

UCHWAŁA NR XXVI/276/2020
RADY GMINY STAROGARD GDAŃSKI

z dnia 29 października 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego JANOWO – ZACHÓD

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2020, poz.713) oraz art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. W wyniku realizacji Uchwały Nr XXXVIII/359/2017 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 17 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Janowo - Zachód; po stwierdzeniu, iż niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, przyjętego Uchwałą Nr XII/110/2015 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 16 listopada 2015 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego JANOWO-ZACHÓD, zwany dalej „planem”.

2. Granice planu przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:2000.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 475,94 ha.

§ 2. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) ustalenia tekstowe;
- 2) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000, zawierający ustalenia graficzne planu;
- 3) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
- 4) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

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

3. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały oraz ustalenia szczegółowe – karty terenów dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały; dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

4. Ustalenia tekstowe planu, w części ogólnej, określają:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §4;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - §5;
- 3) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - §6;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - §7;

- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - §8;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §9;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §10;
- 8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §11.

5. Ustalenia tekstowe w części szczegółowej są zapisane w postaci kart terenów dla poszczególnych rodzajów terenów (według ustalonego w planie przeznaczenia terenu) wydzielonych liniami rozgraniczającymi, z podziałem na tereny nie będące terenami komunikacyjnymi - od §12 do §28 oraz tereny stanowiące tereny komunikacyjne – od §29 do §31.

6. Ustalenia szczegółowe dla terenów, nie będących terenami komunikacyjnymi określają:

- 1) przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 2) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów.

7. Ustalenia szczegółowe dla terenów, będących terenami komunikacyjnymi określają:

- 1) przeznaczenie terenów i sposoby zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 2) parametry techniczne, wyposażenie, dostępność;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów.

8. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu:

- 1) granica 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) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) U,MN - tereny zabudowy usługowej, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,
 - d) U – tereny zabudowy usługowej,
 - e) P/U – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,
 - f) PE- tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (ogniw fotowoltaicznych), wraz z ich strefą ochronną,
 - g) ZE – tereny zieleni ekologicznej,
 - h) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
 - i) R- tereny rolnicze,
 - j) ZL - tereny lasów,
 - k) R,ZL – tereny rolnicze, tereny lasów,
 - l) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - m) tereny infrastruktury technicznej, w tym: E – elektroenergetyka – pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV; E1 – elektroenergetyka – teren stacji transformatorowej,

- n) KD - tereny komunikacyjne dróg publicznych, w tym: KDL - klasy technicznej lokalnej, KDD - klasy technicznej dojazdowej,
 - o) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - p) KDX – tereny komunikacyjne – ciągów pieszo-jezdnych lub pieszo-rowerowych;
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w GEZ/WEZ;
- 6) pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej wymagany w urządzeniu terenu.

8. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 7, mają charakter informacyjny.

9. Oznaczenia granic obszarów biegnące wzdłuż linii rozgraniczających, należy traktować jako biegnące w osi tych linii.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu miejscowego przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy prawa lokalnego (np. uchwały sejmiku województwa, rozporządzenia wojewody);
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na odpowiednim podkładzie geodezyjnym w skali 1:2000, zawarty w granicach obszaru objętego planem wraz z informacjami i oznaczeniami obrazującymi ustalenia niniejszego planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 4) głównej bryle budynku – należy przez to rozumieć zasadniczą bryłę budynku stanowiącą min 80% powierzchni zabudowy budynku; nie stanowią głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku (wiatrołapy), garaże dobudowane, schody, ganki, itp., a w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
- 5) głównych połaciach dachu – należy przez to rozumieć dach przykrywający główną bryłę budynku, stanowiący min 80% powierzchni dachu całego budynku; głównych połaci dachu nie stanowią w szczególności zadaszenia wiatrołapu, lukarny, zadaszenia balkonów i tarasów, itp.;
- 6) dachach dwuspadowych - należy przez to rozumieć dach o dwóch przeciwległych połaciach połączonych w kalenicę; przy czym przy złożonych rzutach budynków (np. w kształcie litery L, T lub przy występowaniu takich elementów budynku jak ryzality, skrzydła) dach dwuspadowy może posiadać więcej jak dwie połacie;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutów kondygnacji nadziemnych budynków, liczoną po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni nieruchomości objętej inwestycją, wyrażoną w [%];
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany głównej bryły budynku (nie dotyczy drugorzędnych elementów budynku, takich jak: ganki, wiatrołapy, schody zewnętrzne, itp.); nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy również obiektów budowlanych, takich jak: wiaty, zabudowa sezonowa, wolnostojące urządzenia reklamowe; linia zabudowy nie dotyczy nadbudowy (zmiany geometrii dachu) i przebudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu;
- 9) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce na samochód osobowy wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), wiatę garażową;
- 10) pasie zieleni izolacyjno-krajobrazowej – należy przez to rozumieć pas zieleni pełniący funkcję ochronną i krajobrazową, stanowiący osłonę zabudowy przed nawiewaniem pyłów i odorów oraz hałasu od terenów produkcyjnych, usługowych czy obiektów hodowlanych (funkcja izolacyjna), w szczególności chroniący zabudowę mieszkaniową, lub pełniący rolę maskującą obiekty o negatywnym oddziaływaniu na krajobraz (funkcja krajobrazowa); pas zieleni składa się z przynajmniej jednego pasa zieleni wysokiej (drzewa) uzupełnionego zielenią średnią (krzewy);
- 11) linii 110 kV – należy przez to rozumieć dwutorową, napowietrzną linię elektroenergetyczną o napięciu znamionowym 110 kV, składającą się z konstrukcji wsporczych i podwieszonych na nich przewodów, planowaną do realizacji w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem E;

12) pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 110 kV – należy przez to rozumieć obszar terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem E.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne planu

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, są to:

1) stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

Szczegółowy opis elementów chronionych oraz zasady ich ochrony określono w ustaleniach § 6 „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”.

2. W obszarze planu nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej, wyznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański.

3. Nowe zagospodarowanie i zabudowa terenu objętego planem powinno przede wszystkim spełnić wymagania charakteryzujące zabudowę miejscowości zaliczanej do ośrodków drugiego rzędu według hierarchii ośrodków w gminie, w tym posiadać zróżnicowaną ofertę usług oraz umożliwiać rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w postaci nowych zespołów.

4. Podstawowe założenia kompozycji obszaru planu są następujące:

1) ochrona elementów struktury przestrzennej o wartościach przyrodniczych i kulturowych;

2) preferencja dla projektowania nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej, w szczególności w obszarach posiadających dostęp do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej bez konieczności jej rozbudowy;

3) wykorzystanie potencjału inwestycyjnego terenów stanowiących obszary możliwego zagospodarowania, wskazywanego w polityce przestrzennej gminy, w szczególności w kierunku zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, a także położenie w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 222, stanowiącej dojazd do węzła autostrady A1; przy czym wielkości wyznaczonych terenów powinny uwzględniać określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański skalę rozwoju miejscowości i przeciwdziałać dezintegracji jednostki osadniczej;

4) określenie jednolitych zasad kształtowania formy architektonicznej budynków;

5) utrzymanie oraz wzmocnienie systemu komunikacji drogowej, pieszej i rowerowej poprzez stworzenie powiązań terenów przeznaczonych pod zainwestowanie z istniejącą strukturą przestrzenną miejscowości oraz z otoczeniem.

5. W zakresie wykończenia obiektów budowlanych ustala się wymóg zharmonizowania ich kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych, poprzez:

1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

2) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów, ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni.

