

**Uchwała Nr/...../2026
Rady Gminy Starogard Gdański
z dnia2026 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.), art. 20 ust 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w związku z art. 66 ust 2, art. 67 ust 3 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688, z późn. zm.)

oraz w związku z Uchwałą Nr LVI/693/2023 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Żabno

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

**Rozdział 1
Przepisy wprowadzające**

§ 1

1. Stwierdza się, iż przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Żabno nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, przyjętego Uchwałą Nr XXXI/365/2021 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 6 maja 2021 r. wraz ze zmianami uchwalonymi Uchwałą Nr XLVIII/567/2022 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 25 sierpnia 2022 r. (zmiany nie dotyczą obszaru opracowania).
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Żabno, w granicach określonych na rysunku planu.
3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 139,51 ha.

§2.1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000, zawierający ustalenia graficzne planu;
 - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
 - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
 - 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.
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) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 4) sposobu 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 - §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) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §8;
 - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §9;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - §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 oraz tereny stanowiące tereny komunikacyjne.
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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

- 4) oznaczenie liczbowo - literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania identyfikujące teren, gdzie liczna oznacza kolejny numer terenu, a litera oznacza przeznaczenie terenu;
 - 5) przeznaczenie terenów, w tym:
 - a) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) MNW-UL– teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług rzemieślniczych,
 - c) MNW-UT - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki,
 - d) US-UK - teren sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki,
 - e) US-ZN - teren sportu i rekreacji lub zieleni naturalnej,
 - f) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - g) RZM – teren zabudowy zagrodowej,
 - h) RN-ZN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej,
 - i) L- teren lasu,
 - j) ZN – teren zieleni naturalnej,
 - k) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - l) WS-ZN - teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej,
 - m) IK - teren kanalizacji,
 - n) KDD – teren drogi dojazdowej,
 - o) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - p) KP-ZN – teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni naturalnej;
 - 5) obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków;
 - 6) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków województwa pomorskiego;
 - 7) granica historycznego układu ruralistycznego wsi Żabno;
 - 8) budynki o wartościach historyczno-kulturowych;
 - 9) historyczny dziedziniec;
 - 10) historyczne aleje i szpalery drzew przydrożnych;
 - 11) pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV szerokości 14 m – po 7 m od osi linii (obowiązuje do czasu likwidacji lub skablowania linii).
8. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu, wynikające z występowania obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych (oznaczenia obszarów i obiektów poza granicami opracowania planu mają charakter informacyjny):
- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Wierzycy, w tym:
 - a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim prawdopodobieństwie występowania powodzi raz na 10 lat (10%),
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie występowania powodzi raz na 100 lat (1%);
 - 2) obszar Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH220094 „Dolina Wierzycy”.
9. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 7 i 8, mają charakter informacyjny.
10. Oznaczenia granic obszarów biegnące wzdłuż linii rozgraniczających, należy traktować jako biegnące w osi tych linii.

§ 3.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu miejscowego przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy prawa lokalnego (np. uchwały sejmiku województwa, rozporządzenia wojewody);
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na odpowiednim podkładzie geodezyjnym w skali 1:2000, zawarty w granicach obszaru objętego planem wraz z informacjami i oznaczeniami obrazującymi ustalenia niniejszego planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
 - 4) **głównej bryle budynku** – należy przez to rozumieć zasadniczą bryłę budynku stanowiącą min 80% powierzchni zabudowy budynku; nie stanowią głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku (wiatrołapy), garaże dobudowane, schody, ganki, itp., a w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
 - 5) **głównych 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, garażu dobudowanego, zadaszenia balkonów i tarasów, itp.;
 - 6) **dachach dwuspadowych** - należy przez to rozumieć dach o dwóch przeciwległych połaciach połączonych w kalenicy; przy czym przy złożonych rzutach budynków (np. w kształcie litery L, T lub przy występowaniu takich elementów budynku jak ryzality, skrzydła) dach dwuspadowy może posiadać więcej niż dwie połacie;
 - 7) **usługach społecznych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone dla ludności z zakresu oświaty, wychowania, zdrowia (z wyjątkiem obiektów lecznictwa zamkniętego), opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji, administracji;
 - 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 towarzysząca;
 - 9) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce na samochód osobowy wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), wiatę garażową.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne planu

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, są to:
 - 1) obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków;
 - 2) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków;
 - 3) budynki o wartościach historyczno-kulturowych;
 - 4) historyczny dziedziniec;
 - 5) granica historycznego układu ruralistycznego wsi Żabno;

- 6) historyczne aleje i szpalery drzew przydrożnych;
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 lokalnych, pełniących ograniczoną rolę w systemie usługowym, które nie są samodzielne nawet w zakresie usług podstawowych.
 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 mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym wielkości wyznaczonych terenów powinny uwzględniać określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański skalę rozwoju miejscowości i przeciwdziałać dezintegracji jednostki osadniczej;
 - 4) określenie jednolitych zasad kształtowania formy architektonicznej budynków dla całego obszaru, zgodnie z tradycją budowlaną regionu Kociewia, w szczególności w zakresie utrzymania proporcji rzutu budynków w kształcie prostokątnym i zachowania kształtu dachu w formie wysokiego, symetrycznego dachu dwuspadowego;
 - 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;
 - 2) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów, ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;
 - 3) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów (tj. kolorów o zintensyfikowanym nasyceniu lub z połyskiem).
 6. Dla obszaru planu maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15m; wysokość zabudowy nie dotyczy istniejących obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.
 7. 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 numerem porządkowym i symbolem MNW jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe jednorodzinne;
 - 2) dla terenów oznaczonych numerem porządkowym i symbolami MNW-UL, MNW-UT jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe
 - 3) dla terenów oznaczonych numerem porządkowym i symbolem RZM jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;
 - 4) dla terenów oznaczonych numerem porządkowym i symbolami US-UK lub US-ZN jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
 - 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. W obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych (rowy i sieć drenarska) oraz mogą występować niezainwestowane urządzenia melioracji wodnych, które w przypadku ewentualnego ich przerwania podczas wykonywania robót ziemnych należy przywrócić do stanu pierwotnego lub przebudować.
 3. Planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego.
 4. Dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów w zakresie niezbędnym dla celów pielęgnacyjnych, bezpieczeństwa i realizacji przedsięwzięć oraz prac budowlanych ustalonych w planie. Zaleca się odtworzenie drzew usuniętych. Przy wprowadzaniu zainwestowania ograniczyć wycinkę drzewostanu do niezbędnego minimum oraz w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.
 5. Przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów stosować gatunki drzew dopasowane siedliskowo.
 6. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustala się odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ich oczyszczania, przy zastosowaniu systemów:
 - 1) powierzchniowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej; w przyszłym zainwestowaniu należy dążyć do pozostawienia jak największego udziału procentowego powierzchni obszaru jako powierzchni biologicznie czynnej;
 - 2) podziemnych, w tym z wykorzystaniem zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych;
 - 3) kanalizacji deszczowej;
 - 4) podczyszczania wód opadowych z terenów komunikacyjnych i innych utwardzonych;
 - 5) zagospodarowania terenów projektować z uwzględnieniem ukształtowania terenu na działce objętej inwestycją oraz na działkach sąsiednich w celu ograniczania wielkości odpływu wód opadowych oraz wydłużenia czasu ich odpływu z uwzględnieniem:
 - a) systemów zbierania, oczyszczania i ponownego wykorzystania wody deszczowej,
 - b) infiltracji wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne i przepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny oraz przez wprowadzenie urządzeń ograniczających ilość odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji.
 7. Istniejące i projektowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć w ciepło z lokalnych niskoemisyjnych, nieemisyjnych źródeł lub z sieci gazowej.
 8. Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz ustalonymi przepisami lokalnymi.

9. Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej chronionych roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Dla przedsięwzięć chowu i hodowli zwierząt lokalizowanych w obszarze planu obowiązuje ograniczenie produkcji do 10 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

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

1. Chronione ustaleniami planu są następujące elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych (obszary i obiekty zaznaczono na rysunku planu):
 - 1) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków (strefy oznaczono na rysunku planu);
 - 2) obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków, (obiekty oznaczono na rysunku planu), tj.:
 - a) budynek mieszkalny Żabno 17, czas powstania koniec XIX w.,
 - b) budynek gospodarczy Żabno 17,
 - 3) granica historycznego układu ruralistycznego wsi Żabno;
 - 4) budynki o wartościach historyczno-kulturowych chronione ustaleniami planu;
 - 5) historyczne dziedzińce w obrębie siedlisk o historycznej lokalizacji;
 - 6) historyczne aleje i szpalery drzew przydrożnych.
2. Ustala się następujące zasady ochrony poszczególnych elementów struktury przestrzennej wymienionych w ust. 1:
 - 1) dla stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków ustala się
 - a) w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
 - 2) dla historycznego układu ruralistycznego wsi Żabno ustala się:
 - a) przedmiotem ochrony jest historyczny układ przestrzenny, z elementami struktury: historyczną zabudową zlokalizowaną w obrębie zespołu, historycznym sposobem rozplanowania zabudowy, historycznymi ciągami komunikacyjnymi i historyczną zielenią przy czym w obszarze opracowania znajduje się jedynie jeden zespół zabudowy, zaś zasadnicza część układu ruralistycznego wsi Żabno położona jest poza granicą opracowania planu (w granicach miasta Starogard Gdański),
 - b) należy kontynuować tradycję miejsca poprzez zachowanie tradycyjnych zasad kształtowania przestrzeni, architektury i jej otoczenia przyrodniczego;
 - 3) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków – zabytkowe budynki ustala się:
 - a) przedmiotem ochrony są historyczne: bryła i kształt dachu, forma architektoniczna, dyspozycja ścian zewnętrznych (tj. artykulacja pionowa i pozioma), detal architektoniczny (w tym: wielkość i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej), materiały budowlane, kolorystyka,
 - b) działania inwestycyjne przy obiektach ewidencyjnych, w obrębie elementów chronionych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami,
 - c) zakaz rozbudowy i nadbudowy,

- d) zakaz ocieplania od zewnątrz ścian o licu ceglanym (nie dotyczy docieplenia od wewnątrz budynku),
 - e) wykończenie elewacji z materiałów naturalnych: cegła, kamień, drewno; pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach od szarości do grafitu;
- 4) dla zespołów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RZM, 2RZM, 7RZM, stanowiących historyczne siedliska, ustala się:
- a) wymóg lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
 - b) wymóg pozostawienia historycznego dziedzińca (zaznaczonego na rysunku planu) jako obszar niezabudowany,
 - c) wymóg lokalizacji budynków gospodarczych i inwentarskich oraz garażowych równolegle lub prostopadle do budynku mieszkalnego wokół historycznego dziedzińca; dopuszcza się lokalizację w głębi działki budynków gospodarczych lub inwentarskich w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca,
 - d) dla budynków lokalizowanych w obrębie historycznych siedlisk obowiązuje stosowanie wyłącznie dachów dwuspadowych symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 45° lub od 18° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8 – 1,8 m; nie dopuszcza się stosowania lukarn,
 - e) wprowadzić bufor w postaci zieleni krajobrazowej w otoczeniu zespołów zabudowy historycznych siedlisk jako izolacji od zabudowy mieszkaniowej,
 - f) ochronę zabytkowych budynków zgodnie z zapisami punktu 3 lub 5 niniejszego ustępu;
- 5) dla budynków o wartościach historyczno-kulturowych, objętych ochroną ustaleniami planu, ustala się:
- a) przedmiotem ochrony jest lokalizacja i forma architektoniczna budynku,
 - b) stosowanie wyłącznie dachów dwuspadowych symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 45° lub od 18° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8 – 1,8 m; dopuszcza się dla obiektów usługowych o znacznych kubaturach od 18° do 30°,
 - c) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych nie więcej niż 9 m,
 - d) w przypadku zniszczenia lub rozbiórki budynków lokalizacja nowego budynku powinna nastąpić w miejscu historycznego budynku i po jego obrysie;
- 6) dla historycznych alei i szpalerów drzew przydrożnych, zlokalizowanych w terenach oznaczonych symbolami: 2KDD, 4KR obowiązuje:
- a) przedmiotem ochrony jest historyczna zieleń wysoka o charakterze zieleni komponowanej, jako element współtworzący krajobraz kulturowy,
 - b) wymóg ochrony drzew niekolidujących z wymogami bezpieczeństwa ruchu oraz realizacji przedsięwzięć i prac budowlanych ustalonych w planie; zaleca się odtworzenie drzew usuniętych po realizacji przedsięwzięć i prac budowlanych ustalonych w planie; w nowych nasadzeniach stosować gatunki drzew dopasowane do występujących w historycznej zieleni.

