



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 11 grudnia 2012 r.

Poz. 4100

UCHWAŁA NR XXIII/271/2012 RADY GMINY STAROGARD GDAŃSKI

z dnia 26 października 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Nowa Wieś Rzeczna - „Przy Elektrowni Wodnej”

Na podstawie oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 20 ust. 1 oraz art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2012 r., poz. 647), uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Nowa Wieś Rzeczna pod nazwą „Przy Elektrowni Wodnej”, zwany w dalszej części uchwały „planem

2. Granice planu obejmują działkę geodezyjną nr 15 i część działki nr 29/1 w obrębie Nowa Wieś i przedstawione są na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gd. przyjętego uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański nr XX/249/2012 z dnia 9 lipca 2012 r.

4. Integralną część uchwały stanowią:

- a) rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1
- b) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji - załącznik nr 2
- c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag - załącznik nr 3.

§ 2. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, a także zasad zagospodarowania i zabudowy oraz zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej obszaru opracowania, z uwzględnieniem zakresu ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie wyznacza w obszarze opracowania:

- a) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości
- b) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej
- c) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji
- d) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów do organizacji imprez masowych
- e) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. 41, poz. 412 ze zm.).

§ 3. 1. Oznaczenia literowe dla podstawowego przeznaczenia terenu są następujące:

- a) P/U – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
- b) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- c) ZE – tereny zieleni ekologiczno-krajobrazowej
- d) KDW – tereny dróg wewnętrznych

§ 4. 1. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) Granice opracowania planu
- b) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- c) Oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- d) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg
- e) Nieprzekraczalna tylna linia zabudowy
- f) Pas ograniczeń linii elektroenergetycznej SN 15kV
- g) Pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią elementy informacyjne

§ 5. 1. Ustala się następujące definicje pojęć użytych w ustaleniach niniejszego planu:

- a) Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie jest inne niż na terenie sąsiednim
- b) Linia zabudowy nieprzekraczalna – linia zabudowy podstawowej bryły budynku, której nie można przekroczyć, dopuszcza się wysunięcie za linię zabudowy na odległość 1,5 m takich elementów budynku, jak garaż dobudowany, schody, ganki, tarasy, balkony i wykusze
- c) Dachy dwuspadowe – dachy skośne stanowiące przykrycie budynku o tych samych kątach nachylenia dwóch połaci, gdzie linia przecięcia się tych dwóch połaci stanowi kalenicę
- d) 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; jeżeli obie kalenice tej samej długości są na jednej wysokości, kalenicą główną jest dowolna z nich.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Teren w specjalnym obszarze ochrony siedlisk (SOOS) Natura 2000 „Dolina Wierzycy” PLH 220094 – realizacja inwestycji nie może pogorszyć stanu siedlisk. Na etapie projektowania i realizacji zamierzeń należy zapewnić warunki niezbędne do ochrony siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków tego obszaru.

2. Nakaz realizacji przejść ekologicznych w formie otworów w ogrodzeniach umożliwiające migrację drobnej zwierzyny, zrealizowanych w formie:

otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m,

prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką z ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm.

3. Planowane zagospodarowanie terenu nie może w sposób negatywny trwale zmieniać stosunków wodnych; wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować dla nich szkód.

4. Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych.

5. Na granicy funkcji chronionych należy zachować wszystkie określone przepisami normy.

6. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego.

7. Realizacja zapisów planu nie może prowadzić do pogorszenia warunków aerosanitarnych na przedmiotowym terenie oraz na terenach sąsiednich.

8. Na etapie projektu budowlanego dla projektowanej zabudowy kubaturowej zalecane jest uwzględnienie własności geotechnicznych i hydrologicznych gruntu.

9. Zalecane jest pozostawienie jak największej powierzchni terenu bez pokrycia sztucznymi nawierzchniami.

10. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:

dziko występujących roślin objętych ochroną; obecnie obowiązującym aktem prawnym w tym zakresie jest Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 5 stycznia 2012 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2012 r., poz. 81),

dziko występujących zwierząt objętych ochroną; obecnie obowiązującym aktem prawnym w tym zakresie jest Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 października 2011 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2011 r. Nr 237, poz. 1419),

dziko występujących grzybów objętych ochroną; obecnie obowiązującym aktem prawnym w tym zakresie jest Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz. U. z 2004 r. Nr 168, poz. 1765).

11. Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych.

12. Poprzez dbałość o charakter architektury, w tym kształtowanie bryły i detal architektoniczny, związany z architekturą regionu należy dążyć do zapewnienia ładu przestrzennego i estetyzację krajobrazu.

13. Zakaz lokalizacji małych przydomowych elektrowni wiatrowych.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze objętym planem nie znajdują się przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów.