6. Dla obszaru planu maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15m; wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej

7. W obszarze planu znajduje się obszar, na którym planowany jest do ustanowienia użytek ekologiczny, orientacyjne granice obszaru oznaczono na rysunku planu na podstawie dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański – na dzień uchwalenia planu brak jest informacji na temat terminu wprowadzenia tej formy ochrony przyrody.

8. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o podstawowym przeznaczeniu określonym w niniejszym planie ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla następujących rodzajów terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN z wyjątkiem 65.MN, 89.MN, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe jednorodzinne;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem 65.MN, 89.MN, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem MN,U, U,MN jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem RM, jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;
- 5) pozostałe tereny, nie wymienione w punktach 1) - 4), nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

2. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo – wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

3. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustala się odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych przy zastosowaniu systemów:

- 1) powierzchniowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) podziemnych, w tym z wykorzystaniem rurociągów, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych.

4. Istniejące i projektowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć w ciepło z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.

5. Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz ustalonymi przepisami lokalnymi.

6. Prowadzona zgodnie z ustaleniami planu działalność, lokalizowana w szczególności w terenach produkcyjno usługowych (oznaczonych symbolem P/U) nie może powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich, w których lokalizowana jest lub może być zabudowa o funkcji mieszkalnej lub zabudowa o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkalna, a zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

7. Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej chronionych roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Chronione ustaleniami planu są następujące elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wymienione w poniższych tabelach, wraz z określeniem rodzaju/funkcji stanowiska, datowania oraz nr stanowiska z oznaczeniem arkusza AZP (strefy oznaczono na rysunku planu):

Miejscowość	Rodzaj stanowiska, funkcja	Datowanie	Nr stanowiska w miejscowości	Obszar AZP
Janowo	śląd osadnictwa	okres nowożytny	21	20-43/122
Janowo	śląd osadnictwa	wczesna epoka żelaza	22	20-43/123
Janowo	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	23	20-43/130
Janowo	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	wczesna epoka żelaza okres nowożytny	24	20-43/131
Janowo	śląd osadnictwa	wczesna epoka żelaza	25	20-43/132

Janowo	ślad osadnictwa	wczesna epoka żelaza	26	20-43/133
Janowo	ślad osadnictwa punkt osadnictwa	późne średniowiecze okres nowożytny	27	20-43/134

2. Ustala się następujące zasady ochrony stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wymienionych w ust. 1:

- 1) wykonywanie prac ziemnych związanych z zainwestowaniem terenu i zmianą sposobu jego zagospodarowania wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

1. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 11,4833 ha w III klasie bonitacyjnej za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażona decyzjami: nr GZ.tr.602.265.2018 z dnia 11 grudnia 2019r. (10,0906 ha) oraz nr GZ.tr.602.5.2020 z dnia 10 lipca 2020r. (1,3927 ha).

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

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 18 m, jeśli nie określono inaczej w ustaleniach szczegółowych;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej 900 m², jeśli nie określono inaczej w ustaleniach szczegółowych;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do terenów komunikacyjnych lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 60 do 120 stopni;
- 4) minimalna szerokość wydzielonych dojazdów do działek budowlanych – 5,0m; w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 12,5 m x 12,5 m;
- 5) minimalna szerokość wydzielonych przejść pieszych i ścieżek pieszo-rowerowych niestanowiących dojazdów do zabudowy – 2 m.

2. Parametry działek uzyskiwane w wyniku podziałów nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną oraz powiększenia nieruchomości sąsiednich.

3. Jako zgodne z ustalenia planu uznaje się działki istniejące w dniu uchwalenia planu.

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

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych magistralnych i rozdzielczych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) nakazuje się włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej, dopuszcza się tymczasowo zaopatrzenie w wodę z indywidualnego ujęcia w terenach 7.U i 8.RM;
- 3) zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnych i tłocznych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) docelowo ścieki komunalne odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (oczyszczalnia poza obszarem planu);
- 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych w indywidualny sposób: do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację podziemnych i napowietrznych sieci niskich, średnich i wysokich napięć a także urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budowę stacji transformatorowych;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną budynków i budowli z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych o mocy poniżej 100 kW,
- 4) przez obszar opracowania przebiega pas technologiczny projektowanej dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Pelplin-Starogard Gdański/Czarna Woda, zasady zagospodarowania zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem E – § 26 niniejszej uchwały.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych wysokiego ciśnienia, podwyższonego średniego ciśnienia, średniego ciśnienia i niskiego ciśnienia oraz przyłączy obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego.

5. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.

6. Dopuszcza się w obszarze planu budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji (także lokalizowanych poza obszarem planu), bądź wynikających z przepisów odrębnych.

7. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

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

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę wojewódzką nr 222 relacji Gdańsk Orunia – Skórcz oraz drogę powiatową nr 2711G relacji Starogard Gdański – Lubichowo a także drogi gminne.

2. Docelowo w obszarze planu przewidywana jest budowa inwestycji celu publicznego ponadlokalnego, tj. fragmentu odcinka obwodnicy miasta Starogard Gdański; dotychczas nie przeprowadzono uzgodnień terminu realizacji tej inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym ani nie ustalono warunków wprowadzenia jej do planu miejscowego; inwestycja nie została ujęta w zadaniach rządowych i zadaniach samorządu województwa pomorskiego.

3. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z istniejących dróg publicznych (oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD, drogi powiatowej 2711G) oraz dróg wewnętrznych (oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW) i ciągów pieszo-jednych (oznaczonych na rysunku planu symbolem KDX).

4. Droga wojewódzka nr 222 jest drogą o ograniczonym dostępie, dla działek położonych bezpośrednio przy drodze, nieposiadających zjazdu z drogi wojewódzkiej, obowiązuje zasada dojazdu do nieruchomości z dróg niższych klas technicznych, dróg wewnętrznych lub poprzez ustanowienie służebności drogowej.

5. Dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na działki budowlane, z wyjątkiem drogi wojewódzkiej nr 222, gdzie dopuszcza się lokalizację nowych zjazdów w wyjątkowych przypadkach, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych.

6. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych w zależności od przeznaczenia terenu:

- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej (MN) 1 miejsce postojowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
- 2) tereny zabudowy mieszanej: mieszkaniowo - usługowej (MN,U, U,MN):
 - a) dla funkcji mieszkalnej 1 miejsce postojowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowej:

- usługi obsługi rekreacji: 1 miejsce postojowe na 2 miejsca noclegowe; nie mniej niż 3 miejsca postojowe,
- gastronomia: 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
- inne usługi 1 miejsce postojowe na 50 m² użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla każdej usługi;

3) teren zabudowy usługowej (U):

- a) usługi obsługi rekreacji: 1 miejsce postojowe na 1 pokój noclegowy i 3 miejsca postojowe dla pracowników,
- b) gastronomia: 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
- c) usługi społeczne nie mniej niż 6 miejsc postojowych dla każdego obiektu;
- d) inne usługi 1 miejsce postojowe na 50 m² użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla każdej usługi;

4) tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną lub produkcyjno - usługową (P/U):

- a) 2 miejsca postojowe na 10-ciu zatrudnionych na najbardziej licznej zmianie pracy,
- b) 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków,
- c) lecz nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla każdej nieruchomości związanej z prowadzeniem odrębnej działalności,
- d) nie określa się minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych lub innych specjalistycznych maszyn związanych z prowadzoną działalnością;

5) tereny zabudowy zagrodowej (RM), zabudowa zagrodowa lokalizowana w terenach rolniczych (R): 1 miejsce postojowe / każdy wydzielony lokal mieszkalny, nie określa się minimalnej ilości miejsc postojowych dla maszyn rolniczych – według programu użytkowego gospodarstwa rolnego;

6) w ramach wskazanych powyżej ilości miejsc postojowych w terenach o symbolach U i usług lokalizowanych w terenach MN,U i U,MN a także w pasach drogowych ulic publicznych należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z przepisów odrębnych;

7) pozostałe tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, nie wymienione w pkt 1-6, nie wymagają określenia minimalnych wskaźników miejsc postojowych.

