**Uchwała Nr ....................  
Rady Gminy Starogard Gdański**

z dnia 29 sierpnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Lipinki Szlacheckie.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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), w związku z uchwałą Nr LVI/694/2023 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Lipinki Szlacheckie, zmienioną Uchwałą Nr LIX/734/2023 z dnia 19 października 2023 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Lipinki Szlacheckie uchwala się, co następuje:

**Dział I.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.**1. Po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, przyjętego uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr XXXI/365/2021 z dnia 6 maja 2021 r., zmienionego uchwałą Nr XLVIII/567/2022 z dnia 25 sierpnia 2022 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Lipinki Szlacheckie, zwaną dalej „planem”.

2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 21,04 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) część graficzna w skali 1:1000, zwana "rysunkiem planu" składająca się z 8 załączników, tj.:

a) załącznik nr 1 – obszar o powierzchni ok. 0,12 ha, obejmujący cześć działki nr 78/23,

b) załącznik nr 2 – obszar o powierzchni ok. 15,82 ha, położony na zachód od ulicy Zielonej,

c) załącznik nr 3 – obszar o powierzchni ok. 0,20 ha, obejmujący działkę nr 84/13,

d) załącznik nr 4 – obszar o powierzchni ok. 0,52 ha, obejmujący część działki nr 84/22,

e) załącznik nr 5 – obszar o powierzchni ok. 1,40 ha, obejmujący działki nr 186/1-186/4,

f) załącznik nr 6 – obszar o powierzchni ok. 0,98 ha, obejmujący część działki nr 34/5,

g) załącznik nr 7 – obszar o powierzchni ok. 1,15 ha, obejmujący działkę nr 39 i 40 oraz część działki nr 48,

h) załącznik nr 8 – obszar o powierzchni ok. 0,85 ha, obejmujący działkę nr 103/9 i część działki nr 103/10.

2) załącznik nr 9 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 10 – 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 11 – dane przestrzenne.

**§ 4.**Użyte w uchwale pojęcia oznaczają:

1) „teren” – oznaczony symbolem cyfrowym i literowym fragment obszaru objętego planem, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego w planie określono przeznaczenie i zasady zagospodarowania;

2) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – linia, wyznaczająca granicę obszaru, wewnątrz którego winien zawierać się obrys budynku poprowadzony po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych. 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) „miejsca do parkowania” – miejsca przeznaczone na postój pojazdu wyznaczone w obrębie budynku lub na zewnątrz w obrębie działki budowlanej na której będzie realizowana inwestycja.

**§ 5.**1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) pas zieleni izolacyjnej;

5) oznaczenia graficzne oraz literowe i cyfrowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami wynikającymi z przepisów odrębnych: strefa od lasu, gdzie zabudowa musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

3. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 i 2, mają charakter informacyjny.

**§ 6.**1. Każdy teren posiada wspólne dla tekstu i rysunku planu, jednoznacznie go identyfikujące oznaczenie cyfrowe i literowe.

2. Oznaczenie terenu składa się z trzech członów:

– pierwsza cyfra oznacza numer jednostki przestrzennej i jednocześnie numer załącznika do planu,

– druga cyfra oznacza numer terenu w jednostce w ramach danego przeznaczenia,

– symbol literowy określa przeznaczenie terenu.

**§ 7.**1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny, dla których obowiązują postanowienia wspólne dla całego obszaru objętego planem oraz ustalenia szczegółowe zawarte w poszczególnych kartach terenu.

2. Dla wydzielonych terenów plan ustala następujące przeznaczenie:

1) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

3) MNW-ML-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług;

4) U-PP-PS – teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;

5) KDL – teren drogi lokalnej;

6) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

7) IKP – teren pompowni ścieków;

8) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy

9) L – teren lasu.

**Dział II.**  
**Postanowienia wspólne dla całego obszaru objętego planem**

**§ 8.**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

1) wykończenie elewacji budynków winno spełniać warunki:

– do wykończenia elewacji budynków należy stosować materiały typu: kamień, drewno, cegła, materiały cegłopodobne (klinkier, płytki ceramiczne), tynki, szkło,

– kolorystyka: stonowana, pastelowa (biel, beże) lub wynikająca z zastosowania wyżej wymienionych materiałów – wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,

– do wykończenia elewacji budynków na terenach produkcyjno-usługowych dopuszcza się zastosowanie do licowania elewacji tworzyw sztucznych, blach powlekanych (np. sidingu winylowego, paneli elewacyjnych z blach powlekanych, tworzyw sztucznych itp.),

– na terenach produkcyjnych i usługowych dopuszcza się zastosowanie koloru innego niż wyżej wskazane, na powierzchni nie przekraczającej 20 % poszczególnej elewacji budynku, wyklucza się kolory jaskrawe, neonowe;

2) należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości oraz czerń;

3) dla całego zespołu zabudowy w obrębie jednej posesji obowiązuje jednolita kolorystyka oraz materiały;

4) ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych wyższych niż 15 m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej;

5) na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

6) garaże dopuszcza się jako wolno stojące, położone przy budynku lub wkomponowane w bryłę budynku mieszkalnego.

**§ 9.**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) projektowane 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;

2) dla poszczególnych funkcji określonych w planie obowiązuje poziom hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) planowane zainwestowanie nie może powodować pogorszenia stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją oraz na terenach sąsiednich;

4) w przypadku uszkodzenia urządzeń melioracji wodnych należy je naprawić lub przebudować system odwadniający w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;

5) 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.

**§ 10.**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:

1) w granicach opracowania planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary ujęte w rejestrze obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi;

2) w granicach opracowania planu nie zachodzą przesłanki do wyznaczenia ustaleń dla krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak audytu krajobrazowego oraz ustaleń dotyczących krajobrazów priorytetowych w pzpw.

**§ 11.**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) w obszarze opracowania planu dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości;

3) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli nieruchomości ustala się:

a) minimalną powierzchnię działki budowlanej: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów określonych w dziale III,

b) szerokość frontu działki: dowolna,

c) 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.

