

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Starogard Gdański
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego fragmentu wsi Dąbrówka.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2025 r. poz.1153) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, Dz. U. z 2024 r. poz.1824, Dz. U. z 2025 poz. 527), w związku z uchwałą Nr XV/139/2025 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 29 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dąbrówka, Rada Gminy Starogard Gdański uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dąbrówka, zwaną dalej „planem”.

2. Stwierdzenie zgodności z zapisami studium nie obowiązuje w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – na podstawie art. 67 ust. 3 pkt 2 lit a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 43,03 ha.

§ 2. Treść uchwały, zwana dalej „tekstem planu”, składa się z następujących działów i rozdziałów:

- 1) Dział I – Przepisy ogólne;
- 2) Dział II – Postanowienia wspólne dla całego obszaru objętego planem;
- 3) Dział III – Ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 4) Dział IV – Przepisy końcowe.

§ 3. Integralną częścią uchwały jest:

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

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 4. Użyte w uchwale pojęcia oznaczają:

- 1) „teren” – oznaczony symbolem cyfrowym i literowym fragment obszaru objętego planem, wyznaczony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi, dla którego w planie określono przeznaczenie i zasady zagospodarowania;
- 2) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – linia, której nie może przekroczyć główna bryła budynku oraz konstrukcja, na której posadowione będą panele fotowoltaiczne. Dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez takie elementy budynku jak: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, okapy, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku nie przekraczające 30% długości ściany budynku i głębokości nie większej niż 1,2 m;
- 3) „obowiązująca linia zabudowy” - linia, wzdłuż której obowiązuje lokalizacja wewnętrznej ściany budynku mieszkalnego lub usługowego zlokalizowanego w pierwszym rzędzie zabudowy. Do zewnętrznej ściany budynku nie zalicza się: ganków, podcieni, wiatrołapów, schodów i pochylni wejściowych do budynku, okapów, wykuszy, balkonów i innych podobnych elementów bryły budynku nie przekraczające 30% długości ściany budynku i głębokości nie większej niż 1,2 m. Garaże i budynki gospodarcze nie mogą przekroczyć wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
- 4) „kalenica główna” - najdłuższa kalenica budynku; w przypadku gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich;
- 5) „miejsca do parkowania” – miejsca przeznaczone na postój pojazdu wyznaczone w obrębie budynku lub na zewnątrz w obrębie działki budowlanej na której będzie realizowana inwestycja; dopuszcza się miejsca postojowe w obrębie innej działki lub terenu o ile ustalenia szczegółowe dla terenów tak stanowią.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne zastosowane w części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) obowiązująca linia zabudowy;
 - 5) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
 - 6) strefa ekspozycji;
 - 7) strefa ochrony ekspozycji;
 - 8) obszar ekspozycji panoram widokowych na sylwetę Dąbrówki;
 - 9) podmokłości i zagłębienia terenu do zachowania;
 - 10) obszar z zakazem lokalizowania paneli;
 - 11) oznaczenia graficzne oraz literowe i cyfrowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Następujące oznaczenia graficzne zastosowane w części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami wynikającymi z przepisów odrębnych:
- 1) strefa ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego;
 - 2) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;

- 3) zasięg strefy ochronnej 150 m od cmentarza;
 - 4) strefa 12 m od lasu, gdzie lokalizacja zabudowy musi być zgodna z przepisami odrębnymi.
3. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 1 i 2, mają charakter informacyjny.

§ 6. Każdy teren posiada wspólne dla tekstu i części graficznej planu, jednoznacznie go identyfikujące oznaczenie cyfrowe i literowe.

2. Oznaczenie terenu składa się z dwóch członów:

- cyfra oznacza numer terenu w ramach danego przeznaczenia,
- symbol literowy określa przeznaczenie terenu.

§ 7. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny, dla których plan ustala następujące przeznaczenie:

- 1) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) RZM – teren zabudowy zagrodowej;
- 3) PEF – teren elektrowni słonecznej;
- 4) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

DZIAŁ II

POSTANOWIENIA WSPÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) wszelkie przeszkody lotnicze i obiekty budowlane o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t. należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;
- 2) w granicach opracowania planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary ujęty w rejestrze obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi;
- 3) Audyt krajobrazowy województwa pomorskiego nie wyznacza na obszarze opracowania planu krajobrazu priorytetowego ani lokalnych form architektonicznych.