7. Wymagane ustaleniami ust. 4 miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją; wskaźnik obejmuje budowę garażu w ramach zabudowy gospodarczej lokalizowanej na własnym terenie, na warunkach określonych w zasadach zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

8. Nie są miejscami postojowymi w rozumieniu przepisów niniejszego paragrafu publiczne lub ogólnodostępne miejsca postojowe ani parkingi zlokalizowane w pasach drogowych ulic publicznych.

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

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

- 1) 30% - dla terenów: 22.PE;
- 2) 20% - dla terenów: 7.U, 18.MN, 20.MN, 21.MN, 23.MN, 30.MN, 31.MN, 37.MN, 38.U,MN, 40.P/U, 48.MN,U, 52.MN, 53.U,MN, 54.U,MN, 64.U,MN, 66.MN,U, 67.MN, 72.MN, 77.MN, 81.MN, 82.MN, 87.P/U, 88.MN,U, 89.MN, 100.MN,U, 101.MN, 103.MN,U, 104.MN, 107.MN,U, 108.MN,U, 109.U,MN, 114.MN;
- 3) dla pozostałych terenów nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów, ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości albo grunty stanowią grunt będący własnością komunalną gminy Starogard Gdański).

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – karty terenów

§ 12. Karta terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN (tereny istniejącej zabudowy, zabudowane lub częściowo zabudowane; nowe zespoły zabudowy):

- 18. MN – 0,35 ha
- 20. MN – 0,62 ha
- 21. MN – 0,67 ha
- 25. MN – 0,29 ha
- 29. MN – 0,12 ha
- 30. MN – 0,56 ha
- 31. MN – 0,33 ha
- 37. MN – 1,38 ha
- 47. MN – 0,10 ha
- 50. MN – 0,15 ha
- 52. MN – 0,32 ha
- 68. MN – 0,10 ha
- 70. MN – 0,30 ha
- 72. MN – 0,91 ha
- 75. MN – 0,68 ha
- 77. MN – 2,23 ha
- 81. MN – 0,76 ha
- 82. MN – 1,55 ha
- 85. MN – 1,34 ha
- 89. MN – 2,01 ha
- 96. MN – 0,09 ha
- 99. MN – 0,21 ha
- 101. MN – 0,39 ha
- 104. MN – 0,16 ha
- 114. MN – 0,94 ha
- 115. MN – 0,44 ha
- 116. MN – 0,09 ha
- 119. MN – 0,10 ha
- 124. MN – 0,15 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne,
 - b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40%;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 0,9;
- 4) sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się sytuowanie zabudowy towarzyszącej, w tym garaży bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej;
- 5) nieprzekraczalną linię zabudowy zaznaczono na rysunku planu;
- 6) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku o funkcji mieszkalnej;
- 7) dopuszcza się budynki mieszkalne w formie zabudowy wolnostojącej;
- 8) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej.

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

- 1) Obsługa komunikacyjna terenu 65.MN za pośrednictwem terenu 64.U,MN.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość budynków do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) dla budynków towarzyszących – 6 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych: 3;
- 3) geometria dachu:
 - a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 25°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, dopuszcza się dachy płaskie,
 - b) dla budynków towarzyszących dach jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°; dopuszcza się dachy płaskie;
- 6) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 13. Karta terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN (w dotychczas obowiązujących planach miejscowych)

12. MN – 0,46 ha
13. MN – 1,38 ha
23. MN – 0,98 ha
65. MN – 0,09 ha
67. MN – 0,70 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne,
 - b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży,

- c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- d) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 35%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40%;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 0,9;
- 4) sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się sytuowanie zabudowy towarzyszącej, w tym garaży bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej;
- 5) nieprzekraczalną linię zabudowy zaznaczono na rysunku planu;
- 6) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku o funkcji mieszkalnej;
- 7) dopuszcza się budynki mieszkalne w formie zabudowy wolnostojącej;
- 8) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość budynków do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) dla budynków towarzyszących – 6 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych: 2;
- 3) geometria dachu:
 - a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 15°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny
 - b) dla budynków towarzyszących dach jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 25°; dopuszcza się dachy płaskie
- 4) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 14. Karta terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej - MN,U

- 10. MN,U – 0,37 ha,
- 43. MN,U – 1,31 ha
- 48. MN,U – 2,08 ha
- 60. MN,U – 0,12 ha
- 66. MN,U – 0,55 ha
- 88. MN,U – 0,64 ha
- 100. MN,U – 0,22 ha
- 103. MN,U – 1,38 ha
- 107. MN,U – 1,60 ha
- 108. MN,U – 2,65 ha

109. MN,U – 2,14 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowo - usługowa;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) lokalizacja budynków zamieszkania zbiorowego,
 - c) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, administracji, rzemiosła,
 - d) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej, bez określania proporcji powierzchni zabudowy między zabudową mieszkaniową a usługową,
 - e) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej – gospodarczych (magazynowych) i garażowych,
 - f) lokalizacja wiat garażowych i rekreacyjnych,
 - g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - h) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – nie więcej niż 40%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 0,9;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu;
- 5) minimalna wielkość nowowydzielanej działki budowlanej 1000 m²;
- 6) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku o funkcji mieszkalnej;
- 7) dopuszcza się budynki mieszkalne w formie zabudowy wolnostojącej;
- 8) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) dla budynków o funkcji mieszkaniowej, usługowej lub mieszanej:
 - a) wysokość budynków do najwyższego punktu przekrycia dachu: nie więcej niż 10,0 m;
 - b) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
- 2) dla zabudowy towarzyszącej:
 - a) wysokość: nie większa niż 6m;
 - b) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20° i nie więcej niż 45°;
- 3) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 15. Karta terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – U,MN

16. U,MN – 0,30 ha

- 38. U,MN – 0,17 ha
- 53. U, MN – 0,31 ha
- 54. U,MN – 0,27 ha
- 64. U,MN – 2,22 ha
- 83. U,MN – 0,16 ha
- 84. U,MN – 0,32 ha
- 86. U,MN – 1,08 ha
- 111. U,MN – 1,76 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, administracji, rzemiosła,
 - b) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej usługowo- mieszkaniowej, dopuszczalna powierzchnia funkcji mieszkaniowej nie więcej niż 50% powierzchni budynku,
 - c) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych towarzyszących zabudowie usługowej, realizowanych równocześnie z budynkami usługowymi,
 - d) lokalizacja budynków zamieszkania zbiorowego,
 - e) lokalizacja budynków towarzyszących: gospodarczych (magazynowych) i garażowych,
 - f) lokalizacja wiat garażowych i rekreacyjnych,
 - g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - h) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – nie więcej niż 40%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 0,9;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu;
- 5) minimalna wielkość nowowydzielanej działki budowlanej 1200 m²;
- 6) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku o funkcji mieszkalnej;
- 7) dopuszcza się budynki mieszkalne w formie zabudowy wolnostojącej;
- 8) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej.

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

- 1) istniejące naturalne zbiorniki wodne wykorzystać do retencji wód deszczowych;
- 2) wyklucza się sytuowanie przedsięwzięć zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych..