**§ 12.**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

a) dla terenu 8.1MNW (załącznik nr 8) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia wody,

b) dla pozostałych terenów 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, ‒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;

2) odprowadzenie ścieków:

a) dla terenu 8.1MNW (załącznik nr 8) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków,

b) dla pozostałych terenów 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, ‒ dopuszcza się lokalizację nowych kompaktowych przepompowni ścieków (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenie terenów), ‒ dla terenu 7.1MNW i 7.1MNW-U do czasu przyłączenia do kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków,

c) po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej powstaje obowiązek zlikwidowania zbiorników bezodpływowych i przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci kanalizacji sanitarnej;

3) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych:

a) z terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej - na tereny zieleni w granicach własnej działki, do studni chłonnych,

b) z terenów dróg - do kanalizacji deszczowej lub odprowadzanie powierzchniowe do odbiorników, którymi będą: grunt, przy zastosowaniu nawierzchni półprzepuszczalnych, studnie chłonne oraz rowy melioracyjne,

c) w przypadkach określonych przepisami prawa, wody opadowe należy oczyszczać poprzez stosowną eliminację zawiesin i substancji ropopochodnych;

4) zaopatrzenie w gaz: z gazociągów lub poprzez dystrybucję gazu butlowego lub ze zbiorników LPG;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,

a) ustala się rozbudowę istniejących sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia oraz rozbudowę i przebudowę istniejących sieci, w tym dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych linii energetycznych na linie kablowe,

b) zaleca się budowanie nowych linii elektroenergetycznych jako kablowe, prowadzone w liniach rozgraniczających dróg,

c) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację nowych elektroenergetycznych sieci i stacji transformatorowych (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenie terenów);

6) zaopatrzenie w energię cieplną: indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło z wykorzystaniem ekologicznych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła;

7) unieszkodliwianie odpadów stałych:

a) gospodarkę odpadami należy prowadzić w formie zorganizowanej, z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

b) na terenie objętym planem ustala się zakaz wytwarzania i składowania odpadów niebezpiecznych;

8) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych;

9) 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) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej lub/i zmianę jej przebiegu w celu poprawy warunków zagospodarowania, pod warunkiem zastosowania rozwiązania alternatywnego o nie gorszych parametrach.

**§ 13.**Powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) w granicach opracowania planu dopuszcza się wydzielenia działek o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów w przypadku działek przeznaczonych do przyłączenia do sąsiedniej nieruchomości lub na cele regulacji istniejących granic;

2) minimalne wielkości wydzielanych działek nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia: dróg i obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

**Dział III.**  
**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW**

**§ 14.**Dla terenu **1.1MNW-U** ustala się:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Symbol przeznaczenia i numer terenu | **1.1MNW-U** | powierzchnia ok. 0,12 ha | Załącznik nr 1 |
| 1) | przeznaczenie terenu: | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług:  a)funkcja usługowa dopuszczona wyłącznie jako towarzysząca funkcji mieszkaniowej,  a)funkcję usługową dopuszcza się jako wbudowaną w budynek mieszkalny lub w formie samodzielnego budynku,  b)dopuszcza się usługi wyłącznie nieuciążliwe typu: usługi handlu, gastronomii, turystyki, obsługi ludności (rzemiosło usługowe), biurowe, usługi zdrowia,  c)przeznaczenie wykluczone: usługi handlu wielkopowierzchniowego, pomocy społecznej, usług nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, usług kultu religijnego,  d)wyklucza się przeładunek, składowanie i magazynowanie materiałów sypkich mogących powodować pylenie, typu: węgiel, miał, żwir itp.; | | |
| 2) | zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: | jak w §8; | | |
| 3) | zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: | jak w §9; | | |
| 4) | zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: | na terenie nie występują obiekty ani tereny o wartościach kulturowych; | | |
| 5) | wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: | nie dotyczy; | | |
| 6) | zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: | a)maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,  b)minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,  c)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,  d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,  e)maksymalna wysokość zabudowy:  - dla budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego: 9 m,  - dla budynku usługowego: 7 m  - dla budynku gospodarczego, garażu, wiat i altan: 6 m,  f)minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usługi oraz miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości: nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,  g)linie zabudowy: jak na rysunku planu;  h)gabaryty obiektów i geometria dachów:  - dla budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego: do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze, dachy symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 35º-45º, dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia dachu dla fragmentów budynku takich jak: werandy, dobudowane garaże, lukarny itp., dopuszcza się podpiwniczenie budynku, poziom posadzki parteru nie więcej niż 0,8 m nad poziomem terenu,  - dla budynku usługowego, gospodarczego, garażu, wiat i altan: 1 kondygnacja nadziemna, dachy dowolne,  i)minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniej niż 1000 m2 oraz jak w §13; | | |
| 7) | granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: | jak w §10; | | |
| 8) | szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: | jak w §11; | | |
| 9) | szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: | a)na terenie może występować wysoki poziom wód gruntowych - inwestycje należy projektować i realizować z uwzględnieniem rozwiązań mających na celu ochronę i zabezpieczenie planowanej zabudowy przed niekorzystnymi warunkami gruntowo-wodnymi,  b)od rowu położonego przy zachodniej granicy terenu należy zachować strefę wolną od zabudowy zapewniającą dostęp w celu prowadzenia prac konserwacyjnych; lokalizowanie obiektów małej architektury oraz ogrodzeń dopuszcza się w odległości nie mniejszej niż 1,5 od górnej krawędzi skarpy rowu; | | |
| 10) | zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: | dostępność komunikacyjna: dojazd z przyległej drogi publicznej (ul. Zielonej) położonej poza granicami planu; | | |
| 11) | zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: | jak w §12; | | |
| 12) | sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: | nie ustala się; | | |
| 13) | stawka procentowa: | ustala się stawkę procentową w wysokości 20%. | | |

**§ 15.**Dla terenu **2.1MNW-U** ustala się:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Symbol przeznaczenia i numer terenu | **2.1MNW-U** | powierzchnia ok. 0,23 ha | Załącznik nr 2 |
| 1) | przeznaczenie terenu: | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług:  a)funkcja usługowa dopuszczona wyłącznie jako towarzysząca funkcji mieszkaniowej,  b)funkcję usługową dopuszcza się jako wbudowaną w budynek mieszkalny lub w formie samodzielnego budynku,  c)dopuszcza się usługi wyłącznie nieuciążliwe typu: usługi handlu, gastronomii, turystyki, obsługi ludności (rzemiosło usługowe), biurowe, usługi zdrowia,  d)przeznaczenie wykluczone: usługi handlu wielkopowierzchniowego, pomocy społecznej, usług nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, usług kultu religijnego,  e)wyklucza się przeładunek, składowanie i magazynowanie materiałów sypkich mogących powodować pylenie, typu: węgiel, miał, żwir itp.; | | |
| 2) | zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: | jak w §8; | | |
| 3) | zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: | jak w §9; | | |
| 4) | zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: | na terenie nie występują obiekty ani tereny o wartościach kulturowych; | | |
| 5) | wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: | nie dotyczy; | | |
| 6) | zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: | a)maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,  b)minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,  c)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,  d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,  e)maksymalna wysokość zabudowy:  - dla budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego: 9 m,  - dla budynku usługowego: 7 m  - dla budynku gospodarczego, garażu, wiat i altan: 6 m,  f)minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usługi oraz miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości: nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,  g)linie zabudowy: jak na rysunku planu;  h)gabaryty obiektów i geometria dachów:  - dla budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego: do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze, dachy symetryczne dwuspadowe lub naczółkowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 35º-45º, dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia dachu dla fragmentów budynku takich jak: werandy, dobudowane garaże, lukarny itp., dopuszcza się podpiwniczenie budynku, poziom posadzki parteru nie więcej niż 0,8 m nad poziomem terenu,  - dla budynku usługowego, gospodarczego, garażu, wiat i altan: 1 kondygnacja nadziemna, dachy dowolne,  i)minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniej niż 1000 m2 oraz jak w §13; | | |
| 7) | granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: | jak w §10; | | |
| 8) | szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: | jak w §11; | | |
| 9) | szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: | na terenie może występować wysoki poziom wód gruntowych - inwestycje należy projektować i realizować z uwzględnieniem rozwiązań mających na celu ochronę i zabezpieczenie planowanej zabudowy przed niekorzystnymi warunkami gruntowo-wodnymi; | | |
| 10) | zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: | dostępność komunikacyjna: dojazd z przyległej drogi publicznej położonej poza granicami planu; | | |
| 11) | zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: | jak w §12; | | |
| 12) | sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: | nie ustala się; | | |
| 13) | stawka procentowa: | ustala się stawkę procentową w wysokości 20%. | | |