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

- a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej:
 - dopuszcza się budowę nowych sieci wodociągowych oraz rozbudowę i przebudowę istniejących sieci, w celu dostosowania ich do potrzeb wynikających z ustaleń planu,

- na terenie 1MNW w zasięgu strefy 150 m od cmentarza zaopatrzenie w wodę obowiązkowo z sieci wodociągowej,
 - przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymóg dotyczący zapewnienia dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;
- b) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej:
- dopuszcza się budowę nowych sieci kanalizacji oraz dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci, w celu dostosowania ich do potrzeb wynikających z ustaleń planu,
 - na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację nowych kompaktowych przepompowni ścieków (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenie terenów),
 - na terenach nie objętych zasięgiem istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych; po zrealizowaniu sieci powstaje obowiązek właściciela nieruchomości do przyłączenia budynku do sieci kanalizacji sanitarnej;
- c) odprowadzenie wód deszczowych: do kanalizacji deszczowej lub bezpośrednio do odbiorników:
- z terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej na tereny zieleni w granicach własnej działki, do studni chłonnych lub istniejących rowów,
 - z terenów dróg – do kanalizacji deszczowej lub odprowadzanie powierzchniowe do odbiorników, którymi będą: grunt, przy zastosowaniu nawierzchni półprzepuszczalnych, studnie chłonne oraz rowy melioracyjne,
 - w przypadkach określonych przepisami prawa, wody opadowe odprowadzane do wód powierzchniowych należy oczyszczać poprzez stosowną eliminację zawiesin i substancji ropopochodnych,
- d) zaopatrzenie w gaz: z gazociągów lub poprzez dystrybucję gazu butlowego;
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
- ustala się rozbudowę istniejących sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia oraz rozbudowę i przebudowę istniejących sieci, w tym przesunięcie istniejących napowietrznych linii energetycznych lub ich przebudowę na linie kablowe,
 - zaleca się budowanie nowych linii elektroenergetycznych jako kablowe, prowadzone w liniach rozgraniczających dróg,
 - na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację nowych elektroenergetycznych sieci i stacji transformatorowych (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenie terenów),
 - dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- f) zaopatrzenie w energię ciepłą: indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło:
- zaleca stosowanie paliw niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych;
- g) unieszkodliwianie odpadów stałych: gospodarkę odpadami należy prowadzić w formie zorganizowanej, z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

- h) na terenie objętym planem ustala się zakaz wytwarzania i składowania odpadów niebezpiecznych;
- i) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych;
- j) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oraz innych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów (ustalenie dotyczy również przebudowy, modernizacji i zmiany lokalizacji sieci i urządzeń istniejących).

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- b) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli nieruchomości ustala się:
 - minimalną powierzchnię działki budowlanej: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów określonych w dziale III; w przypadku kiedy minimalna wielkość nie została ustalona w planie - wielkość działki dowolna,
 - szerokość frontu działki: dowolna,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od strony drogi, z której następuje wjazd na działkę 90 stopni z tolerancją 15 stopni, od strony innych dróg dowolny.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§ 11. Dla terenu 1MNW o powierzchni ok. 0,25 ha, ustala się:

- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z zasadami określonymi w uchwale.
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - a) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego; należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
 - b) na terenie obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
 - c) planowane zainwestowanie nie może powodować pogorszenia stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją oraz na terenach sąsiednich;
 - d) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną.

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

- a) w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Dąbrówka, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, ochronie podlegają: historyczny układ przestrzenny, historyczne zespoły zabudowy – układ przestrzenny zagród, historyczny układ dróg i placów, skala zabudowy oraz historyczna zieleń; w strefie obowiązują następujące ustalenia:
- ogranicza się materiał pokrycia dachu do dachówki ceramicznej, betonowej, gontu, strzechy, pokrycia bitumicznego oraz jego kolorystyki do koloru naturalnego spieku ceramicznego, brązowego lub grafitowego, dopuszczając jedynie matowe wykończenie,
 - ogranicza się wykończenie elewacji do cegły, drewna, tynku naturalnego w kolorze białym, beżowym lub jasnoszarym, kamienia w partii cokołowej oraz wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych, siding oraz klinkier,
 - główna bryła budynku kształtowana na rzucie prostokąta w proporcjach od 1:1,75 do 1:2,
 - budynki należy lokalizować kalenicą równolegle bądź prostopadle względem drogi,
 - wyznaczona w planie obowiązująca linia zabudowy dotyczy budynków mieszkalnych zlokalizowanych w pierwszym rzędzie zabudowy,
 - zaleca się lokalizację budynków gospodarczych i garaży wolno stojących w głębi działki;
- b) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – pozostałości terenowych historycznego osadnictwa w historycznym układzie ruralistycznym wsi Dąbrówka, której granice ujawniono w części graficznej. W obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, winny być prowadzone na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

6) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,45;
- b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,0;
- c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,55;
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: w strefie ekspozycji nie więcej niż 0,15, przy czym jeden budynek może mieć maksymalnie 150 m² powierzchni zabudowy, na pozostałym obszarze nie więcej niż 0,3 powierzchni działki budowlanej;
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla budynku mieszkalnego położonego w strefie ekspozycji: 8,5 m, na pozostałym obszarze 9,5 m,
 - dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących, wiat i altan: 6 m,
 - dla budowli 12 m;
- g) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: miejsca postojowe dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej: nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;

