozytywne uzgodnienie od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

9) Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby lokalnej społeczności przeznaczając pod zabudowę mieszkaniową i usługową jedynie tereny sąsiadujące z istniejącą zabudową mieszkaniową, położone w pobliżu ciągów komunikacyjnych oraz tereny przeznaczone na ten cel w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Starogard Gdański.

Do projektu planu wpłynęły wnioski prywatne, były one rozpatrywane w taki sposób aby pogodzić interes prywatny właścicieli działek z interesem właścicieli sąsiednich nieruchomości oraz z potrzebami lokalnej społeczności.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan w §12 zawiera zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Wójt Gminy zagwarantował społeczeństwu udział w pracach nad planem miejscowym:

- dnia w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
- dnia na gminnej tablicy ogłoszeń wywieszono obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
- dnia w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
- dnia na gminnej tablicy ogłoszeń wywieszono obwieszczenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy, na każdym etapie opracowywania planu, zachowywał jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Dotyczy to w szczególności etapów, które związane są z udziałem społeczeństwa, co wykazano w punkcie 11.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności
Plan w §12 zawiera zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę, co przełoży się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

14) Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi

Teren objęty planem stanowi zarówno grunty własności gminy, jak i grunty prywatne. Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wzięto pod uwagę wnioski złożone przez osoby prywatne oraz instytucje. Do projektu planu wpłynął jeden wniosek prywatny, był on rozpatrywany w taki sposób aby pogodzić interes prywatny właścicieli działek z interesem właścicieli sąsiednich nieruchomości oraz z potrzebami lokalnej społeczności.

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

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Przeznaczenie przedmiotowego terenu pozostaje praktycznie bez zmiany w stosunku do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zmiana planu ma przede wszystkim na celu zmianę poszczególnych parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Teren przeznaczony jest pod funkcje pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, zabudowę usługową oraz terenów rekreacyjnych. Forma architektury planowanej na przedmiotowym terenie, zgodnie z ustaleniami planu, będzie kształtowana w nawiązaniu do tradycyjnej zabudowy regionu.

Przeznaczenie terenu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Starogard Gdański zatwierdzonego uchwałą Nr XII/110/2015 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 16.11.2015 r.

3. **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

1) Wójt Gminy Starogard Gdański dokonał analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza została przyjęta Uchwałą nr XLVI/509/2014 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 18 września 2014 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych gminy Starogard Gdański.

Konkluzją analizy, jest iż powinno się unikać wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Natomiast każdy przypadek należy rozpatrywać indywidualnie a ewentualne nowe tereny powinny ograniczać się do uzupełnień istniejącej zabudowy i dotyczyć terenów z dostępem do infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

1) Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla mieszkaniowego w Nowej Wsi Rzecznej położonego pomiędzy Drogą Nowowiejską a rzeką Wierzycą.” ustalenia planu spowodują wzrost wpływów do budżetu. Przychody do budżetu gminy będą wpływały z tytułu: opłaty planistycznej, podatków od gruntów oraz budynków, a także podatku od czynności cywilnoprawnych. Natomiast ustalenia planu nie spowodują nakładów na infrastrukturę techniczną.