**§ 16.**Dla terenu **2.1IKP** ustala się:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Symbol przeznaczenia i numer terenu | **2.1IKP** | powierzchnia ok. 0,002 ha | Załącznik nr 2 |
| 1) | przeznaczenie terenu: | teren pompowni ścieków; | | |
| 2) | zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: | nie dotyczy; | | |
| 3) | zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: | obowiązują ustalenia jak w §9; | | |
| 4) | zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: | na terenie nie występują obiekty ani tereny o wartościach kulturowych; | | |
| 5) | wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: | nie dotyczy; | | |
| 6) | zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: | nie ustala się; | | |
| 7) | ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: | nie dotyczy; | | |
| 8) | szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: | obowiązują ustalenia jak w §13; | | |
| 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: | dostępność komunikacyjna: dojazd z przyległej drogi publicznej położonej poza granicami planu; | | |
| 11) | zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: | w zależności od potrzeb na zasadach określonych w §14; | | |
| 12) | sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: | nie określa się; | | |
| 13) | stawka procentowa: | ustala się stawkę procentową w wysokości 0%. | | |

**§ 17.**Dla terenu **2.1RN** ustala się:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Symbol przeznaczenia i numer terenu | **2.1RN** | powierzchnia ok. 14,86 ha | Załącznik nr 2 |
| 1) | przeznaczenie terenu: | teren rolnictwa z zakazem zabudowy; | | |
| 2) | zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: | nie dotyczy; | | |
| 3) | zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: | obowiązują ustalenia jak w §9 oraz:  a)należy zachować istniejące na terenie podmokłości i nieużytki, | | |
| 4) | zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: | na terenie nie występują obiekty ani tereny o wartościach kulturowych; | | |
| 5) | wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: | nie dotyczy; | | |
| 6) | zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: | na terenie obowiązuje zakaz zabudowy; | | |
| 7) | granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: | jak w §10; | | |
| 8) | szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: | jak w §11; | | |
| 9) | szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: | a)należy zapewnić dostęp do istniejącego rowu melioracyjnego w celu prowadzenia prac konserwacyjnych,  b)należy zapewnić odstęp do terenów 2.1L i 2.2L; | | |
| 10) | zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: | dostępność komunikacyjna: z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych położonych poza granicami planu; | | |
| 11) | zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: | nie dotyczy; | | |
| 12) | sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: | nie ustala się; | | |
| 13) | stawka procentowa: | ustala się stawkę procentową w wysokości 0%. | | |

**§ 18.**Dla terenu **2.1L** i **2.2L** ustala się:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Symbol przeznaczenia i numer terenu | **2.1L** | powierzchnia ok. 0,62 ha | Załącznik nr 2 |
| **2.2L** | powierzchnia ok. 0,10 ha |
| 1) | przeznaczenie terenu: | teren lasu; | | |
| 2) | zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: | nie dotyczy; | | |
| 3) | zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: | jak w §9; | | |
| 4) | zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: | na terenie nie występują obiekty ani tereny o wartościach kulturowych; | | |
| 5) | wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: | nie dotyczy; | | |
| 6) | zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: | nie ustala się; | | |
| 7) | granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: | jak w §10; | | |
| 8) | szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: | jak w §11; | | |
| 9) | szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: | zagospodarowanie terenu zgodnie z planem urządzenia lasu; | | |
| 10) | zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: | dostępność komunikacyjna: z dróg publicznych i wewnętrznych położonych poza granicami planu poprzez teren 2.1RN; | | |
| 11) | zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: | nie dotyczy; | | |
| 12) | sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: | nie ustala się; | | |
| 13) | stawka procentowa: | ustala się stawkę procentową w wysokości 0%. | | |

**§ 19.**Dla terenu **3.1MNW** ustala się:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Symbol przeznaczenia i numer terenu | **3.1MNW** | powierzchnia ok. 0,20 ha | Załącznik nr 3 |
| 1) | przeznaczenie terenu: | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; | | |
| 2) | zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: | jak w §8; | | |
| 3) | zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: | jak w §9; | | |
| 4) | zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: | na terenie nie występują obiekty ani tereny o wartościach kulturowych; | | |
| 5) | wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: | nie dotyczy; | | |
| 6) | zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: | a)maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,  b)minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,  c)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,  d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6,  e)maksymalna wysokość zabudowy:  - dla budynku mieszkalnego: 9 m,  - dla budynku gospodarczego, garażu, wiat i altan: 6 m,  f)minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,  g)linie zabudowy: jak na rysunku planu oraz od lasu zgodnie przepisami odrębnymi w zakresie lokalizowania budynków od granicy lasu;  h)gabaryty obiektów i geometria dachów:  - dla budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze, dachy symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 35º-45º, dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia dachu dla fragmentów budynku takich jak: werandy, dobudowane garaże, lukarny itp., dopuszcza się podpiwniczenie budynku, poziom posadzki parteru nie więcej niż 0,8 m nad poziomem terenu,  - dla budynku gospodarczego, garażu, wiaty i altany: 1 kondygnacja nadziemna, dachy dowolne,  i)minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniej niż 1500 m2 oraz jak w §13; | | |
| 7) | granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: | jak w §10; | | |
| 8) | szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: | jak w §11; | | |
| 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: | dostępność komunikacyjna: dojazd jak w stanie istniejącym – z drogi publicznej położonej poza granicami planu przez działkę 84/20 położoną poza granicami planu; | | |
| 11) | zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: | jak w §12; | | |
| 12) | sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: | nie ustala się; | | |
| 13) | stawka procentowa: | ustala się stawkę procentową w wysokości 20%. | | |