- h) linie zabudowy: obowiązująca i nieprzekraczalna – zgodnie z częścią graficzną planu;
 - i) gabaryty obiektów i geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, dachy dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30° - 45°, w I rzędzie zabudowy kalenica główna równoległa do wyznaczonej linii zabudowy, dopuszcza się lukarny,
 - dla budynków gospodarczych i garaży wolno stojących: 1 kondygnacja nadziemna, dachy dwuspadowe lub naczółkowe;
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniej niż 1000 m².
- 7) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz z planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** jak w §8.
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** jak w §10.
- 9) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się.
- 10) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** dojazd do terenu z drogi publicznej położonej poza granicami opracowania (wzdłuż południowej granicy terenu) oraz z drogi wewnętrznej 1KR.
- 11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** jak w §9.
- 12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:** nie ustala się.
- 13) Stawka procentowa:** 0% - na terenie nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości).

§ 12. Dla terenu 1RZM o powierzchni ok. 1,0 ha, ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy zagrodowej:
- a) dopuszcza się tylko jeden zespół zabudowy zagrodowej na terenie,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową,
 - c) dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie nie większej niż 10 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** wykończenie elewacji budynków winno spełniać warunki:
- a) do wykończenia elewacji budynków mieszkalnych należy stosować materiały typu: kamień, drewno, cegła, materiały cegłopodobne (klinkier, płytki ceramiczne), tynki,
 - b) kolorystyka: stonowana, pastelowa (biel, beże) lub wynikająca z zastosowania wyżej wymienionych materiałów – wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,

- c) należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie czerwieni, brązu i szarości oraz czerń, powierzchnia dachów powinna być matowa,
- d) do wykończenia budynków służących gospodarce rolnej dopuszcza się stosowanie do licowania elewacji tworzyw sztucznych, blach powlekanych (np. sidingu winylowego, paneli elewacyjnych z blach powlekanych, tworzyw sztucznych itp.), wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów.

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego; należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- b) na terenie obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;
- c) planowane zainwestowanie nie może powodować pogorszenia stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją oraz na terenach sąsiednich;
- d) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną.

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, winny być prowadzone na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

6) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2;
- b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,0;
- c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,25;
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynku mieszkalnego 9,5 m,
 - dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 11 m,
 - dla budowli oraz urządzeń i obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną: 15 m;
- g) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: miejsca postojowe dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej: nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- h) linie zabudowy: nieprzekraczalna – zgodnie z częścią graficzną planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie lokalizowania budynków od granicy lasu;
- i) gabaryty obiektów i geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, dachy dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30° - 45°, dopuszcza się lukarny oraz zmniejszenie kąta nachylenia dachu do 25° fragmentów budynku takich jak: werandy, dobudowane garaże, lukarny itp., dopuszcza się dachy płaskie,

- dla budynków gospodarczych i inwentarskich: do 2 kondygnacji nadziemnych, dachy dwuspadowe lub naczółkowe.

7) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz z planach zagospodarowania przestrzennego województwa: jak w §8.

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: jak w §10.

9) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

10) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: dojazd do terenu z drogi publicznej położonej poza granicami opracowania przez teren 1PEF.

11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: jak w §9.

12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: nie ustala się.

13) Stawka procentowa: 30%.

§ 13. Dla terenu 1PEF o powierzchni ok. 25,64 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznej:

- a) dopuszcza się lokalizację magazynu energii na potrzeby elektrowni słonecznej;
- b) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznej.

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

- a) ustala się zakaz lokalizowania paneli fotowoltaicznych w odległości 20 m od granicy terenu 1RZM oraz na terenie podmokłości i obniżeń terenu wskazanych w części graficznej planu;
- b) kolorystyka elewacji budynków: stonowana, pastelowa (biel, beże), szarości, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- c) kolorystyka pokrycia dachów: kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu, szarości lub czerni.

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego; należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;

- b) planowane zainwestowanie nie może powodować pogorszenia stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją oraz na terenach sąsiednich;
 - c) ustala się nakaz zachowania podmokłości i obniżeń terenu wskazanych w części graficznej planu,
 - d) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - e) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - f) oświetlenie terenu ograniczyć do minimum podyktowanego wymogami technicznymi dla planowanej inwestycji;
 - g) w przypadku uszkodzenia urządzeń drenarskich należy je naprawić lub przebudować system odwadniający w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;
 - h) nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych;
 - i) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, winny być prowadzone na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.
- 6) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,01;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej pod panelami fotowoltaicznymi;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla paneli fotowoltaicznych z konstrukcją wsporczą: 5 m,
 - dla magazynu energii: 10 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 15 m;
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: nie mniej niż 2 miejsca;
 - g) linie zabudowy: nieprzekraczalne - zgodnie z częścią graficzną planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie lokalizowania budynków od granicy lasu;
 - h) gabaryty budynków i geometria dachów: budynki o 1 kondygnacji nadziemnej, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniejszym niż 20 stopni, dopuszcza się dachy jednospadowe, płaskie i łukowe.