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

1. W granicach obszaru planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w tym:
 - 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim prawdopodobieństwie występowania powodzi raz na 10 lat (10%);

- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie występowania powodzi raz na 100 lat (1%);
 - 3) zasady zagospodarowania, w tym zasady uzyskiwania odstępstw od zakazów lokalizacji obiektów budowlanych określają przepisy odrębne Prawa wodnego;
 - 4) w obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią plan miejscowy nie przewiduje lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, zatem nie stanowi zagrożenia dla ich zdrowia i bezpieczeństwa oraz nie stanowi zagrożenia również dla środowiska.
2. Dla części obszaru planu położonego w granicach obszaru Natura 2000 Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH220094 „Dolina Wierzycy” (granice obszaru zaznaczono na rysunku planu), obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

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

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem transportowym zapewniają drogi publiczne:
 - 1) droga gminna nr 213013G, która jest przedłużeniem ul. Kalinowskiego, biegnącej w granicach miasta;
 - 2) droga gminna nr 213055G, która jest przedłużeniem ul. Pawiej, biegnącej w granicach miasta.
2. Obsługa komunikacyjna zabudowy lokalizowanej w obszarze planu odbywa się bezpośrednio z dróg gminnych (KDD), a także za pośrednictwem dróg wewnętrznych (KR), dojazdów wydzielonych w ramach zagospodarowania poszczególnych terenów, dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na działki budowlane.
3. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych w zależności od przeznaczenia terenu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MNW) 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
 - 2) tereny zabudowy mieszanej: mieszkaniowo - usługowej (MNW-UL, MNW-UT):
 - a) dla funkcji mieszkalnej 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowej:
 - usługi obsługi rekreacji: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca noclegowe; nie mniej niż 3 miejsca parkingowe,
 - gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - inne usługi 1 miejsce parkingowe na 50 m² użytkowej usług,
 - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi;
 - 3) tereny zabudowy zagrodowej (RZM): 1 miejsce parkingowe / każdy wydzielony lokal mieszkalny, nie określa się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla maszyn rolniczych - liczba według programu użytkowego gospodarstwa rolnego/leśnego;
 - 4) tereny sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki (US-UK, US-ZN): nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla każdego terenu;
 - 5) w ramach wskazanych powyżej ilości miejsc parkingowych w terenach o symbolach US-UK, US-ZN a także w pasach drogowych ulic publicznych należy przewidzieć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z przepisów odrębnych;
 - 6) pozostałe tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, nie wymienione w pkt 1-4, nie wymagają określenia minimalnych wskaźników miejsc parkingowych.

6. Wymagane ustaleniami ust. 5 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.
7. Nie są miejscami postojowymi w rozumieniu przepisów niniejszego paragrafu publiczne lub ogólnodostępne miejsca postojowe ani parkingi zlokalizowane w pasach drogowych ulic publicznych.

§ 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, **z wyjątkiem budynku lokalizowanego w terenie 15MNW, gdzie dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnej studni;**
 - 3) zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi
 - 4) zapewnić dla ludności dostęp do wody pitnej i technologicznej, w tym z uwzględnieniem okresu ograniczonych dostaw zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu obrony cywilnej.
2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:
 - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnych i tłocznych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
 - 2) ścieki komunalne odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (oczyszczalnia poza obszarem planu);
 - 3) dla zabudowy położonej w oddaleniu od zwartej zabudowy wsi dopuszcza się, do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków komunalnych w indywidualny sposób - do zbiorników bezodpływowych.
3. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustala się odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ich oczyszczania, przy zastosowaniu systemów:
 - 1) powierzchniowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej;
 - 2) podziemnych, w tym z wykorzystaniem zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych;
 - 3) kanalizacji deszczowej;
 - 4) podczyszczania wód opadowych z terenów komunikacyjnych i innych utwardzonych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zaleca się projektowanie zagospodarowania terenów w celu wydłużenia czasu odpływu i ograniczania wielkości odpływu wód opadowych z uwzględnieniem:
 - a) systemów zbierania, oczyszczania i ponownego wykorzystania wody deszczowej,
 - b) infiltracji wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne i przepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny oraz przez wprowadzenie urządzeń ograniczających ilość odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji;

4. 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) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN-15kV obowiązuje pas ochrony funkcyjnej związany z polem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci, pas ograniczeń w zagospodarowaniu o szerokości 14 m – po 7 m od osi linii (obowiązuje do czasu likwidacji lub skablowania linii);
 - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych;
5. 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.
6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
 - 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.
7. Istniejące i projektowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć w ciepło z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.
8. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się zasady segregowania i gromadzenia oraz wywozu do miejsc przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami prawa miejscowego.
9. 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.
10. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

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

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej – 20 m, jeśli nie określono inaczej w ustaleniach szczegółowych;
 - 2) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej 800 m², jeśli nie określono inaczej w ustaleniach szczegółowych;
 - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego (dotyczy także dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę) – od 70 do 110 stopni;
 - 4) minimalna szerokość wydzielonych dojazdów do działek budowlanych – 5 m, a przejść pieszych i ścieżek pieszo-rowerowych niestanowiących dojazdów do zabudowy 2,5 m, w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 12,5x12,5 m;

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

§ 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 oznaczonych numerem porządkowym i symbolem: MNW;
- 2) 0% - dla pozostałych terenów.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – karty terenów dotyczące terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 12. Karta terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1÷33MNW

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – obiektów gospodarczych (budynków lub wiat) lub garaży,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu, z uwzględnieniem istniejącej zabudowy;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,3;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,4;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 1,2;
 - 5) zakaz lokalizacji nowych budynków w formie bliźniaczej lub szeregowej;
 - 6) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku o funkcji mieszkalnej,
 - 7) dla terenów położonych w granicach obszaru Natura 2000 Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH220094 „Dolina Wierzycy” (granice obszaru zaznaczono na rysunku planu) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej 1200m².
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) w obrębie terenów oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 12MNW, 13MNW, znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia określone w § 6 ust 2 pkt 1 niniejszej uchwały;
 - 2) tereny oznaczone symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 19MNW, 29MNW, 30MNW, 33MNW położone są w całości lub częściowo w granicach obszaru Natura 2000 Specjalny Obszar Ochrony