**§ 20.**Dla terenu **4.1MNW-ML-U** ustala się:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Symbol przeznaczenia i numer terenu | **4.1MNW-ML-U** | powierzchnia ok. 0,47 ha | Załącznik nr 4 |
| 1) | przeznaczenie terenu: | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług:  a)przeznaczenie terenu może być realizowane łącznie lub zamiennie,  b)dopuszcza się usługi wyłącznie nieuciążliwe typu: usługi handlu, gastronomii, turystyki, sportu i rekreacji, obsługi ludności (rzemiosło usługowe), biurowe, usługi zdrowia,  c)przeznaczenie wykluczone: usługi handlu wielkopowierzchniowego, pomocy społecznej, usług nauki, edukacji, kultury i rozrywki, usług kultu religijnego; | | |
| 2) | zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: | jak w §8; | | |
| 3) | zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: | jak w §9; | | |
| 4) | zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: | na terenie nie występują obiekty ani tereny o wartościach kulturowych; | | |
| 5) | wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: | nie dotyczy; | | |
| 6) | zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: | a)maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,  b)minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,  c)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,  d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,  e)maksymalna wysokość zabudowy:  - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego i mieszkalno-usługowego: 9,5 m,  - dla budynku letniskowego i rekreacji indywidualnej: 7 m,  - dla budynku gospodarczego, garażu, wiat i altan: 6 m,  f)minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny, nie mniej niż 1 miejsce na budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej oraz dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usługi oraz miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości: nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,  g)linie zabudowy: jak na rysunku planu oraz od lasu zgodnie przepisami odrębnymi w zakresie lokalizowania budynków od granicy lasu;  h)gabaryty obiektów i geometria dachów:  - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego, mieszkalno-usługowego, letniskowego i rekreacji indywidualnej: do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze, dachy symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 35º-45º, dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia dachu dla fragmentów budynku takich jak: werandy, dobudowane garaże, lukarny itp., dopuszcza się podpiwniczenie budynku, poziom posadzki parteru nie więcej niż 0,8 m nad poziomem terenu,  - dla budynku gospodarczego, garażu, wiat i altan: 1 kondygnacja nadziemna, dachy dowolne,  i)minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: jak w §13 oraz:  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkalno-usługowej i usługowej - nie mniej niż 1000 m2,  - dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej - nie mniej niż 500 m2; | | |
| 7) | granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: | jak w §10; | | |
| 8) | szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: | jak w §11; | | |
| 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: | dostępność komunikacyjna: dojazd z przyległej drogi publicznej; | | |
| 11) | zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: | jak w §12; | | |
| 12) | sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: | nie ustala się; | | |
| 13) | stawka procentowa: | ustala się stawkę procentową w wysokości 20%. | | |

**§ 21.**Dla terenu **4.1KDL** ustala się:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Symbol przeznaczenia i numer terenu | **4.1KDL** | powierzchnia ok. 0,05 ha | Załącznik nr 4 |
| 1) | przeznaczenie terenu: | teren drogi lokalnej; | | |
| 2) | wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: | a)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i zieleni,  b)obowiązuje zagospodarowanie terenów bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych, | | |
| 3) | parametry | a)szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu – teren stanowi poszerzenie pasa drogowego,  b)przekrój drogi: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dopuszcza się lokalizację chodnika, ciągu rowerowego lub pieszo-rowerowego; | | |
| 4) | szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: | a)dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,  b)zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: w zależności od potrzeb na zasadach określonych w §12; | | |
| 5) | powiązanie z układem zewnętrznym: | teren jest częścią drogi publicznej klasy lokalnej (ul. Zielonej); | | |
| 6) | stawka procentowa: | ustala się stawkę procentową w wysokości 0%. | | |

**§ 22.**Dla terenu **5.1MNW** ustala się:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Symbol przeznaczenia i numer terenu | **5.1MNW** | powierzchnia ok. 1,24 ha | Załącznik nr 5 |
| 1) | przeznaczenie terenu: | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; | | |
| 2) | zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: | jak w §8; | | |
| 3) | zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: | jak w §9; | | |
| 4) | zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: | na terenie nie występują obiekty ani tereny o wartościach kulturowych; | | |
| 5) | wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: | nie dotyczy; | | |
| 6) | zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: | a)maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,  b)minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,  c)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,  d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6,  e)maksymalna wysokość zabudowy:  - dla budynku mieszkalnego: 9 m,  - dla budynku gospodarczego, garażu, wiat i altan: 6 m,  f)minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,  g)linie zabudowy: jak na rysunku planu oraz od lasu zgodnie przepisami odrębnymi w zakresie lokalizowania budynków od granicy lasu;  h)gabaryty obiektów i geometria dachów:  - dla budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze, dachy symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 35º-45º, dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia dachu dla fragmentów budynku takich jak: werandy, dobudowane garaże, lukarny itp., dopuszcza się podpiwniczenie budynku, poziom posadzki parteru nie więcej niż 0,8 m nad poziomem terenu,  - dla budynku gospodarczego, garażu, wiaty i altany: 1 kondygnacja nadziemna, dachy dowolne,  i)minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniej niż 1000 m2 oraz jak w §13; | | |
| 7) | granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: | jak w §10; | | |
| 8) | szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: | jak w §11; | | |
| 9) | szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: | dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż:  - 6 m – jeśli obsługuje maksymalnie 2 działki budowlane,  - 8 m – jeśli obsługuje więcej niż 2 działki budowlane; | | |
| 10) | zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: | dostępność komunikacyjna: dojazd do terenu z drogi publicznej (drogi wojewódzkiej nr 229) położonej poza granicami planu poprzez drogę wewnętrzną 5.1KR; | | |
| 11) | zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: | jak w §12; | | |
| 12) | sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: | nie ustala się; | | |
| 13) | stawka procentowa: | ustala się stawkę procentową w wysokości 20%. | | |

**§ 23.**Dla terenu **5.1KR** ustala się:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Symbol przeznaczenia i numer terenu | **5.1KR** | powierzchnia ok. 0,16 ha | Załącznik nr 5 |
| 1) | przeznaczenie terenu: | teren komunikacji drogowej wewnętrznej; | | |
| 2) | wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: | nie dotyczy, | | |
| 3) | parametry | a)szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu – w części południowej min. 6,7 m, w części północnej, gdzie teren jest poszerzeniem drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu – 5 m,  b)przekrój drogi: dopuszcza się jednolitą nawierzchnię na całej szerokości pasa drogowego bez wyodrębnionej jezdni i chodników; | | |
| 4) | szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: | a)dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,  b)zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: w zależności od potrzeb na zasadach określonych w §12; | | |
| 5) | powiązanie z układem zewnętrznym: | teren powiązany z drogą wojewódzką nr 229 położoną poza granicami planu; | | |
| 6) | stawka procentowa: | ustala się stawkę procentową w wysokości 0%. | | |