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) dla budynków o funkcji usługowej lub mieszanej:
 - a) wysokość budynków do najwyższego punktu przekrycia dachu: nie więcej niż 12 m,

- b) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45° , dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- a) wysokość budynków do najwyższego punktu przekrycia dachu: nie więcej niż 10 m;
- b) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45° , dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
- 3) dla zabudowy towarzyszącej:
- a) wysokość: nie większa niż 6 m;
- b) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20° i nie więcej niż 45° ,
- 4) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 16. Karta terenu zabudowy usługowej: 80.U – 0,29 ha (światlica wiejska).

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu kultury, oświaty i wychowania, administracji, obsługi rekreacji, wypoczynku,
- b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, budynków gospodarczych i garażowych,
- c) zieleń urządzona,
- d) urządzenia sportowo-rekreacyjne, boiska, place zabaw,
- e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- f) lokalizacja dojazdów i miejsc postojowych dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 20%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50% powierzchni terenu;
- 3) intensywność zabudowy:
- a) minimalna: 0,0,
- b) maksymalna: 0,4.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) dla zabudowy o funkcji usługowej:
- a) wysokość budynków do najwyższego punktu przekrycia dachu nie więcej niż 9 m;
- b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
- c) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie więcej niż 35° ,
- 3) dla budynków towarzyszących:
- a) wysokość budynków: nie większa niż 6 m;
- b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1,
- c) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie więcej niż 35° ;

- d) dla naziemnych i nadziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej gabaryty obiektów i geometria dachu - nie dotyczy.

§ 17. Karta terenu zabudowy usługowej: 110.U – 0,71 ha (stacja paliw i dom weselny):

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu obsługi rekreacji i ruchu turystycznego, wypoczynku, opieki społecznej,
 - b) lokalizacja budynków i urządzeń z zakresu obsługi komunikacji, w tym: stacja paliw, warsztat samochodowy
 - c) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, kultury, administracji,
 - d) lokalizacja lokali mieszkalnych jako towarzyszących funkcji usługowej,
 - e) lokalizacja budynków towarzyszących - gospodarczych i garażowych,
 - f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - g) lokalizacja dojazdów i dojazdów oraz miejsc postojowych dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40% powierzchni terenu;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 1,2;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu;
- 5) minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej – 2000 m².

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) dla budynków usługowych:
 - a) wysokość budynków do najwyższego punktu przekrycia dachu: nie więcej niż 12 m,
 - b) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dachy płaskie lub dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
- 2) dla budynków towarzyszących – gospodarczych lub garażowych:
 - a) wysokość budynków: nie większa niż 6 m;
 - b) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°;

§ 18. Karta terenu zabudowy usługowej: 7.U – 1,50 ha (projektowane usługi transportowe).

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków usługowych związanych z transportem samochodowym,
 - b) lokal mieszkalny towarzyszący zabudowie usługowej
 - c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej - budynków gospodarczych i garażowych,
 - d) zieleni urządzona,

- e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- f) lokalizacja dojazdów i miejsc postojowych dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% powierzchni terenu;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 1,0;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu;
- 5) minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej – 2000 m².

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

- 1) w terenie znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) dla zabudowy o funkcji usługowej:
 - a) wysokość budynków do najwyższego punktu przekrycia dachu nie więcej niż 10 m;
 - b) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie więcej niż 45°;
- 2) dla zabudowy towarzyszącej:
 - a) wysokość budynków: nie większa niż 6 m;
 - b) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie więcej niż 45°;
- 3) dla naziemnych i nadziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej gabaryty obiektów i geometria dachu - nie dotyczy.

§ 19. Karta terenu zabudowy produkcyjno-usługowej – P/U.

40. P/U – 1,06 ha

42. P/U – 0,62 ha

46. P/U – 0,71 ha

87. P/U – 1,22 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie terenu – zabudowa produkcyjna, magazyny i składy oraz zabudowa usługowa;
- 2) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków i budowli produkcyjnych, magazynowych i usługowych, wiat, placów składowych,
 - b) lokalizacja zabudowy usługowej, w tym z zakresu instytucji produkcyjnych, instytucji finansowych, instytucji gospodarczych, instytucji administracji,
 - c) lokalizacja zabudowy usługowej z zakresu handlu, w tym handlu hurtowego, logistyki,
 - d) lokalizacja budynków usługowych pomocniczych, w szczególności z zakresu administracji, obsługi socjalno-bytowej,
 - e) lokal mieszkalny towarzyszący zabudowie usługowej i produkcyjnej,
 - f) zieleni izolacyjno-krajobrazowa,

- g) miejsca postojowe dla potrzeb własnych,
- h) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- i) dojścia i dojazdy.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20%;
- 4) intensywność zabudowy: minimum – 0, maksimum 1,5;
- 5) minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej 2500 m².

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, z wyjątkiem istniejących w dniu uchwalenia planu;
- 2) zakaz lokalizacji funkcji usługowych o charakterze chronionym, tj. usług z zakresu: oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku;
- 3) dla terenów 47.P/U i 87.P/U ustala się wymóg urządzenia pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej od strony zabudowy o funkcji mieszkalnej (lokalizację pasa zaznaczono na rysunku planu); szerokość pasa zieleni min 10m, zielen w pasie składająca się z przynajmniej jednego pasa zieleni wysokiej (drzewa) uzupełnionego zielenią średnią (krzewy), zaleca się stosowanie rodzimych gatunków drzew i krzewów;
- 4) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy maksymalnie 12 m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dopuszcza się zastosowanie dla części budynku/budowli wysokości do 25 m na powierzchni budynku/budowli nie przekraczającej 25% podstawowej bryły, w szczególności w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych produkcji;
- 2) geometria dachu: dach płaski lub stromy – dwuspadowy lub wielospadowy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachu,
- 3) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejącego budynku o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynku i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 20. Karta terenu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (elektrowni fotowoltaicznych): 22.PE – 0,77 ha.

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 ze strefą ochronną obiektów;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja ogniw fotowoltaicznych,
 - b) lokalizacja instalacji produkcji energii ze słońca wraz z niezbędnymi urządzeniami,
 - c) lokalizacja miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
 - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności obiektów elektroenergetyki (stacje transformatorowe i sieci niezbędne do przetworzenia i przesyłu energii),
 - e) lokalizacja dojść i dojazdów.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie budynków i budowli zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 10%;
- 3) powierzchnia pokryta ogniwami fotowoltaicznymi nie więcej niż 80%;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10% powierzchni terenu;
- 5) intensywność zabudowy - nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość obiektów ogniw fotowoltaicznych – 6 m;
- 2) maksymalna wysokość obiektów elektroenergetyki – 12 m;
- 3) geometria dachu – nie dotyczy.

§ 21. Karta terenów zabudowy zagrodowej – RM.

8. RM – 0,27 ha

19. RM – 0,59 ha

26. RM – 0,27 ha

27. RM – 0,14 ha

28. RM – 0,36 ha

32. RM – 0,38 ha

39. RM – 0,57 ha

41. RM – 0,35 ha

49. RM – 0,46 ha

51. RM – 0,18 ha

57. RM – 0,26 ha

69. RM – 0,73 ha

71. RM – 0,30 ha

73. RM – 0,16 ha

74. RM – 0,35 ha

78. RM – 0,29 ha

79. RM – 0,19 ha

93. RM – 0,33 ha

94. RM – 0,53 ha

95. RM – 0,38 ha

97. RM – 0,27 ha

98. RM – 0,33 ha

102. RM – 0,35 ha

113. RM – 0,25 ha

117. RM – 0,12 ha

118. RM – 0,47 ha

120. RM – 0,20 ha

121. RM – 0,46 ha

122. RM – 0,55 ha

123. RM – 0,18 ha

128. RM – 0,48 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne oraz budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu,

b) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,

c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży, wiat garażowych i rekreacyjnych,

d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,

e) lokalizacja dróg w gruntach rolnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% ;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,

b) maksymalna: 0,9;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu;

5) usytuowanie budynków: budynek o funkcji mieszkaniowej sytuować od strony głównej drogi dojazdowej do terenu; zabudowę gospodarczą, inwentarską oraz budowle rolnicze lokalizować w głębi działki.