Siedlisk PLH220094 „Dolina Wierzycy” (granice obszaru zaznaczono na rysunku planu), obowiązują ustalenia określone w § 7 ust 2 niniejszej uchwały;

- 3) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich napięć SN obowiązuje pas ochrony funkcyjnej (możliwych ograniczeń w zagospodarowaniu) związany z polem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci obowiązują ustalenia określone w § 9 ust 4 pkt 2 niniejszej uchwały;
 - 4) dla terenów oznaczonych symbolami: 12 MNW, 14 MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 19MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW, 32MNW, 33MNW, wyznaczonych w planie miejscowym zgodnie z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy, nie dopuszcza się wydzielania nowych działek budowlanych związanych z zabudową mieszkaniową - dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku o funkcji mieszkalnej w obrębie każdej działki ewidencyjnej, istniejącej w dniu uchwalenia planu.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych – 9,0 m,
 - b) dla budynków towarzyszących – 6,0 m;
 - c) dla wiat 4,5 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 towarzyszących i wiat dach płaski lub dach spadzisty jedno- lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu 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.

§ 13. Karta terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej – terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, w tym: usług rzemieślniczych w terenach 1MNW-UL ÷ 3MNW-UL lub usług turystyki w terenie 1MNW-UT

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi, w tym w terenach oznaczonych symbolem MNW-UL usługi rzemieślnicze, w terenie oznaczonym symbolem MNW-UT usługi turystyki;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu rzemiosła (w terenach MNW-UL),
 - c) lokalizacja budynków usługowych z zakresu turystyki (w terenie MNW-UT),
 - d) dopuszcza się funkcje usługową z zakresu handlu, gastronomii, administracji i innych usług nieuciążliwych dla sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej, bez określania proporcji powierzchni zabudowy między zabudową mieszkaniową a usługową,

- f) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej - gospodarczych i garażowych,
 - g) zieleń urządzona,
 - h) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - i) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu, z uwzględnieniem istniejącej zabudowy;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,6;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,3;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 1,2;
 - 5) zakaz lokalizacji nowych budynków w formie bliźniaczej lub szeregowej;
 - 6) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej 1200m².
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) teren oznaczony symbolem: 1MNW-UL położony jest w granicach obszaru Natura 2000 Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH220094 „Dolina Wierzycy” (granice obszaru zaznaczono na rysunku planu), obowiązują ustalenia określone w § 7 ust 2 niniejszej uchwały;
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) dla budynków o funkcji mieszkaniowej, usługowej lub mieszanej:
 - a) wysokość budynków: nie więcej niż 10,0m,;
 - b) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny; dopuszcza się dach płaski;
 - 2) dla budynków towarzyszących:
 - a) wysokość budynków: nie większa niż 6m;
 - b) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°;
 - 5) 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 terenu sportu i rekreacji lub zieleni naturalnej – 1US-ZN (przystań kajakowa nad Wierzą).

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) przeznaczenie terenu – teren sportu i rekreacji lub zieleni naturalnej;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obiekty infrastruktury rekreacyjnej oraz urządzenia turystyczne związane z obsługą szlaku kajakowego,
 - b) lokalizacja obiektów budowlanych towarzyszących, w tym w szczególności: budynki do odpoczynku turystów, wiaty rekreacyjne, budynki stanowiące zaplecze sanitarne lub zaplecze infrastruktury rekreacyjnej,
 - c) lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych
 - d) urządzenia służące rekreacji ruchowej,

- e) zieleń urządzona,
 - f) urządzenia wodne, w tym, pomosty, trapy, slipy, itp.,
 - g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - h) lokalizacja dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb terenu.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,1;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,7;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,1.
 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) teren położony jest w granicach obszaru Natura 2000 Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH220094 „Dolina Wierzycy” (granice obszaru zaznaczono na rysunku planu), obowiązują ustalenia określone w § 7 ust 2 niniejszej uchwały.
 4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość budynków i wiat maksymalnie 5m;
 - 2) geometria dachu-dach dwuspadowy o dowolnym kącie nachylenia połaci;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe o maksymalnej wysokości zabudowy 4m, nie określa się geometrii dachów tych obiektów.

§ 15. Karta terenu sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki – 1US-UK (boisko sportowe, teren rekreacji, świetlica wiejska).

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) przeznaczenie terenu – teren sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren aktywnego spędzania czasu – sportu i rekreacji,
 - b) miejsce odpoczynku i spotkań mieszkańców,
 - c) miejsce realizacji wydarzeń kulturalnych i rozrywkowych,
 - d) lokalizacja budynków towarzyszących podstawowej funkcji terenu, w tym świetlica wiejska, sanitariaty,
 - e) wiaty rekreacyjne,
 - f) zieleń urządzona towarzysząca,
 - g) urządzenia służące rekreacji ruchowej,
 - h) zieleń urządzona,
 - i) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - j) 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) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,1;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,8, z wyjątkiem sytuacji lokalizacji boiska o nawierzchni sztucznej (utwardzonej), gdzie ustala się na nie mniej niż 0,1;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,1.

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 i wiat 5m;
 - 2) geometria dachu: dach dwuspadowy o dowolnym kącie nachylenia połaci.

§ 16. Karta terenu kanalizacji : K

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej, teren kanalizacji;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budowli i urządzeń infrastruktury kanalizacyjnej,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,8;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie określa się, dopuszcza się 100% utwardzenia powierzchni terenu;
 - 3) nadziemna intensywność zabudowy - 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) wysokość zabudowy maksymalnie 4,0m,
 - 2) gabaryty obiektów i geometria dachu - nie dotyczy.