**§ 24.**Dla terenu **6.1U-PP-PS i 6.2U-PP-PS** ustala się:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Symbol przeznaczenia i numer terenu | **6.1U-PP-PS** | powierzchnia ok. 0,42 ha | Załącznik nr 6 |
| **6.2U-PP-PS** | powierzchnia ok. 0,43 ha |
| 1) | przeznaczenie terenu: | teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów:  a)przeznaczenie terenu może być realizowane łącznie lub zamiennie,  b)dopuszcza się usługi wyłącznie nieuciążliwe typu: usługi handlu, gastronomii, turystyki, sportu i rekreacji, obsługi ludności (rzemiosło usługowe), biurowe, usługi zdrowia,  c)przeznaczenie wykluczone: usługi handlu wielkopowierzchniowego, pomocy społecznej, usług nauki, edukacji, kultury i rozrywki, usług kultu religijnego,  d)wyklucza się działalność związaną z gospodarką odpadami lub wymagających składowania, zbierania i maqazynowania odpadów,  e)wyklucza się przeładunek, składowanie i magazynowanie materiałów sypkich mogących powodować pylenie; | | |
| 2) | zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: | jak w §8; | | |
| 3) | zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: | jak w §9 oraz:  a)wyklucza się przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko,  b)wyklucza się przedsięwzięcia powodujące degradację środowiska lub uciążliwość dla sąsiedniej funkcji mieszkaniowej; | | |
| 4) | zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: | na terenie nie występują obiekty ani tereny o wartościach kulturowych; | | |
| 5) | wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: | nie dotyczy; | | |
| 6) | zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: | a)maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7,  b)minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,  c)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,  d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,  e)maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,  f)minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych i nie mniej niż 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usługi, w ramach miejsc do parkowania, należy przewidzieć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 3 – 15, 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100,  g)linie zabudowy: jak na rysunku planu oraz od lasu zgodnie przepisami odrębnymi w zakresie lokalizowania budynków od granicy lasu;  h)gabaryty obiektów i geometria dachów: do 2 kondygnacji nadziemnych, dachy dowolne,  i)minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniej niż 1200 m2 oraz jak w §13; | | |
| 7) | granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: | jak w §10; | | |
| 8) | szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: | jak w §11; | | |
| 9) | szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: | na terenie 6.2U-PP-PS należy wprowadzić pas zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 6 m – zgodnie z rysunkiem planu; | | |
| 10) | zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: | dostępność komunikacyjna: dojazd z przyległej drogi publicznej i wewnętrznej; | | |
| 11) | zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: | jak w §12; | | |
| 12) | sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: | nie ustala się; | | |
| 13) | stawka procentowa: | ustala się stawkę procentową w wysokości 20%. | | |

**§ 25.**Dla terenu **6.1KDL** ustala się:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Symbol przeznaczenia i numer terenu | **6.1KDL** | powierzchnia ok. 0,11 ha | Załącznik nr 6 |
| 1) | przeznaczenie terenu: | teren drogi lokalnej; | | |
| 2) | wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: | a)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i zieleni,  b)obowiązuje zagospodarowanie terenów bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych, | | |
| 3) | parametry | a)szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu – teren stanowi poszerzenie pasa drogowego,  b)przekrój drogi: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dopuszcza się lokalizację chodnika, ciągu rowerowego lub pieszo-rowerowego; | | |
| 4) | szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: | a)dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,  b)zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: w zależności od potrzeb na zasadach określonych w §12; | | |
| 5) | powiązanie z układem zewnętrznym: | teren jest częścią drogi publicznej klasy lokalnej (gminnej); | | |
| 6) | stawka procentowa: | ustala się stawkę procentową w wysokości 0%. | | |

**§ 26.**Dla terenu **6.1KR** ustala się:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Symbol przeznaczenia i numer terenu | **6.1KR** | powierzchnia ok. 0,02 ha | Załącznik nr 6 |
| 1) | przeznaczenie terenu: | teren komunikacji drogowej wewnętrznej; | | |
| 2) | wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: | nie dotyczy, | | |
| 3) | parametry | a)szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu – nie mniej niż 8 m,  b)przekrój drogi: dopuszcza się jednolitą nawierzchnię na całej szerokości pasa drogowego bez wyodrębnionej jezdni i chodników; | | |
| 4) | szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: | a)dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,  b)zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: w zależności od potrzeb na zasadach określonych w §12; | | |
| 5) | powiązanie z układem zewnętrznym: | teren powiązany z drogą publiczną lokalną 6.1KDL; | | |
| 6) | stawka procentowa: | ustala się stawkę procentową w wysokości 0%. | | |

**§ 27.**Dla terenu **7.1MNW** ustala się:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Symbol przeznaczenia i numer terenu | **7.1MNW** | powierzchnia ok. 0,87 ha | Załącznik nr 7 |
| 1) | przeznaczenie terenu: | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; | | |
| 2) | zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: | jak w §8; | | |
| 3) | zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: | jak w §9; | | |
| 4) | zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: | na terenie nie występują obiekty ani tereny o wartościach kulturowych; | | |
| 5) | wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: | nie dotyczy; | | |
| 6) | zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: | a)maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,  b)minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,  c)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,  d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6,  e)maksymalna wysokość zabudowy:  - dla budynku mieszkalnego: 9 m,  - dla budynku gospodarczego, garażu, wiat i altan: 6 m,  f)minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,  g)linie zabudowy: jak na rysunku planu;  h)gabaryty obiektów i geometria dachów:  - dla budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze, dachy symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 35º-45º, dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia dachu dla fragmentów budynku takich jak: werandy, dobudowane garaże, lukarny itp., dopuszcza się podpiwniczenie budynku, poziom posadzki parteru nie więcej niż 0,8 m nad poziomem terenu,  - dla budynku gospodarczego, garażu, wiaty i altany: 1 kondygnacja nadziemna, dachy dowolne,  i)minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniej niż 1000 m2 oraz jak w §13; | | |
| 7) | granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: | jak w §10; | | |
| 8) | szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: | jak w §11; | | |
| 9) | szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: | dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż:  - 6 m – jeśli obsługuje maksymalnie 2 działki budowlane,  - 8 m – jeśli obsługuje więcej niż 2 działki budowlane; | | |
| 10) | zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: | dostępność komunikacyjna: dojazd do terenu z drogi publicznej położonej poza granicami planu poprzez drogę wewnętrzną 7.1KR, dopuszcza się dojazd z drogi publicznej (drogi wojewódzkiej nr 229) położonej poza granicami planu poprzez drogę wewnętrzną położoną poza granicami planu i poprzez teren 7.1MNW-U; | | |
| 11) | zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: | jak w §12; | | |
| 12) | sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: | nie ustala się; | | |
| 13) | stawka procentowa: | ustala się stawkę procentową w wysokości 20%. | | |