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

1) dla obiektów hodowlanych ustala się ograniczenie wielkości hodowli do 40 DJP.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość budynków do najwyższego punktu przekrycia dachu:

a) dla budynków mieszkalnych – 9 m,

b) dla budynków inwentarskich – 10 m,

c) dla budynków gospodarczych, w szczególności o funkcji magazynowej (stodół) i budowli rolniczych – 12 m,

d) dla budynków towarzyszących – 6 m;

2) geometria dachu:

a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° nie więcej niż 45°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,

b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i towarzyszących dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,

c) dla budowli rolniczych dowolna geometria dachu;

3) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 22. Karta terenów rolniczych – R:

2. R – 2,81 ha

9. R – 9,83 ha

11. R – 0,56 ha

14. R – 0,79 ha

17. R – 1,71 ha

24. R – 0,56 ha

33. R – 65,96 ha

34. R – 0,03 ha

36. R – 11,25 ha

56. R – 1,66 ha

58. R – 3,02 ha

62. R – 1,25 ha

90. R – 5,17 ha

92. R – 25,86 ha

106. R – 1,26 ha

112. R – 26,80 ha

126. R – 2,82 ha

127. R – 0,16 ha

129. R – 0,64 ha

130. R – 120,50

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) uprawy rolnicze,

b) zabudowa zagrodowa, w tym: lokalizacja budynków mieszkalnych, lokalizacja budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu, zabudowa towarzysząca, garaże,

c) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,

d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,

e) lokalizacja dróg w gruntach rolnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 0,5% działki ewidencyjnej;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 98%;

3) intensywność zabudowy terenu– 0, maksimum – 0,01;

4) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi i wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

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

1) w terenach 9.R, 33.R i 130.R znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;

2) dla obiektów hodowlanych ustala się ograniczenie wielkości hodowli do 40 DJP.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość budynków do najwyższego punktu przekrycia dachu:

- a) dla budynków mieszkalnych – 9 m,
- b) dla budynków inwentarskich – 10 m,
- c) dla budynków gospodarczych, w szczególności o funkcji magazynowej (stodół) i budowli rolniczych – 12 m,
- d) dla budynków towarzyszących – 6 m;

2) geometria dachu:

- a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
- b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i towarzyszących: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20° i nie więcej niż 45°,
- c) dla budowli rolniczych dowolna geometria dachu;

§ 23. Karta terenów leśnych – ZL:

1. ZL – 65,90 ha

5. ZL – 5,47 ha

6. ZL – 35,32 ha

59. ZL – 0,29 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny leśne;

2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- a) uprawy leśne,
- b) budowa budynków gospodarczych służących produkcji leśnej w gospodarstwach leśnych,
- c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako obiekty podziemne,
- d) lokalizacja dróg w gruntach leśnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) dla terenu leśnego zabudowanego; związanego z lokalizacją budynków gospodarczych obowiązuje:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu związanego z zabudową - 50%,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu związanego z zabudową - 20%,
- c) intensywność zabudowy terenu związanego z zabudową: minimum – 0, maksimum – 1,0;

2) dla terenu upraw leśnych obowiązują:

- a) sytuowanie budowli zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) dla budynków gospodarczych związanych z gospodarką leśną obowiązują:

- a) wysokość zabudowy maksymalnie 12 m – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
- b) geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu minimum 15°.

§ 24. Karta terenu rolniczego, terenu lasów: 15.R,ZL – 2,02 ha.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze, tereny lasów;
- 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) uprawy rolnicze, uprawy leśne
 - b) budowa budynków gospodarczych służących produkcji rolnej i leśnej
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizacja dróg w gruntach rolnych, leśnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 0,5% działki znajdującej się w granicach inwestycji;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 98%;
- 3) intensywność zabudowy terenu – 0, maksimum – 0,1;
- 4) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi i wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków gospodarczych, – 6 m,
- 2) geometria dachu:
 - a) dla budynków gospodarczych,: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20° i nie więcej niż 45°,

§ 25. Karta terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka: 44.E1 – 0,01 ha (stacja transformatorowa).

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków, budowli i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy maksymalnie 100%;
- 2) nie określa się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – dopuszcza się 100% utwardzenia powierzchni terenu;

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy maksymalnie 5 m,
- 2) pozostałe gabaryty obiektów i geometria dachu dowolne.

§ 26. Karta terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka - E (pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV):

35. E – 0,94 ha

45. E – 0,23 ha

55. E – 0,65 ha

91. E – 1,16 ha

105. E – 0,64 ha

125. E – 0,93 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – pas technologiczny projektowanej dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Pelplin-Starogard Gdański/Czarna Woda;
- 2) dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenów oraz możliwość realizacji obiektów produkcyjnych, magazynów i składów oraz obiektów usługowych przy zachowaniu norm i przepisów odrębnych dotyczących odległości poszczególnych urządzeń i obiektów od linii ee;
- 3) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budowli i urządzeń infrastruktury związanych z linią elektroenergetyczną ,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej ,
 - c) uprawy rolnicze
 - d) dojeżdża i dojazdy oraz drogi w gruntach rolnych

4. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy maksymalnie 70%;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynnej 5%;
- 3) intensywność zabudowy: minimum – 0, maksimum 0,7;
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie terenów sposób związany z funkcjonowaniem sąsiednich terenów – dojeżdża i dojazdy, sieci infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się rolnicze użytkowanie gruntów rolnych niewyłączonych z użytkowania rolniczego.

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

- 1) zakaz budowy, rozbudowy i przebudowy obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi;
- 2) zakaz lokalizowania budowli, z wyłączeniem budowli podziemnych oraz dojazdów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz tworzenia hałd i nasypów;
- 4) zakaz nasadzeń i utrzymywania zieleni wyższej niż 3 m;
- 5) lokalizacja obiektów o wysokości równej lub wyższej od 50 m nad poziom terenu wymaga zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony powietrznej przed przeszkodami lotniczymi;.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość elementów infrastruktury elektroenergetycznej – 70 m mierzone od najwyżej położonego punktu w liniach rozgraniczających teren;
- 2) wysokość budynków maksymalnie 3 m, z wyjątkiem terenu 45.E, gdzie dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy (z dachem trudnozapalnym o kącie nachylenia połaci powyżej 15 stopni) nieprzekraczającą rzędnej terenu 112,5 m n. p. m.;
- 3) geometria dachu: dach płaski lub stromy – dwuspadowy lub wielospadowy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachu;

- 4) dopuszcza się wykonanie oznakowania przeszkodowego, w tym również świetlnego, przewodów i słupów linii 110 kV na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 27. Karta terenu zieleni ekologicznej (nieurządzonej) - ZE:

3. ZE – 0,28 ha

4. ZE - 7,59 ha

61. ZE – 1,09 ha

76. ZE – 0,11 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni nieurządzonej o funkcji ekologicznej;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zieleni nieurządzona,

b) zbiorniki wodne,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, ciągi piesze,

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie dotyczy,

2) powierzchnia biologicznie czynna:

a) nie mniej niż 90%

3) intensywność zabudowy – nie dotyczy

4) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie dotyczy.