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

1. Obsługa komunikacyjna:

a) Powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne:

istniejąca droga publiczna gminna,

włączenie poprzez istniejącą drogę wewnętrzną (dz. nr 29/3) i projektowaną według odrębnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego drogę wewnętrzną do publicznej drogi gminnej nr 213024

b) Wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszaru planu odbywać się będzie poprzez projektowaną drogę wewnętrzną – dojazdową.

c) Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów komunikacji zawarte są w kartach terenu w § 10 niniejszej uchwały.

2. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

3. Odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej. Tymczasowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci.

4. Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki, z terenów utwardzonych dróg i parkingów - zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sąsiadującej z terenem planu istniejącej wodnej elektrowni lub z istniejącej sieci rozdzielczej.

7. Zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci teletechnicznych, szczególnie sieci szerokopasmowych i światłowodowych. Dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg, ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci.

8. Gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami ogólnymi należy prowadzić w formie zorganizowanej z uwzględnieniem segregacji odpadów, w oparciu o gminny i powiatowy program gospodarki odpadami; zaleca się selektywną zbiórkę odpadów, z zaleceniem podziału na frakcję suchą i moką.

9. Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej znajdują się w kartach terenu.

§ 10. Ustalenia dla terenu objętego planem w postaci kart terenu

Karta dla terenu 1 P/U

1. Oznaczenie / powierzchnia

1 P/U pow. 0,09 ha

2. Przeznaczenie terenu

Teren zabudowy produkcyjno-usługowej

- a) Funkcje dopuszczone – produkcyjno-usługowa, usługi komercyjne, w tym handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności, usługi rzemiosła usługowego i produkcyjnego, towarzysząca zabudowa gospodarcza.
- b) Funkcje wykluczone – usługi publiczne, oświaty, opieki zdrowotnej, opieki społecznej, sprzedaży paliw do pojazdów, warsztaty samochodowe i inne związane z obsługą transportu samochodowego, w tym myjnia samochodowa, handlu hurtowego, funkcje mogące znacznie oddziaływać na środowisko.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- a) Należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby:

projektowana zabudowa nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska,
gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami zawartymi w pkt 7 karty terenu.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) Teren w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolina Wierzycy” PLH 2200 – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi,
- b) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6,
- c) Ustalenia szczegółowe:

w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w strefie uciążliwości oddziaływać prowadzonej działalności gospodarczej należy zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu w pomieszczeniach do wartości zgodnych z obowiązującymi normami,

ewentualna uciążliwość nie może przekroczyć granic lokalizacji inwestycji,

lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych,

zaleca się gromadzenie wód opadowych roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystania,

zaleca się, przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych, zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

nie występują

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

nie wyznacza się

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

1) Powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki.

2) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 60% powierzchni działki

3) Charakter zabudowy:

a) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) szerokość elewacji frontowej do 20 m,

c) maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru - 0,6 m przy głównym wejściu do budynku, dopuszcza się podpiwniczenie,

d) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu przy wejściu:

do okapu dachu nie więcej niż 3,8 m

do kalenicy dachu nie więcej niż 9,5 m

e) forma i geometria dachu:

dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych na głównej bryle budynku 35°-45° bez ustalania kierunku kalenicy;

dopuszcza się dachy o kalenicach przecinających się pod kątem prostym;

dopuszcza się lukarny;

dla fragmentów budynku takich jak: dobudowane parterowe części budynku, lukarny itp. nie ustala się geometrii dachu

4) Wykończenie zewnętrzne

a) zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding

b) pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach czerwonych, brązowych lub grafitowych,

5) Zakaz grodzenia działek z wykorzystaniem prefabrykowanych elementów betonowych.

6) Zakaz ogrodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej rzeki Piesienicy.

7) Dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki z wyłączeniem północnej granicy terenu, gdzie należy zachować minimalną odległość nowej zabudowy od granicy terenu - 1,5 m.

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

nie występują tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

a) Minimalna powierzchnia działki – zgodnie z rysunkiem planu.

b) Dopuszcza się wydzielanie z terenu działki w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej; do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie służebności dojścia i dojazdu.

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

- a) Wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15 kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 metrów (po 7 metrów z każdej strony od osi linii); zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń linii elektroenergetycznej winno być uzgodnione z gestorem linii.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem KDW.
- b) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki lub w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW w wydzielonych zatokach w ilości minimum 2 mp. na 100 m² powierzchni użytkowej usług bez powierzchni pomocniczej (minimum 1 miejsce).
- c) Sieci infrastruktury technicznej:

zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki bezodpływowe należy bezwzględnie zlikwidować, a budynki podłączyć do sieci,

odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki,

zaopatrzenie w energię elektryczną z sąsiadującej z terenem planu istniejącej wodnej elektrowni lub z sieci rozdzielczej nn 04 kV,

zaopatrzenie w ciepło - indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne,

zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,

gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami ogólnymi.