§ 17. Karta terenów zabudowy zagrodowej: 1RZM÷8RZM

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, związane z gospodarstwem rolnym,
 - b) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,
 - c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży,
 - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) lokalizacja dróg w gruntach rolnych.
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) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,3;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,3;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,6.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) dopuszcza się lokalizację jednego zespołu zabudowy zagrodowej w każdym terenie; dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego w każdym terenie;
 - 2) dla obiektów chowu i hodowli zwierząt ustala się ograniczenie wielkości hodowli do 10 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP);
 - 3) teren 1RZM znajduje się w granicy historycznego układu ruralistycznego wsi Żabno obowiązują ustalenia określone w § 6 ust 2 pkt 2 niniejszej uchwały;
 - 4) w terenie 2RZM znajdują się obiekty ujęte w ewidencji zabytków (budynki zaznaczono na rysunku planu); obowiązują ustalenia określone w § 6 ust 2 pkt 3 niniejszej uchwały;
 - 5) tereny 1RZM, 2RZM i 7RZM stanowią historyczne siedliska, dla których obowiązują ustalenia określone w § 6 ust 2 pkt 4 niniejszej uchwały;
 - 6) w terenach 1RZM i 7RZM zlokalizowane są budynki o wartościach historyczno - kulturowych (budynki zaznaczono na rysunku planu), dla których obowiązują ustalenia określone w § 6 ust 2 pkt 5 niniejszej uchwały;
 - 7) tereny oznaczone symbolami: 2RZM, 3RZM, 8RZM, położone są w granicach obszaru Natura 2000 Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH220094 „Dolina Wierzycy” (granice obszaru zaznaczono na rysunku planu), obowiązują ustalenia określone w § 7 ust 2 niniejszej uchwały;
 - 8) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich napięć SN obowiązuje pas ochrony funkcyjnej (możliwych ograniczeń w zagospodarowaniu) związany z polem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci obowiązują ustalenia określone w § 9 ust 4 pkt 2 niniejszej uchwały.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 9,5 m, z wyjątkiem budynków mieszkalnych w obrębie historycznych siedlisk (1RZM, 2RZM, 7RZM), gdzie obowiązują 9,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i budowli rolniczych – 12m,
 - c) dla zabudowy towarzyszącej, w tym garaży – 5m;
 - 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 dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,
 - c) dla budowli rolniczych dowolna geometria dachu;
 - 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.

§ 18. Karta terenów rolnictwa z zakazem zabudowy: 1RN-11RN

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- a) teren gruntów ornych oraz upraw,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, rowów odwadniających,
 - c) lokalizacja dróg dojazdowych do gruntów rolnych.
- 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
- 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) w obrębie terenów oznaczonych symbolami 1RN, 2RN, 4RN, 5RN znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia określone w § 6 ust 2 pkt 1 niniejszej uchwały;
 - 3) tereny oznaczone symbolami: 1RN, 2RN, 3RN, 4RN położone są w granicach obszaru Natura 2000 Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH220094 „Dolina Wierzycy” (granice obszaru zaznaczono na rysunku planu), obowiązują ustalenia określone w § 7 ust 2 niniejszej uchwały,
 - 4) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich napięć SN obowiązuje pas ochrony funkcyjnej (możliwych ograniczeń w zagospodarowaniu) związany z polem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci obowiązują ustalenia określone w § 9 ust 4 pkt 2 niniejszej uchwały.
- 4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

§ 19. Karta terenów rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej: 1RN-ZN-6RN-ZN

- 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;
 - 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) teren gruntów ornych oraz upraw,
 - b) teren zieleni naturalnej,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, rowów odwadniających,
 - d) lokalizacja dróg dojazdowych do gruntów rolnych.
- 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
- 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) w obrębie terenów oznaczonych symbolami 2RN-ZN i 3RN-ZN znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia określone w § 6 ust 2 pkt 1 niniejszej uchwały
 - 3) tereny oznaczone symbolami: 1RN-ZN, 2RN-ZN, 3RN-ZN, 4RN-ZN, 5RN-ZN, 6RN-ZN położone są w granicach obszaru Natura 2000 Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH220094 „Dolina Wierzycy” (granice obszaru zaznaczono na rysunku planu), obowiązują ustalenia określone w § 7 ust 2 niniejszej uchwały,
 - 4) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich napięć SN obowiązuje pas ochrony funkcyjnej (możliwych ograniczeń w zagospodarowaniu) związany z polem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci obowiązują ustalenia określone w § 9 ust 4 pkt 2 niniejszej uchwały;

- 5) część terenu oznaczonego symbolem 1RN-ZN znajduje się częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia określone w § 7 ust 1 niniejszej uchwały.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

§ 20. Karta terenów zieleni naturalnej: 1ZN i 2ZN

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalnej;
 - 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - e) teren zieleni naturalnej, zbiorników wodnych, nieużytków
 - f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, rowów odwadniających,
 - g) lokalizacja dróg dojazdowych do gruntów rolnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) tereny położone są w granicach obszaru Natura 2000 Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH220094 „Dolina Wierzycy” (granice obszaru zaznaczono na rysunku planu), obowiązują ustalenia określone w § 7 ust 2 niniejszej uchwały.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

§ 21. Karta terenów lasów: 1L÷6L

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
 - 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) uprawy leśne,
 - b) lokalizacja dróg dojazdowych do gruntów leśnych,
 - c) lokalizacja obiektów wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej,
 - d) lokalizacja zbiorników wodnych i cieków,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (niewymagających zmiany przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne);
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) sytuowanie budowli zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dopuszczalna wyłącznie jako budowle podziemne;
 - 3) w obrębie terenu oznaczonego symbolem 5L znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia określone w § 6 ust 2 pkt 1 niniejszej uchwały;
 - 4) tereny oznaczone symbolami: 1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L położone są w granicach obszaru Natura 2000 Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH220094 „Dolina Wierzycy” (granice obszaru zaznaczono na rysunku planu), obowiązują ustalenia określone w § 7 ust 2 niniejszej uchwały,

- 5) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich napięć SN obowiązuje pas ochrony funkcyjnej (możliwych ograniczeń w zagospodarowaniu) związany z polem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci obowiązuja ustalenia określone w § 9 ust 4 pkt 2 niniejszej uchwały,
 - 6) część terenów oznaczonych symbolami: 2L, 4L, 5L, 6L znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązuja ustalenia określone w § 7 ust 1 niniejszej uchwały.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

§ 22. Karta terenu wód powierzchniowych śródlądowych (rzeka Wierzycy): 1.WS, 2.WS