**§ 28.**Dla terenu **7.1MNW-U** ustala się:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Symbol przeznaczenia i numer terenu | **7.1MNW-U** | powierzchnia ok. 0,17 ha | Załącznik nr 7 |
| 1) | przeznaczenie terenu: | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług:  a)funkcja usługowa dopuszczona wyłącznie jako towarzysząca funkcji mieszkaniowej,  b)funkcję usługową dopuszcza się jako wbudowaną w budynek mieszkalny lub w formie samodzielnego budynku,  c)dopuszcza się usługi wyłącznie nieuciążliwe typu: usługi handlu, gastronomii, turystyki, obsługi ludności (rzemiosło usługowe), biurowe, usługi zdrowia,  d)przeznaczenie wykluczone: usługi handlu wielkopowierzchniowego, pomocy społecznej, usług nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, usług kultu religijnego,  e)wyklucza się przeładunek, składowanie i magazynowanie materiałów sypkich mogących powodować pylenie, typu: węgiel, miał, żwir itp.; | | |
| 2) | zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: | jak w §8; | | |
| 3) | zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: | jak w §9; | | |
| 4) | zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: | na terenie nie występują obiekty ani tereny o wartościach kulturowych; | | |
| 5) | wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: | nie dotyczy; | | |
| 6) | zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: | a)maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7,  b)minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,  c)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,  d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,  e)maksymalna wysokość zabudowy:  - dla budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego: 9,5 m,  - dla budynku usługowego: 7 m  - dla budynku gospodarczego, garażu, wiat i altan: 6 m,  f)minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usługi oraz miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości: nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,  g)linie zabudowy: jak na rysunku planu;  h)gabaryty obiektów i geometria dachów:  - dla budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego: do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze, dachy symetryczne dwuspadowe lub naczółkowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 35º-45º, dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia dachu dla fragmentów budynku takich jak: werandy, dobudowane garaże, lukarny itp., dopuszcza się podpiwniczenie budynku, poziom posadzki parteru nie więcej niż 0,8 m nad poziomem terenu,  - dla budynku usługowego, gospodarczego, garażu, wiat i altan: 1 kondygnacja nadziemna, dachy dowolne,  i)minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniej niż 1000 m2 oraz jak w §13; | | |
| 7) | granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: | jak w §10; | | |
| 8) | szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: | jak w §11; | | |
| 9) | szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: | na terenie dopuszcza się lokalizację dojazdu do terenu 7.1MNW; | | |
| 10) | zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: | dostępność komunikacyjna: dojazd z drogi publicznej (drogi wojewódzkiej nr 229) położonej poza granicami planu poprzez drogę wewnętrzną położoną poza granicami planu; | | |
| 11) | zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: | jak w §12; | | |
| 12) | sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: | nie ustala się; | | |
| 13) | stawka procentowa: | ustala się stawkę procentową w wysokości 0%. | | |

**§ 29.**Dla terenu **7.1KR** ustala się:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Symbol przeznaczenia i numer terenu | **7.1KR** | powierzchnia ok. 0,11 ha | Załącznik nr 7 |
| 1) | przeznaczenie terenu: | teren komunikacji drogowej wewnętrznej; | | |
| 2) | wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: | nie dotyczy, | | |
| 3) | parametry | a)szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu – nie mniej niż 7,7 m,  b)przekrój drogi: dopuszcza się jednolitą nawierzchnię na całej szerokości pasa drogowego bez wyodrębnionej jezdni i chodników; | | |
| 4) | szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: | a)dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,  b)zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: w zależności od potrzeb na zasadach określonych w §12; | | |
| 5) | powiązanie z układem zewnętrznym: | teren powiązany z drogą publiczną lokalną położoną poza granicami planu; | | |
| 6) | stawka procentowa: | ustala się stawkę procentową w wysokości 0%. | | |

**§ 30.**Dla terenu **8.1MNW** ustala się:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Symbol przeznaczenia i numer terenu | **8.1MNW** | powierzchnia ok. 0,82 ha | Załącznik nr 8 |
| 1) | przeznaczenie terenu: | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; | | |
| 2) | zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: | jak w §8; | | |
| 3) | zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: | jak w §9; | | |
| 4) | zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: | na terenie nie występują obiekty ani tereny o wartościach kulturowych; | | |
| 5) | wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: | nie dotyczy; | | |
| 6) | zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: | a)maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,  b)minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,  c)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,  d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6,  e)maksymalna wysokość zabudowy:  - dla budynku mieszkalnego: 9 m,  - dla budynku gospodarczego, garażu, wiat i altan: 6 m,  f)minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,  g)linie zabudowy: jak na rysunku planu;  h)gabaryty obiektów i geometria dachów:  - dla budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze, dachy symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 35º-45º, dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia dachu dla fragmentów budynku takich jak: werandy, dobudowane garaże, lukarny itp., dopuszcza się podpiwniczenie budynku, poziom posadzki parteru nie więcej niż 0,8 m nad poziomem terenu,  - dla budynku gospodarczego, garażu, wiaty i altany: 1 kondygnacja nadziemna, dachy dowolne,  i)minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniej niż 1000 m2 oraz jak w §13; | | |
| 7) | granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: | jak w §10; | | |
| 8) | szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: | jak w §11; | | |
| 9) | szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: | dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 7 m; | | |
| 10) | zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: | dostępność komunikacyjna: dojazd do terenu z drogi publicznej 8.1KDL; | | |
| 11) | zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: | jak w §12; | | |
| 12) | sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: | nie ustala się; | | |
| 13) | stawka procentowa: | ustala się stawkę procentową w wysokości 20%. | | |

**§ 31.**Dla terenu **8.1KDL** ustala się:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Symbol przeznaczenia i numer terenu | **8.1KDL** | powierzchnia ok. 0,11 ha | Załącznik nr 8 |
| 1) | przeznaczenie terenu: | teren drogi lokalnej; | | |
| 2) | wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: | a)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i zieleni,  b)obowiązuje zagospodarowanie terenów bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych, | | |
| 3) | parametry | a)szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu – teren stanowi poszerzenie pasa drogowego,  b)przekrój drogi: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dopuszcza się lokalizację chodnika, ciągu rowerowego lub pieszo-rowerowego; | | |
| 4) | szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: | a)dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,  b)zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: w zależności od potrzeb na zasadach określonych w §12; | | |
| 5) | powiązanie z układem zewnętrznym: | teren jest częścią drogi publicznej klasy lokalnej (gminnej); | | |
| 6) | stawka procentowa: | ustala się stawkę procentową w wysokości 0%. | | |

**Dział IV.**  
**Przepisy końcowe**

**§ 32.**Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Starogard Gdański.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
  
  
 **Marcin Hinca**

Załącznik Nr 9 do uchwały Nr ....................  
Rady Gminy Starogard Gdański  
z dnia 29 sierpnia 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Lipinki Szlacheckie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 17 pkt 12 oraz art. 18 i 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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), po zapoznaniu się z dokumentacją dotyczącą złożonej uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Lipinki Szlacheckie rozstrzyga się, co następuje:

1. Udokumentowano, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Lipinki Szlacheckie był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 10.06.2024r. do 01.07.2024r. z terminem składania uwag do 15.07.2027r. W wyznaczonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminie wpłynęło 1 pismo. Wójt Gminy Starogard Gdański rozpatrując je w ustawowym terminie postanowił nie uwzględnić uwagi:

**Uwaga złożona 12.07.2024 r. przez osoby fizyczne:**

*Wniosek o zagospodarowanie działek 46/2 i 48 w obrębie Lipinki pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług „MN/U”. Składający uwagę w dniu 23.02.2024r. złożyli wniosek o zmianę planu i w dniu 10.06.2024r. w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu okazało się, że wniosek nie został uwzględniony.*

Wójt Gminy Starogard Gdański **nie uwzględnił uwagi.**

Uzasadnienie: Uwaga dotyczy działki 46/2, która w całości jest położona poza granicami zmiany planu oraz działki nr 48, której południowo-zachodni fragment jest położony w granicach zmiany planu i jest przeznaczony w projekcie miejscowego planu pod komunikację drogową wewnętrzną (7.1KR). Pozostała część działki nr 48 jest położona poza granicami zmiany planu. Ponadto działki nr 46/2 i 48 w obowiązującym studium są przewidziane pod tereny rolnicze, co obecnie uniemożliwia przeznaczenie ich pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Starogard Gdański: Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta Gminy Starogard Gdański.

Załącznik Nr 10 do uchwały Nr ....................  
Rady Gminy Starogard Gdański  
z dnia 29 sierpnia 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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) Rada Gminy Starogard Gdański rozstrzyga co następuje:

**§ 1.**Na zadania z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wsi Lipinki Szlacheckie, które należą do zadań własnych gminy, składają się:

1) wykup gruntów pod poszerzenie dróg publicznych oraz ich urządzenie (4.1KDL, 6.1KDL i 8.1KDL),

2) budowa wodociągu dla obsługi terenu 7.1MNW (ok. 162 mb).

**§ 2.**1. Realizacja wymienionych w § 1 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy odbywać się będzie w następującej kolejności:

1) wykup gruntów na cele publiczne,

2) budowa infrastruktury,

3) urządzenie dróg.

2. Zaleca się realizację inwestycji infrastrukturalnych i drogowych w formie kompleksowych przedsięwzięć obejmujących kilka branż, w celu obniżenia całkowitych kosztów przedsięwzięcia poprzez koordynację robót.

3. Inwestycje celu publicznego określone w ust. 1, których realizacja wykroczy poza jeden rok budżetowy, będą wprowadzane wraz z harmonogramem wydatków, do Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Gminy Starogard Gdański.

**§ 2.**Finansowanie inwestycji, o której mowa § 1 odbywać się będzie z następujących źródeł:

1) z budżetu gminy,

2) ze środków zewnętrznych, poprzez współfinansowanie, w zakresie dostępnych środków pomocowych lub dotacji,

3) z kredytów bankowych lub udzielanych przez fundusze,

4) udziałów inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień.

**§ 3.**Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu miejscowego, niebędące zadaniami własnymi gminy, będą finansowane ze środków własnych właściwych operatorów na zasadach określonych w przepisach odrębnych .

**§ 4.**Przy planowaniu wydatków na inwestycje, o których mowa w § 1 dopuszcza się uwzględnienie przewidywanych dochodów gminy wynikających z korzyści finansowych uzyskanych w związku realizacją planu miejscowego, obejmujących:

1) wpływy z opłat pobieranych na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

2) dodatkowe dochody z podatków od nieruchomości zlokalizowanych na terenach przeznaczonych dla nowej zabudowy wyznaczonych w planie miejscowym,

3) inne dochody z opłat i podatków lokalnych, które powstają w związku z realizacją uchwalonego planu.

Załącznik Nr 11 do uchwały Nr ....................  
Rady Gminy Starogard Gdański  
z dnia 29 sierpnia 2024 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), utworzone dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Lipinki Szlacheckie, stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

**Uzasadnienie**

Rada Gminy Starogard Gdański dnia 25 maja 2023 r. podjęła Uchwałę Nr LVI/694/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Lipinki Szlacheckie, którą następnie zmieniła Uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr LIX/734/2023 z dnia 19 października 2023 r. rozszerzając zakres zmiany planu o tereny niezbędne dla obsługi komunikacyjnej oraz dodając dwa nowe tereny. Obszar objęty planem ma powierzchnię ok. 21,04 ha i obejmuje 8 fragmentów wsi Lipinki Szlacheckie.

Cały obręb Lipinki jest objęty obowiązującym planem miejscowym przyjętym Uchwałą Nr XXXVIII/421/2013 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 19 grudnia 2013 rok.

W studium (przyjętym Uchwałą Nr XXXI/365/2021 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 6 maja 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, zmienionym uchwałą Nr XLVIII/567/2022 z dnia 25 sierpnia 2022 r.) obszary objęte planem są wskazane do rozwoju zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowo-produkcyjnej. Obszar na załączniku nr 2 w większości jest wskazany do pozostawienia w użytkowaniu rolniczym i leśnym.

Głównym celem opracowania miejscowego planu jest poprawa warunków do racjonalnego korzystania z zasobów przestrzeni, zgodnie z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

·Załącznik nr 1 – do funkcji mieszkaniowej dodano funkcję usługową jako towarzysząca,

·Załącznik nr 2 – usunięto zapisy dotyczące użytku ekologicznego a w terenie przeznaczonym pod zabudowę do funkcji mieszkaniowej dodano funkcję usługową jako towarzysząca,

·Załącznik nr 3 – powiększono teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową oraz dopuszczono budowę domu mieszkalnego,

·Załącznik nr 4 – ujednolicono przeznaczenie terenu (wcześniej był teren mieszkaniowo-usługowy i zabudowa zagrodowa) oraz rozszerzono zakres usług,

·Załącznik nr 5 – zmiana przeznaczenia z terenu rolniczego na zabudowę mieszkaniową (wcześniej tylko południowy fragment był przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową),

·Załącznik nr 6 – w obowiązującym planie teren był oznaczony jako teren istniejących lasów (niezgodnie ze stanem faktycznym), w niniejszym planie przeznaczony pod funkcje usługowo-produkcyjne.

·Załącznik nr 7 - zmiana przeznaczenia z terenu rolniczego na zabudowę mieszkaniową, w terenie mieszkaniowo-usługowym zapisano możliwość zlokalizowania dojazdu do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

·Załącznik nr 8 - zmiana przeznaczenia z terenu rolniczego na zabudowę mieszkaniową (wcześniej tylko południowy fragment był przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową),

Przyjęte w planie rozwiązania są wynikiem realizacji celów opracowania w oparciu o obowiązujące przepisy.