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

a) zakaz lokalizacji budynków

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

§ 28. Karta terenu wód śródlądowych: 63.WS – 0,65 ha.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych śródlądowych wraz z zielenią nieurządzoną o funkcji ekologicznej;

2) sposoby zagospodarowania terenu:

a) zbiorniki i cieki wodne ,

b) zieleni nieurządzona,

c) wiaty i altany rekreacyjne,

d) lokalizacja dojść i dojazdów.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy– nie dotyczy;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 80% powierzchni terenu;

3) intensywność zabudowy – minimalna 0,0, maksymalna 0,1.

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

1) nakaz zachowania ukształtowania terenu nieutrudniającego naturalny spływ wód powierzchniowych;

2) zakaz lokalizacji budynków.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość altan i wiat 5 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1;
- 3) geometria dachu: dowolna;

§ 29. Karta terenów komunikacyjnych - dróg publicznych - KDL, KDD:

01. KDL – 0,16 ha
02. KDL – 0,09 ha
03. KDL – 0,62 ha
04. KDL – 0,36 ha
05. KDD – 0,85 ha
06. KDD – 0,98 ha
07. KDD – 1,43 ha
08. KDD – 1,31 ha
09. KDD – 0,34 ha
010. KDD – 1,24 ha
011. KDD – 1,50 ha

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga publiczna, w tym:

- a) KDL – klasa techniczna lokalna,
- b) KDD - klasa techniczna dojazdowa;

- 2) sposoby zagospodarowania:

- a) lokalizacja wiat przystankowych,
- b) lokalizacja szlaków rowerowych,
- c) lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszych,
- d) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
- e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- f) lokalizacja zjazdów.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
- 2) dostępność terenów przyległych do dróg bez ograniczeń;
- 3) lokalizacja zjazdów z dróg publicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy wiat przystankowych 4 m;
- 2) geometria dachu i gabaryty obiektów wiat przystankowych dowolna;

§ 30. Karta terenów komunikacyjnych - ciągów pieszo-jezdnym lub pieszo – rowerowych - KDX:

019. KDX – 0,08 ha
020. KDX – 0,32 ha
021. KDX – 0,04 ha
022. KDX – 0,06 ha
023. KDX – 0,13 ha
024. KDX – 0,05 ha

025. KDX – 0,04 ha

026. KDX – 0,05 ha

027. KDX – 0,08 ha

028. KDX – 0,04 ha

029. KDX – 0,15 ha

030. KDX – 0,04 ha

031. KDX – 0,09 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – ciąg pieszo-jezdny lub pieszo-rowerowy;

2) sposoby zagospodarowania:

a) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,

b) lokalizacja tras rowerowych, tras pieszych,

c) lokalizacja miejsc parkingowych,

d) lokalizacja infrastruktury turystycznej, w tym obiektów małej architektury, wiat rekreacyjnych, itp.,

e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;

2) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój ciągu pieszo-jezdnego, bez wyodrębniania jezdni, ciągów pieszych i rowerowych;

3) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość wiat i altan – 4,5 m;

2) geometria dachu wiat i altan: dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachu nie mniej niż 20°.

§ 31. Karta terenów komunikacyjnych dróg wewnętrznych - KDW:

012. KDW – 0,07 ha

013. KDW – 0,24 ha

014. KDW – 0,13 ha

015. KDW – 0,67 ha

016. KDW – 0,24 ha

017. KDW – 0,36 ha

018. KDW – 0,07 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

2) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga wewnętrzna;

3) sposoby zagospodarowania:

a) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,

b) lokalizacja tras rowerowych, tras pieszych,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;

- b) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój drogi, bez wyodrębniania jezdni, ciągów pieszych i rowerowych;
- c) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 32. 1. W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania tracą moc (w całości lub w części znajdujące się w granicach opracowania) następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowiący zmianę do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański dotyczących fragmentów wsi: Jabłowo, Janowo, Koteże, Nowa Wieś, Okole, Rokocin, Rywałd, Siwiałka, Szpęgawsk uchwalony Uchwałą Nr VI/31/99 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 22 stycznia 1999 r.;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 71/6 we wsi Janowo w gminie Starogard Gdański uchwalony Uchwałą Nr XXVI/199/2000 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 24 października 2000 r.;
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu działki nr 81 we wsi Janowo w gminie Starogard Gdański uchwalony Uchwałą Nr XXVI/213/2000 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 24 października 2000 r.;
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu działki nr 97/2 we wsi Janowo w gminie Starogard Gdański uchwalony Uchwałą Nr XXVI/215/2000 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 24 października 2000 r.;
- 5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Janowo w gminie Starogard Gd. - działki nr od 3/1 do 3/17 uchwalony Uchwałą Nr XLVI/426/2006 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 26 października 2006 r.;
- 6) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Janowo część dz. 17/2 uchwalony Uchwałą Nr XIX/205/2008 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 24 kwietnia 2008 r.;
- 7) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Janowo - działki nr 66/2, 66/3, 67/1, 67/2 oraz część 66/1 uchwalony Uchwałą Nr XIX/190/2008 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 24 kwietnia 2008 r.;
- 8) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Janowo, obejmującego obszar działki nr 68/11 i część działki nr 68/5 w obrębie Janowo uchwalony Uchwałą Nr IX/83/2015 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 30 lipca 2015 r.;
- 9) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego części obrębów geodezyjnych: Janowo, Jabłowo i Barchnowy dla przebiegu dwutorowej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Pelplin - Starogard Gdański/ Czarna Woda na terenie gminy Starogard Gdański. uchwalony Uchwałą Nr XXXVI/340/2017 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 8 czerwca 2017 r.

§ 33. 1. Uchwała podlega publikacji na stronach internetowych gminy Starogard Gdański.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Marcin Hince

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

Na podstawie art. 20 ust 1, w związku z art. 17 pkt. 12 oraz art. 18 i 19, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020, poz. 283, z późn. zm.)

Rada Gminy Starogard Gdański, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego JANOWO – ZACHÓD, rozstrzyga co następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego JANOWO – ZACHÓD, tj. w dniach od 18 sierpnia do 15 września 2020 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 29 września 2020 r. złożono 3 uwagi.

2. Wójt Gminy Starogard Gdański rozstrzygnął dnia 13.10.2020 r. złożone uwagi i postanowił część z nich uwzględnić, zmieniając projekt planu miejscowego a części uwag nie uwzględniać w przedkładanym Radzie Gminy projekcie planu miejscowego do uchwalenia; lista złożonych uwag, wraz z rozstrzygnięciem Wójta Gminy Starogard Gdański zawarta jest w poniższej tabeli nr 1:

Tabela nr 1

Lp.	Składający uwagę	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Starogard Gdański
1.	Piotr Muchliński zam. w Starogardzie Gdańskim	27.09.2020r.	Wniosek o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość 6,0 m od drogi gminnej dla działki ewidencyjnej nr 71/31	uwzględnia się – dokonano zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy w północnej części terenu 77.MN, gdzie zostały wydane decyzje wz
2.	Marcin Radomski zam. w Starogardzie Gdańskim	28.09.2020r.	Uwaga dotyczy czterech zagadnień: 1.Zmiany w par 3 ust 1 pkt 2 skali rysunku z 1:1000 na właściwą - 1:2000 2.Uporządkowania oznaczeń na rysunku planu (błędnie wskazanego oznaczenia 34.R) 3.Zmiany wskaźnika powierzchni zabudowy dla terenów „R” – par. 22 Uchwały (z 0,05% na 0,5%) 4.Ujednolicenia zapisów dotyczących wysokości zabudowy towarzyszącej na 6m (z występujących 5m)	uwzględnia się – dokonano zmian w części tekstowej i graficznej planu; ujednolicono ustalenia planu i usunięto nieścisłości
3.	Stefan Słomiński, zam. w Janowie	29.09.2020r.	Wniosek o wskazanie niewielkiej części działki o nr 57/9 na cele budowlane	nie uwzględnia się ze względu na brak zgodności ze studium - wnioskowane działki budowlane wskazywane są w terenie, który nie jest przeznaczony na zabudowę mieszkaniową w celu umożliwienia rozwoju istniejącej zabudowy siedliskowej, w tym budowy kolejnego domu mieszkalnego powiększono teren 39.RM