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) obiekty budowlane, w tym urządzenia wodne zapewniające prawidłowe funkcjonowanie wód oraz ochronę przed podtopieniem i zalaniem sąsiednich terenów,
 - b) lokalizacja szlaku kajakowego,
 - c) lokalizacja mostu,
 - d) lokalizacja urządzeń wodnych, w szczególności obiektów związanych z infrastrukturą turystyczną, w tym z organizacją przenoszek na szlaku kajakowym rzeki Wierzycy - pomostów, trapów,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) lokalizacja odcinków dróg – przejść i przejazdów.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) tereny położone są w granicach obszaru Natura 2000 Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH220094 „Dolina Wierzycy” (granice obszaru zaznaczono na rysunku planu), obowiązuja ustalenia określone w § 7 ust 2 niniejszej uchwały,
 - 2) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich napięć SN obowiązuje pas ochrony funkcyjnej (możliwych ograniczeń w zagospodarowaniu) związany z polem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci obowiązuja ustalenia określone w § 9 ust 4 pkt 2 niniejszej uchwały,
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

§ 23. Karta terenów wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej: 1WS-ZN÷6WS-ZN

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej;
 - 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) obiekty budowlane, w tym urządzenia wodne zapewniające prawidłowe funkcjonowanie wód oraz ochronę przed podtopieniem i zalaniem sąsiednich terenów,

- b) lokalizacja urządzeń wodnych, w szczególności obiektów związanych z infrastrukturą turystyczną, w tym z organizacją przenosów na szlaku kajakowym rzeki Wierzycy - pomostów, trapów,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, przejść i przejazdów.
- 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
- 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji budynków;
 - b) w obrębie terenu oznaczonego symbolem 4WS-ZN znajdują się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia określone w § 6 ust 2 pkt 1 niniejszej uchwały
 - c) tereny położone są w granicach obszaru Natura 2000 Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH220094 „Dolina Wierzycy” (granice obszaru zaznaczono na rysunku planu), obowiązują ustalenia określone w § 7 ust 2 niniejszej uchwały,
 - d) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich napięć SN obowiązuje pas ochrony funkcyjnej (możliwych ograniczeń w zagospodarowaniu) związany z polem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci obowiązują ustalenia określone w § 9 ust 4 pkt 2 niniejszej uchwały,
 - e) część terenów oznaczonych symbolami: 1WS-ZN, 3WS-ZN, 4WS-ZN, 5WS-ZN znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia określone w § 7 ust 1 niniejszej uchwały
- 5. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

§ 24. Karta terenów komunikacyjnych - dróg publicznych, dróg dojazdowych: KDD: 1KDD ÷ 3KDD

- 1. Dla terenów dróg publicznych ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej, drogi dojazdowej;
 - 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja wiat przystankowych,
 - b) lokalizacja szlaków rowerowych,
 - c) lokalizacja szlaków pieszych,
 - d) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) lokalizacja zjazdów.
- 2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:
 - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
 - 2) dostępność terenów przyległych do dróg bez ograniczeń;
 - 3) lokalizacja zjazdów z dróg publicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy wiat przystankowych 4m;
 - 2) geometria dachu i gabaryty obiektów wiat przystankowych dowolna.

§ 25. Karta terenów komunikacji drogowej wewnętrznej - KR: 1KR÷17KR

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga wewnętrzna;
 - 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
 - b) lokalizacja tras rowerowych, tras pieszych,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
 - b) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój drogi, bez wyodrębniania jezdni, ciągów pieszych i rowerowych;
 - c) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do drogi bez ograniczeń.
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

§ 26. Karta terenu komunikacji pieszo – rowerowej lub zieleni naturalnej – 1KP-ZN

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni naturalnej;
 - 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
 - b) lokalizacja obiektów infrastruktury rekreacyjnej związanej z obsługą szlaku pieszo-rowerowego, w szczególności: wiat rekreacyjnych,
 - c) zieleń naturalna,
 - d) 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-jezdni, 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 zabudowy wiat rekreacyjnych 4m;
 - 2) geometria dachu i gabaryty obiektów wiat przystankowych dowolna;

Rozdział 4 Przepisy końcowe

- §27. 1.** W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego plan miejscowy fragmentu wsi Żabno – część działki nr 30 uchwalony Uchwałą Nr IX/100/2011 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 25 sierpnia 2011 r.
2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Starogard Gdański.

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

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wsi Żabno. Obszar opracowania planu miejscowego o powierzchni około ok. 139,51 ha obejmuje cały obręb ewidencyjny Żabno.

Wszczęcie procedury opracowania planu miejscowego nastąpiło na skutek uchwały Nr LVI/693/2023 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Żabno. Celem opracowania planu miejscowego jest wskazanie możliwości uzupełnienia zabudowy i określenia nowych terenów inwestycyjnych zgodnie z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański.

Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, przyjętego Uchwałą Nr XXXI/365/2021 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 6 maja 2021 r. wraz ze zmianami uchwalonymi Uchwałą Nr XLVIII/567/2022 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 25 sierpnia 2022 r. (zmiany nie dotyczą obszaru opracowania).

W szczególności zgodność z polityką przestrzenną części terenów przeznaczonych pod zabudowę, które w trybie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskały pozytywne decyzje o warunkach zabudowy, jest zapewniona na podstawie zapisów tekstowych dokumentu studium – rozdział 2.1.6. Obszary przesądzonego zainwestowania i zabudowy według decyzji administracyjnych, w brzmieniu:

„W obszarze gminy występować mogą miejsca lokalizacji planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych o charakterze nierolniczym lub nieleśnym, których lokalizacja została przesądzona na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Ze względu na zmieniający się stale stan prawny w tym zakresie mogą występować lokalizacje zabudowy lub zainwestowania, które uzyskały prawo do zabudowy na podstawie decyzji administracyjnej, a nie zostały umieszczone, jako kierunek zmian w strukturze przestrzennej gminy wskazany w dokumencie studium. Mogą to być, np. urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (z wyjątkiem elektrowni wiatrowych), dla których nie jest wymagana analiza tzw. dobrego sąsiedztwa lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w przypadku lokalizowania na skraju miejscowości w zasięgu występowania zabudowy o zbliżonych parametrach w obszarze analizowanym. W przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów przesądzonej lokalizacji inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy można uznać zgodność tych przedsięwzięć z polityką przestrzenną gminy.”