**Uzasadnienie wynikające z art. 15. ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy:**

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe: plan wprowadza zapisy regulujące i kształtujące przestrzeń w sposób harmonijny, określa parametry dla proponowanej w planie zabudowy w skali i architekturze dostosowanej do otaczającej zabudowy i krajobrazu;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

- terenach nie występują formy ochrony przyrody,

- plan wprowadza zapisy ograniczające szkodliwe oddziaływanie na środowisko wodno-gruntowe,

- plan przywołuje przepisy dotyczące ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków,

- plan zapewnia ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych

- plan na terenach produkcyjno-usługowych wyklucza przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, powodujące degradację środowiska lub uciążliwość dla sąsiedniej funkcji mieszkaniowej;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarach nie występują obiekty ani obszary o wartościach kulturowych;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

- plan przywołuje przepisy dotyczące zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych,

- plan nakazuje prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz wprowadza wymóg stosowania ekologicznych źródeł ciepła

- plan nakazuje zagospodarowanie przestrzeni publicznych bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych a dla funkcji usługowych i produkcyjnych ustala ilość miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

5) walory ekonomiczne przestrzeni: uchwalenie miejscowego planu i przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo-usługową i usługowo-produkcyjną ma na celu poprawę warunków przyszłego zainwestowania oraz racjonalne wykorzystanie terenu; tereny są obecnie częściowo zabudowane (załącznik nr 2, 7 i 8) lub położone w bliskim sąsiedztwie obszarów zabudowanych i stanowią ich kontynuację;

6) prawo własności: przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę prawo własności oraz zapewniono udział społeczeństwa;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: projekt planu podlega uzgodnieniom z odpowiednimi kompetencyjnie organami zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

8) potrzeby interesu publicznego: sporządzenie planu i przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniowo-usługową pozwoli na kontynuację istniejącej w sąsiedztwie funkcji oraz stworzy nową ofertę terenów budowlanych;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony przy udziale społeczeństwa, zgodnie z wymogami art. 54 ust. 2 ustawy 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. Dla planów miejscowych zapewnienie udziału społeczeństwa dokonuje się, zgodnie z art. 54 ust. 3, stosując się przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W tym zakresie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu miejscowego planu oraz o zmianie uchwały o przystąpieniu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 1 ogłoszono w prasie i na tablicy ogłoszeń, wyznaczając terminy na składanie wniosków. W wyznaczonym terminie ze strony społeczeństwa wpłynęły 2 wnioski z prośbą o przeznaczenie gruntów pod zabudowę. Jeden wniosek był bezprzedmiotowy, ponieważ dotyczył gruntów położonych poza obszarem planu, drugi wniosek został uwzględniony w zakresie zgodnym ze studium. Przy sporządzaniu projektu planu pod uwagę wzięto wniosek złożony poza wyznaczonymi terminami, który dotyczył zmiany przeznaczenia terenu z mieszkaniowego na mieszkaniowo-usługowy.

Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego został, po uprzednim ogłoszeniu, wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu (w dniach od 10.06.2024 r. do 01.07.2023 r.). W trakcie okresu wyłożenia, w dniu 20.06.2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. W wyznaczonym terminie do dnia 15.07.2024 r. wpłynęła 1 uwaga. Składający uwagę wnosili o zagospodarowanie działek 46/2 i 48 w obrębie Lipinki pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług „MN/U”. Składający uwagę w dniu 23.02.2024r. złożyli wniosek o zmianę planu i w dniu 10.06.2024r. w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu okazało się, że wniosek nie został uwzględniony.

Wójt rozpatrując uwagę w wyznaczonym terminie postanowił ją odrzucić, ponieważ uwaga dotyczyła działki 46/2, która w całości jest położona w poza granicami zmiany planu oraz działki nr 48, której południowo-zachodni fragment jest położony w granicach zmiany planu i został przeznaczony w projekcie miejscowego planu pod komunikację drogową wewnętrzną (7.1KR). Pozostała część działki nr 48 jest położona poza granicami zmiany planu. Ponadto działki nr 46/2 i 48 w obowiązującym studium są przewidziane pod tereny rolnicze, co obecnie uniemożliwia przeznaczenie ich pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Wszelkie ogłoszenia (wraz z projektem planu i prognozą) były zamieszczane na stronach BIP Urzędu Gminy.

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: procedura planistyczna była realizowana zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej (istniejącej i projektowanej) a 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.

Ustalając przeznaczenie terenów i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, Wójt brał pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym wnioski złożone do planu przez organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu. Przeznaczenie terenów ustalone w planie realizuje politykę przestrzenną określoną w studium. Ponadto przeznaczenie ustalone w planie pozwala na racjonalne korzystanie z terenu nie powodując negatywnego wpływu na otoczenie ani na środowisko. Do projektu planu wykonano Prognozę skutków finansowych oraz Prognozę oddziaływania na środowisko.

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni:

- obszary objęte planem są już w części zabudowane oraz są położone w sąsiedztwie istniejącej zabudowy i funkcjonalnie stanowią jej kontynuację;

- wprowadzone nowe parametry zabudowy nie spowodują negatywnych skutków dla obszarów sąsiadujących;

- w planie wykorzystuje się istniejące oraz planowane powiązania drogowe oraz istniejącą infrastrukturę techniczną;

-uchwalenie planu ma na celu poprawę warunków zagospodarowania oraz racjonalniejsze wykorzystanie terenu.

**Uzasadnienie wynikające z art. 15. ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Starogard Gdański w latach 2018-2022 przyjętej Uchwałą Nr LIV/659/2023 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych gminy Starogard Gdański.

*Sporządzanie planów miejscowych dla fragmentów obrębów w przypadkach aktualizacji obowiązujących planów miejscowych oraz w celu realizacji przedsięwzięć istotnych dla rozwoju gminy lub mających znaczenie dla poprawy stanu ładu przestrzennego. Granice obszarów opracowania planów miejscowych należy doprecyzować w analizie zasadności przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

**Uzasadnienie wynikające z art. 15. ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

W wyniku uchwalenia zmiany planu miejscowego gmina będzie musiała ponieść koszty związane z wykupem gruntów pod poszerzenie dróg gminnych (4.1KDL, 6.1KDL i 8.1KDL) oraz urządzeniem tych dróg oraz budową wodociągu dla obsługi terenu 7.1MNW. Ewentualna konieczność budowy innej infrastruktury technicznej obsługującej tereny zabudowy wynikają z obowiązującego planu. Zyski wynikające z realizacji planu miejscowego to wpływy ze stawki procentowej ustalonej na poziomie 20% oraz wpływy z podatków.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy uchwala plan miejscowy, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń studium.

Załączniki do uchwały stanowią: część graficzna - rysunek planu (załącznik nr 1 - 8), rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 9), rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 10) i dane przestrzenne dla planu miejscowego (załącznik nr 11).