3. Rada Gminy Starogard Gdański potwierdza stanowisko Wójta Gminy Starogard Gdański w sprawie rozstrzygnięcia uwag i postanawia nie uwzględniać następującej uwagi zamieszczonej w poniższej tabeli nr 2:

Tabela nr 2

Lp.	Składający uwagę	Treść uwagi nieuwzględnionej w planie miejscowym	Uwagi
1.	Stefan Słomiński, zam. w Janowie	Wniosek o wskazanie niewielkiej części działki o nr 57/9 na cele budowlane	brak zgodności z kierunkami rozwoju określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVI/276/2020

Rady Gminy Starogard Gdański

z dnia 29 października 2020 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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 (Dz. U. z 2020 r. poz.713, z późn. zm.) art.216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869, z późn. zm.) rozstrzyga, co następuje:

1. Tereny zabudowane wsi oraz tereny przeznaczone pod zabudowę znajdujące się w obszarze objętym planem miejscowym położone są w strefie zurbanizowanej i posiadają dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. W obszarze planu miejscowego, w założonym w prognozie skutków finansowych pięcioletnim horyzoncie czasowym, nie przewiduje się konieczności budowy nowych i urządzeń istniejących dróg gminnych, a także nie przewiduje się realizacji magistralnych sieci uzbrojenia inżynierskiego terenu należących do zadań własnych gminy, o których mowa w art. 20 ust.1 przywołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obsługa komunikacyjna terenów w obszarze planu odbywa się z wykorzystaniem istniejących dróg publicznych oraz w oparciu o drogi wewnętrzne posiadające nazwy ulic i lokalizowane na gruntach gminnych, których status (wskazanie jako drogi publiczne) porządkuje plan miejscowy. Niektóre z tych dróg wymagają poszerzenia, co uwzględnia plan miejscowy i co będzie się wiązało z wykupem gruntów prywatnych na cele publiczne; zaś infrastruktura techniczna niezbędna do obsługi zabudowy planowanej do realizacji w najbliższych pięciu latach będzie wymagała jedynie budowy przyłączy.

Uzasadnienie

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Janowo Zachód, gmina Starogard Gdański. Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje część obrębu geodezyjnego Janowo, położoną po zachodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 222 o powierzchni około 475,94 ha. Od północy obszar planu sąsiaduje z gminą miejską Starogard Gdański.

Wszczęcie procedury opracowania planu miejscowego nastąpiło na skutek Uchwały Nr XXXVIII/359/2017 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 17 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Janowo - Zachód. Jest to konsekwencją realizacji polityki przestrzennej gminy, gdzie wskazuje się objęcie planami miejscowymi znacznych obszarów gminy, najlepiej całych obrębów, gdyż nie chodzi wyłącznie o określenie przeznaczenia terenów dla terenów planowanej zabudowy, ale również tych terenów, na których zabudowa winna być wykluczona, bądź czasowo odroczone. Na terenie opracowania zauważalny jest wzrost zainteresowania gruntami i tym samym wzrasta liczba wydawanych w miejscowości decyzji o warunkach zabudowy. Wobec istniejącej w studium rezerwy terenów budowlanych, sporządzenie planu uważa się za konieczne. Pozwoli to uporządkować rozwój wsi i wstrzymać zabudowę gruntów rolnych.

Ustalenia planu miejscowego są zgodne z wymogami Art. 15. ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z tym, że na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

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

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

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

W obszarze opracowania obowiązywały dotychczas następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowiący zmianę do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański dotyczących fragmentów wsi: Jabłowo, Janowo, Koteże, Nowa Wieś, Okole, Rokocin, Rywałd, Siwiałka, Szpęgawsk uchwalony Uchwałą Nr VI/31/99 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 22 stycznia 1999 r.;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 71/6 we wsi Janowo w gminie Starogard Gdański uchwalony Uchwałą Nr XXVI/199/2000 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 24 października 2000 r.;
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu działki nr 81 we wsi Janowo w gminie Starogard Gdański uchwalony Uchwałą Nr XXVI/213/2000 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 24 października 2000 r.;
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu działki nr 97/2 we wsi Janowo w gminie Starogard Gdański uchwalony Uchwałą Nr XXVI/215/2000 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 24 października 2000 r.;

5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Janowo w gminie Starogard Gd. - działki nr od 3/1 do 3/17 uchwalony Uchwałą Nr XLVI/426/2006 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 26 października 2006 r.;

6) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Janowo część dz. 17/2 uchwalony Uchwałą Nr XIX/205/2008 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 24 kwietnia 2008 r.;

7) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Janowo - działki nr 66/2, 66/3, 67/1, 67/2 oraz część 66/1 uchwalony Uchwałą Nr XIX/190/2008 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 24 kwietnia 2008 r.;

8) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Janowo, obejmującego obszar działki nr 68/11 i część działki nr 68/5 w obrębie Janowo uchwalony Uchwałą Nr IX/83/2015 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 30 lipca 2015 r.;

9) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego części obrębów geodezyjnych: Janowo, Jabłowo i Barchnowy dla przebiegu dwutorowej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Pelplin - Starogard Gdański/ Czarna Woda na terenie gminy Starogard Gdański. uchwalony Uchwałą Nr XXXVI/340/2017 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 8 czerwca 2017 r.

które zmieniają się w skutek przyjęcia przedmiotowego planu miejscowego (w całości lub w części znajdującej się w granicach opracowania).

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

2.1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury..

Plan miejscowy, w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, a dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ład przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §12 do 30 uchwały.

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

- specyfiki kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzeni miejscowości zaliczanej do ośrodków pierwszego rzędu według hierarchii ośrodków w gminie;

- założeń kompozycji obszaru planu;

- wykończenia obiektów budowlanych oraz rozwiązań materiałowych.

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

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

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

Na terenie objętym planem nie występują obiekty architektoniczne i zespoły zabudowy objęte ochroną prawną lub wskazywane w dokumentach gminnych do ochrony. Chronione są jedynie stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków - odpowiednie zapisy planu w odniesieniu do tych obiektów zapewniają w sposób precyzyjny i możliwie pełny ich zachowanie i ochronę.

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

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

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w §12 do 30 uchwały określono wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów tych terenów.

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

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

Konsekwencją wprowadzenia zainwestowania na tereny użytków rolnych będzie bezpowrotna utrata zasobów glebowych gruntów ornych o powierzchni około 30 ha, z których 11,4833 ha stanowią grunty rolne klasy bonitacyjnej III. Początkowo wnioskowanych o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi było 14,9534 ha, lecz 3,0971 nie uzyskało takiej zgody i pozostaje nadal w rolniczym przeznaczeniu.

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

W zakresie gospodarowania wodami niezbędnym elementem zapewniającym ochronę jakości wód powierzchniowych i podziemnych jest odpowiednia gospodarka wodno – ściekowa na terenach wskazanych pod zainwestowanie.

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

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

Na obszarze opracowania, spośród nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody”. Planowany jest do ustanowienia użytek ekologiczny według dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański – na dzień uchwalenia planu brak jest informacji na temat terminu wprowadzenia tej formy ochrony przyrody.