- 7) **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz z planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** jak w §8.
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** jak w §10.
- 9) **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) należy zapewnić dojazd do terenu 1RZM;
 - b) od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 2 x 7 m, gdzie zagospodarowanie musi być zgodne z przepisami odrębnymi, dopuszcza się przesunięcie istniejących napowietrznych linii energetycznych lub ich przebudowę na linie kablowe.
- 12) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** dojazd do terenu z drogi publicznej położonej poza granicami opracowania (wzdłuż północnej granicy terenu).
- 13) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** według potrzeb, na zasadach określonych w §9.
- 14) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:** nie ustala się.
- 15) **Stawka procentowa:** 30%.

§ 14. Dla terenu **1RN** o powierzchni ok. 0,35 ha, **2RN** o powierzchni ok. 12,8 ha i **3RN** o powierzchni ok. 2,8 ha ustala się:

- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - a) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego; należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
 - b) planowane zainwestowanie nie może powodować pogorszenia stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją oraz na terenach sąsiednich,
 - c) w przypadku uszkodzenia urządzeń drenarskich należy je naprawić lub przebudować system odwadniający w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracyjnych.
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - a) teren 1RN jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Dąbrówka, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, ochronie podlegają: historyczny układ przestrzenny, historyczne zespoły zabudowy – układ przestrzenny zagród, historyczny układ dróg i placów, skala zabudowy oraz historyczna zieleń;

- b) na terenie 2RN ustala się strefę ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu ruralistycznego, gdzie obowiązuje ochrona historycznego krajobrazu kulturowego oraz zakaz zabudowy w obszarze ekspozycji panoram widokowych na sylwetę Dąbrówki.
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.
- 6) **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.
- 7) **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz z planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** jak w §8.
- 8) **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 2 x 7 m, gdzie zagospodarowanie musi być zgodne z przepisami odrębnymi, dopuszcza się przesunięcie istniejących napowietrznych linii energetycznych lub ich przebudowę na linie kablowe.
- 9) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** dostępność komunikacyjna z terenów sąsiednich.
- 10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** nie dotyczy.
- 11) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:** nie ustala się.
- 12) **Stawka procentowa:** 0% - na terenie nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości).

§ 15. Dla terenu 1KR ustala się:

- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
- 2) **Parametry:**
- a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu - dla części drogi znajdującej się w granicach planu nie mniej niż 2,2 m (szerokość całego pasa drogowego – 6 m);
- b) przekrój drogi: dopuszcza się zastosowanie jednolitej nawierzchni na całej szerokości pasa drogowego bez wyodrębnionej jezdni i chodników.
- 3) **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:**
- a) na terenie dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego; należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;

- c) planowane zainwestowanie nie może powodować pogorszenia stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją oraz na terenach sąsiednich;
 - d) w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Dąbrówka, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, ochronie podlegają: historyczny układ przestrzenny, historyczne zespoły zabudowy – układ przestrzenny zagród, historyczny układ dróg i placów, skala zabudowy oraz historyczna zieleń;
 - e) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – pozostałości terenowych historycznego osadnictwa w historycznym układzie ruralistycznym wsi Dąbrówka, której granice ujawniono w części graficznej. W obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, winny być prowadzone na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 4) Powiązanie z układem zewnętrznym:** teren powiązany z drogą publiczną położoną poza granicami opracowania (przy południowej granicy terenu).
- 5) Stawka procentowa:** 0% - na terenie nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości).

§ 16. Dla terenu 2KR ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
- 2) Parametry:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu - szerokość pasa drogowego – nie mniej niż 6 m;
 - b) przekrój drogi: dopuszcza się zastosowanie jednolitej nawierzchni na całej szerokości pasa drogowego bez wyodrębnionej jezdni i chodników.
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:**
 - a) na terenie dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego; należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
 - c) planowane zainwestowanie nie może powodować pogorszenia stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją oraz na terenach sąsiednich;
 - d) na terenie ustala się strefę ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu ruralistycznego, gdzie obowiązuje ochrona historycznego krajobrazu kulturowego oraz zakaz zabudowy w obszarze ekspozycji panoram widokowych na sylwetę Dąbrówki.
- 4) Powiązanie z układem zewnętrznym:** teren stanowi fragment drogi wewnętrznej powiązanej z drogami publicznymi położonymi poza granicami opracowania.
- 5) Stawka procentowa:** 0% - na terenie nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości).

DZIAŁ IV

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Starogard Gdański.

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

Przewodniczący Rady Gminy