W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego plan miejscowy fragmentu wsi Żabno – część działki nr 30 uchwalony Uchwałą Nr IX/100/2011 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 25 sierpnia 2011 r., który zostaje zastąpiony nowymi ustaleniami.

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

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

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 mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym wielkości wyznaczonych terenów powinny uwzględniać określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański skalę rozwoju miejscowości i przeciwdziałać dezintegracji jednostki osadniczej;
- 4) określenie jednolitych zasad kształtowania formy architektonicznej budynków dla całego obszaru, zgodnie z tradycją budowlaną regionu Kociewia, w szczególności w zakresie utrzymania proporcji rzutu budynków w kształcie prostokątnym i zachowania kształtu dachu w formie wysokiego, symetrycznego dachu dwuspadowego;
- 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.

Plan miejscowy, w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §12 do 26 uchwały.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

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

Na terenie objętym planem występują pojedyncze obiekty architektoniczne objęte ochroną prawną lub wskazywane w dokumentach gminnych do ochrony. Są to następujące elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony:

- 1) obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków;
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków;
- 3) granica historycznego układu ruralistycznego wsi Żabno;
- 4) budynki o wartościach historyczno-kulturowych;
- 5) historyczny dziedziniec;
- 6) historyczne aleje i szpalery drzew przydrożnych;

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

Realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie lokalną zmianą fizjonomii krajobrazu, głównie w wyniku realizacji na jego terenie nowej zabudowy. Przekształcenia krajobrazu

nastąpią głównie na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub w terenach, gdzie właściciele działek otrzymali już decyzje o warunkach zabudowy i realizacji obiektów są w trakcie planowania. W obszarach tych częściowo otwarty krajobraz użytków rolnych, zmieni się na półotwarty krajobraz terenów wiejskich, a nawet podmiejskich, którego charakter kształtować będzie przyszła zabudowa mieszkaniowa lub mieszkaniowo-usługowa.

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 26 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 litologiczno – glebowej i powstanie sztucznych powierzchni utwardzonych, lub wprowadzenie gruntów nawiezionych, odmiennych własnościach mechanicznych, wzrost powierzchni terenu o utrudnionej infiltracji wód opadowych,
- wprowadzenie nowych obiektów techniczno – budowlanych - zabudowy kubaturowej,
- zmianę krajobrazu.

Konsekwencją wprowadzenia zainwestowania na tereny użytków rolnych będzie bezpowrotna utrata zasobów glebowych gruntów ornych, na których planuje się lokalizację zabudowy; przy czym nowo wprowadzone przeznaczenia inwestycyjne gruntów nie dotyczą gruntów rolnych chronionych (klas I-III). Grunty leśne pozostaną w dotychczasowym leśnym przeznaczeniu.

W zakresie gospodarowania wodami niezbędnym elementem zapewniającym ochronę jakości wód powierzchniowych i podziemnych jest odpowiednia gospodarka wodno – ściekowa na terenach wskazanych pod zainwestowanie, w obszarze planu ścieki komunalne należy odprowadzić do kanalizacji sanitarnej, jedynie dla zabudowy położonej w oddaleniu od zwartego obszaru zabudowy wsi dopuszcza się, do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków komunalnych w indywidualny sposób: do zbiorników bezodpływowych. Wskazana jest realizacja sieci kanalizacji sanitarnej i podłączenie do niej projektowanych obiektów na terenie planu, aby uniknąć potencjalnych zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych oraz gruntu w wyniku stosowania rozwiązań tymczasowych (bezodpływowych zbiorników na ścieki).

Na obszarze opracowania występują formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody - obszar Natura 2000 Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH220094 „Dolina Wierzycy”. Nie przewiduje się negatywnego wpływu na istniejące i planowane obszary podlegające ochronie, w tym obszary Natura 2000.

Część obszaru objętego planem położona jest w zasięgu korytarza ekologicznego Doliny Wierzycy o randze regionalnej, gdzie obowiązuje zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych – dopuszcza się tu jedynie infrastrukturę rekreacyjną związaną z obsługą szlaku kajakowego.

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

W § 6 zawiera ustalenia w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, wymienione w pkt 2.2. niniejszego uzasadnienia. Ustalenia zasad ochrony zapisane zostały z podziałem na poszczególne grupy obiektów chronionych.

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

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

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

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

Wpływ na warunki życia człowieka może mieć przede wszystkim planowana ustaleniami planu zabudowa usługowa w terenach mieszanych (mieszkaniowo-usługowych), 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, 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.

Korzystnymi ustaleniami projektowanego dokumentu jest wprowadzenie terenów rekreacyjno-sportowych, co przyczyni się do poprawy warunków życia i odpoczynku mieszkańców. Korzystne zapisy planu dotyczą zachowania harmonii zabudowy wiejskiej i jej elementów podlegających ochronie, w tym alei i szpalerów zieleni przydrożnej co powinno przyczynić się do korzystnego postrzegania zmian zachodzących na terenie miejscowości i poprawy jakości życia jej mieszkańców.

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

Oдноśnie wymagań dotyczących osób niepełnosprawnych ustalono w § 8 zasady parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Aktualne walory ekonomiczne przestrzeni, jako miejscowości wraz z gruntami rolnymi ją otaczającymi są przeciętne, ze względu na położenie w sąsiedztwie miasta. Nowa zabudowa wypełniać będzie obszar istniejącej struktury przestrzennej obszaru zabudowanego oraz sankcjonuje wydane wcześniej decyzje administracyjne (decyzje o warunkach zabudowy) w szczególności związane z lokalizacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i z zabudową zagrodową. W projekcie planu uwzględniono także złożone przez osoby fizyczne wnioski, które są zgodne z polityką przestrzenną gminy. Sporządzenie planu miejscowego pozwoli

kontynuować dotychczasowe procesy rozwojowe miejscowości, w szczególności wskazać tereny o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

Grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych tylko w niewielkim fragmencie przylegającym do obszaru zabudowanego zmieniają przeznaczenie na cele nierolnicze.

2.7. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób fizycznych, podmiotów prywatnych (instytucji prawnych), gminy 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 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 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 - 26 uchwały.