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

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

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

W § 6 zawiera ustalenia w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków. W obszarze planu znajdują się

1) stanowiska archeologiczne ujęte w GEZ/WEZ objęte ochroną strefami ochrony konserwatorskiej;

Wdrożenie zasad ochrony zapisanych w ustaleniach planu miejscowego spowoduje poprawę stanu materialnego dziedzictwa kulturowego na obszarze objętym opracowaniem.

Realizacja ustaleń planu miejscowego umożliwi lokalizację nowego oraz modernizację istniejącego zainwestowania oraz rozbudowę lub budowę infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, a także spowoduje dalszy wzrost zasobności obszaru w dobra materialne.

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

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

Wpływ na warunki życia człowieka może mieć przede wszystkim planowana ustaleniami planu zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa i składowa, w tym planowana farma fotowoltaiczna, a także zabudowa zagrodowa z nowymi obiektami hodowlanymi. W wyniku realizacji tej zabudowy mogą pojawić się nowe, niemożliwe do przewidzenia na obecnym etapie planistycznym źródła uciążliwości dla środowiska. W związku z tym aktualnie nie jest możliwe określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń planu dotyczących tych terenów na warunki życia mieszkańców. W przypadku lokalizacji na tych terenach przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, co jest możliwe na podstawie zapisów planu, ustalenie możliwego wpływu środowisko – w tym warunki życia człowieka, powinno mieć miejsce na etapie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji konkretnych przedsięwzięć, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

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

Obszar opracowania jest położony poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

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

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

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

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

2.7. Prawo własności.

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się zarówno grunty należące do podmiotów prywatnych (osób fizycznych i instytucji prawnych), jednostek samorządu terytorialnego oraz Skarbu Państwa.

W ramach odrębnej od procedowanego planu procedury, inwestor obowiązany jest do pozyskania tytułu prawnego do nieruchomości na których planowane są inwestycje budowlane.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ustalenia planu miejscowego dotyczą zagadnień o zasięgu lokalnym. Plan miejscowy uwzględnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego o zasięgu ponadlokalnym – linii elektroenergetycznej wysokich napięć 110 kV relacji Pelplin – Starogard Gdański/Czarna Woda.

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

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

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

W obszarze planu nie ustala się rozmieszczenia nowych, nieplanowanych dotychczas inwestycji celu publicznego. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z dopuszczalnymi sposobami zagospodarowania określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającym § 12 - 30 uchwały.

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

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

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

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

- w sierpniu 2017 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 Janowo, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu – 13 października 2017 r.; w wyznaczonym terminie wpłynęły 3 wnioski od podmiotów prywatnych i prawnych, które zostały rozstrzygnięte przez Wójta Gminy i wzięte pod uwagę przy sporządzaniu projektu planu,

- na etapie sporządzania projektu planu miejscowego, w fazie koncepcji projektowej, przed skierowaniem do uzgodnień i opiniowania zorganizowano spotkanie w Świątlicy Wiejskiej w Janowie i umożliwiono wgląd do projektu planu w wersji koncepcyjnej, z możliwością składania wniosków do tego projektu wstępnego planu miejscowego; w spotkaniu uczestniczyło około 20 osób

- projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 18 sierpnia do 15 września 2020r. w siedzibie Urzędu Gminy Starogard Gd., ul. Sikorskiego 9, 83-200 Starogard Gd., pokój 325, w godz. od 8⁰⁰ do 15⁰⁰, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Starogard Gdański, przesłano ogłoszenie sołtysowi wsi Janowo, 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 8 września 2020r. o godz. 17.00 w świetlicy wiejskiej w Janowie, ul. Długa 5a., w dyskusji publicznej uczestniczyło kilkanaście osób, głosy zabrane podczas dyskusji dotyczyły indywidualnych spraw poszczególnych mieszkańców/inwestorów.

w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia 29 września 2020r.; 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 złożono 3 uwagi, z czego dwie zostały uwzględnione, zaś jedna pozostała nieuwzględniona.

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

Plan miejscowy, w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Obszar opracowania jest położony w zasięgu obsługi wodociągów gminnych. Plan miejscowy nakazuje włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej;

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

Plan miejscowy wyznacza tereny nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, w tym dopuszcza usługi turystyki i rekreacji oraz usługi społeczne, np. dom seniora, a także zabudowy produkcyjnej, w tym produkcji energii ze źródeł odnawialnych. Plan miejscowy uwzględnia także inwestycje celu publicznego ponadlokalnego planowane na obszarze wsi Janowo - przebieg linii elektroenergetycznej wysokich napięć 110 kV relacji Pelplin – Starogard Gdański/Czarna Woda. W procedurze sporządzania planu miejscowego wnioski właścicieli terenów zostały rozstrzygnięte i uwzględnione, zgodnie z zapisami polityki przestrzennej gminy wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, przyjętym Uchwałą Nr XII/110/2015 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 16 listopada 2015 r. Przyczyni się to prawdopodobnie do zainwestowania terenu w krótkim terminie, zgodnie z zamierzeniami inwestorów.

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

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

Plan miejscowy, w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §12-30 uchwały.

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

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

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

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.. W zakresie realizacji planów

miejscowych wskazuje się do opracowania miejscowych planów obszary całych obrębów geodezyjnych, w kolejności, zgodnie z rekomendacją określoną w tym zakresie w studium.

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

We wnioskach z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zapisano w odniesieniu do wsi Janowo, iż występuje zainteresowanie właścicieli przeznaczeniem gruntów pod zabudowę, zaś w ocenie postępów prac planistycznych (mpzp) rekomendowanych w studium odnotowano, iż plan miejscowy dla tego obszaru jest w trakcie opracowania.

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

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

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (kwiecień 2018 r.) wykazała iż:

- Uchwalenie planu miejscowego nie spowoduje konieczności ponoszenia przez Gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej.

- Uchwalenie planu miejscowego nie spowoduje konieczności ponoszenia kosztów urządzenia dróg publicznych ani innych terenów przestrzeni publicznej.

- Uchwalenie planu miejscowego będzie wiązało się z koniecznością dokonania wykupu gruntów na cele publiczne; nie będzie wiązało z koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- Realizacja ustaleń planu miejscowego może wiązać się z możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej oraz z podatku od czynności cywilnoprawnych.

- Uchwalenie planu miejscowego nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych.

- Realizacja ustaleń planu miejscowego może skutkować możliwością naliczenia opłat adiacenckich z tytułu podziału.

- Realizacja ustaleń planu miejscowego może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości.

- Realizacja ustaleń planu miejscowego będzie wiązała się z koniecznością poniesienia kosztów robót geodezyjnych oraz kosztów wycen nieruchomości.

Z analizy zbiorczego zestawienia prognozowanych skutków finansowych wynika, że uchwalenie planu może wiązać się zarówno z dochodami (podatki od nieruchomości i od czynności cywilnoprawnych, opłaty planistyczne i adiacenckie z tytułu podziału) jak i z kosztami, które Gmina będzie musiała ponieść (koszty wykupu gruntów oraz koszty podziałów i wycen nieruchomości).

Prognozowane (na czas sporządzania prognozy, przy przyjętych w niej założeniach) dochody ogółem to kwota ok. 1.429.052 zł, a wydatki – ok. 670.778 zł.

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 do miejscowego planu złożone przez podmioty prywatne oraz organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania,
 - sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,
 - sporządził prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu,
 - uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,
 - uzyskał wymaganą zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
 - ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego,
 - wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
 - przyjmował uwagi w terminie do dnia 29 września 2020 r. (w terminie tym wniesiono 3 uwagi) a następnie 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.