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

Plan miejscowy, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

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

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

- W 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 Żabno, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu –; w wyznaczonym terminie złożono wniosków od osób fizycznych i prawnych, które wymagałyby rozstrzygnięcia przez Wójta Gminy,
- w listopadzie 2023 roku na etapie sporządzania projektu planu miejscowego, w fazie koncepcji projektowej, przed skierowaniem do uzgodnień i opiniowania, przedstawiono opracowanie które poddano konsultacjom społecznym, poprzez umieszczenie materiałów na stronie internetowej gminy i umożliwiono składanie wniosków i uwag do tego projektu wstępnego planu miejscowego,

- projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od w siedzibie Urzędu Gminy Starogard Gd., ul. Sikorskiego 9, 83-200 Starogard Gd., od poniedziałku do piątku, 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 Żabno, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie a także na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Starogard Gdański.
- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu został wyznaczony termin dyskusji publicznej w świetlicy szkolnej przy szkole podstawowej nr 6 na Żabnie, ul. Biskupa Dominika 32, 83-250 Starogard Gdański o godz. 17⁰⁰, w dyskusji publicznej uczestniczyłoosób zainteresowanych nowymi inwestycjami we wsi.
- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia; w terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi; w ww. terminie złożono uwag,
- Wójt Gminy postanowił część uwag uwzględnić i części nie uwzględniać, ze względu na brak zgodności z kierunkami określonymi w polityce przestrzennej gminy

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 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 zagrodowej oraz mieszkaniowo-usługowej. 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 XXXI/365/2021 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 6 maja 2021 r. oraz wydanymi wcześniej decyzjami administracyjnymi (decyzje o warunkach zabudowy); większość wnioskowanych terenów zmienia przeznaczenie z rolniczego na cele inwestycyjne. Przyczyni się to prawdopodobnie do zainwestowania terenu w krótkim terminie, zgodnie z zamierzeniami inwestorów i wydanymi wcześniej decyzjami o warunkach zabudowy.

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 §12-26 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. Plan miejscowy obejmuje cały obręb geodezyjny, 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. Należy także uwzględnić wydane wcześniej decyzje administracyjne (o warunkach zabudowy), w terenach gdzie procesy inwestycyjne są już prowadzone, albo są planowane.

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, przyjętego Uchwałą Nr XXXI/365/2021 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 6 maja 2021 r. wraz ze zmianami uchwalonymi Uchwałą Nr XLVIII/567/2022 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 25 sierpnia 2022 r. (zmiany nie dotyczą obszaru opracowania).

W bieżącej kadencji, rozpoczętej w kwietniu 2024 roku Wójt Gminy Starogard Gdański nie dokonał jeszcze analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o którym mowa w art. 32 ust.1, a Rada Gminy Starogard Gdański nie podejmowała uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, ani planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Starogard Gdański.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

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

- nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów budowy infrastruktury technicznej,
- nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów urządzenia dróg publicznych,
- będzie skutkowało koniecznością dokonania wykupu gruntów na cel publiczny,
- nie będzie skutkowało koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- nie będzie wiązało się z możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych,
- może skutkować możliwością pozyskania przez Gminę dochodów z opłaty planistycznej oraz z podatku od czynności cywilnoprawnych,
- może skutkować wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości,
- może skutkować możliwością pozyskania przez Gminę dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości,

- nie będzie skutkowało możliwością pozyskania przez Gminę dochodów z opłat adiacenckich z tytułu budowy infrastruktury technicznej,
- może wiązać się z koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów podziałów geodezyjnych,
- może skutkować koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów wycen nieruchomości.

Analizy i prognozy wykazały, iż w okresie 5 lat (okres prognozowany) należy spodziewać się dochodów do budżetu gminy, wynikających z realizacji inwestycji przewidzianych w planie miejscowym na poziomie przewyższającym wydatki.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

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

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy w Starogardzie Gdańskim oraz właściwego dla obszaru planu sołectwa i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- rozpatrzył wnioski złożone do miejscowego planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu,
- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego,
- wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi i je rozstrzygnął,
- przeprowadził procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego

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

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

do Uchwały Nr

Rady Gminy Starogard Gdański

z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wsi Żabno

RYSUNEK PLANU- w skali 1:2000

(odrębna plansza)

ZAŁĄCZNIK Nr 2

do Uchwały Nr

Rady Gminy Starogard Gdański

z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Żabno

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

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

r o z s t r z y g a co następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Żabno do publicznego wglądu, tj. w dniach od oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia złożono uwag.
2. Wójt Gminy Starogard Gdański rozstrzygnął dnia 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

3. Rada Gminy Starogard Gdański potwierdza stanowisko Wójta Gminy Starogard Gdański w sprawie rozstrzygnięcia uwag i postanawia nie uwzględniać następujących części uwag zamieszczonych w poniższej tabeli nr 3:

Tabela nr 3

Lp.	Składający uwagę	Treść uwagi w części nieuwzględnionej w planie miejscowym	Uwagi

.....
Przewodniczący Rady Gminy Starogard Gdański

do Uchwały Nr

Rady Gminy Starogard Gdański

z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Żabno

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 roku, poz. 1130, z późn. zm.), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.)

Rada Gminy Starogard Gdański rozstrzyga, co następuje:

1. Tereny zabudowane wsi oraz tereny przeznaczone pod zabudowę znajdujące się w obszarze objętym planem miejscowym położone są w strefie zurbanizowanej i 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. Niektóre z tych dróg wymagają poszerzenia, co uwzględnia plan miejscowy i co będzie się to wiązało z wykupem gruntów prywatnych na cele publiczne (dotyczy wyłącznie poszerzenia istniejących dróg gminnych); zaś infrastruktura techniczna niezbędna do obsługi zabudowy planowanej do realizacji w najbliższych pięciu latach będzie wymagała jedynie budowy przyłączy.

.....
Przewodniczący Rady Gminy Starogard Gdański

ZAŁĄCZNIK Nr 4

do Uchwały Nr

Rady Gminy Starogard Gdański

z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Żabno

Na podstawie art. 67a, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 roku, poz. 1130, z późn. zm.)

Dane przestrzenne

utworzone dla **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Żabno**, stanowią załącznik w postaci cyfrowej.

Dane dostępne są również na stronie internetowej: <https://starogardgdanski.e-mapa.net/wykazplanow/>