- d) Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi drogi.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

nie ustala się

13. Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 15%

Karta dla terenu 2 MN/U

1. Oznaczenie / powierzchnia

2 MN/U pow. 0,15 ha

2. Przeznaczenie terenu

Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej

- a) Funkcje dopuszczone – mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, towarzysząca zabudowa gospodarcza, usługi komercyjne, w tym handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności, usługi rzemiosła usługowego, oświaty, opieki zdrowotnej, rekreacji itp.
- b) Funkcje wykluczone – usługi publiczne, opieki społecznej, sprzedaży paliw do pojazdów, warsztaty samochodowe i inne związane z obsługą transportu samochodowego, w tym myjnia samochodowa, handlu hurtowego, funkcje mogące znacznie oddziaływać na środowisko.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- a) Należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby:

projektowana zabudowa nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska,

gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt 7 karty terenu.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

a) Teren w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolina Wierzycy” PLH 220094 – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi

b) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6

c) Ustalenia szczegółowe:

obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,

w zagospodarowaniu terenu uwzględnić 5 m pasa wielowarstwowej zieleni izolacyjno-krajobrazowej,

lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych,

zaleca się gromadzenie wód opadowych roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystania,

zaleca się, przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych, zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno– porządkowych.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

nie występują

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

nie wyznacza się

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

1) Powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki.

2) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki.

3) Charakter zabudowy:

Budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe:

a) budynki wolnostojące,

b) budynki maksymalnie o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

c) szerokość elewacji frontowej do 20 m; dopuszcza się poszerzenie o 8 m poprzez garaż stanowiący odrębną część budynku o wysokości mniejszej niż budynek podstawowy,

d) maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru - 0,6 m przy głównym wejściu do budynku; dopuszcza się podpiwniczenie,

e) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu przy wejściu

do okapu dachu nie więcej niż 3,8 m

do kalenicy dachu nie więcej niż 9,5 m,

f) forma i geometria dachu:

dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych na głównej bryle budynku 35°-45° bez ustalania kierunku kalenicy,

dopuszcza się dachy o kalenicach przecinających się pod kątem prostym,

dopuszcza się lukarny,

dla fragmentów budynku takich jak: werandy, zadaszenia tarasów, dobudowane parterowe garaże, lukarny itp. nie ustala się geometrii dachów.

Budynki usługowe:

a) budynki wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego,

- b) maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru - 0,6 m powyżej poziomu terenu przy wejściu, dopuszcza się podpiwniczenie,
- c) maksymalna wysokość zabudowy - od poziomu terenu przy wejściu do najwyższego punktu pokrycia dachu nie więcej niż 7 m,
- d) szerokość elewacji frontowej do 8 m,
- e) forma i geometria dachu – jak dla budynków mieszkalnych.

Budynki gospodarcze i garaże wolnostojące oraz wiaty garażowe i rekreacyjne:

- a) powierzchnia zabudowy do 50 m²,
- b) maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru - 0,5 m powyżej poziomu terenu przy wejściu,
- c) maksymalna wysokość budynku lub wiaty do kalenicy dachu - 5,5 m; dopuszcza się podpiwniczenie,
- d) szerokość elewacji frontowej do 8 m,
- e) forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych 15°-45° bez ustalania kierunku kalenicy.

4) Wykończenie zewnętrzne:

- a) zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding
- b) pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach czerwonych, brązowych lub grafitowych.

5) Zakaz grodzenia działek z wykorzystaniem prefabrykowanych elementów betonowych.

6) Zakaz ogrodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej rzeki.

7) Zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki, nie dotyczy wiat.

8) Dopuszcza się sytuowanie ewentualnego budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.

9) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg – jak na załączniku graficznym do uchwały.

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

nie występują tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

- a) Minimalna powierzchnia działki – 1300 m².
- b) Dopuszcza się łączenie działek mających wspólną granicę i zagospodarowanie przez jednego inwestora.
- c) Dopuszcza się wydzielenie działki mniejszej niż określona w punkcie a), w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej; do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie służebności dojścia i dojazdu.

10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

nie wyznaczają się

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem KDW.
- b) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki lub w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW w ilości minimum 1 mp. na 100 m² powierzchni użytkowej usług bez powierzchni pomocniczej (min. 1 miejsce) oraz minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie, w tym w garażu i na podjeździe.
- c) Sieci infrastruktury technicznej:

zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki bezodpływowe należy bezwzględnie zlikwidować, a budynki podłączyć do sieci,

odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki,

zaopatrzenie w energię elektryczną: z sąsiadującej z terenem planu istniejącej wodnej elektrowni lub z sieci rozdzielczej nn. 04 kV,

zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne,

zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,

gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami ogólnymi.

d) Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi drogi.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

nie ustala się

13. Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 15%

Karta dla terenu 3 MN/U

1. Oznaczenie / powierzchnia

3 MN/U pow. 0,33 ha

2. Przeznaczenie terenu

Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej

a) Funkcje dopuszczone – mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, towarzysząca zabudowa gospodarcza, usługi komercyjne, w tym handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności, usługi rzemiosła usługowego, oświaty, opieki zdrowotnej, rekreacji itp.

b) Funkcje wykluczone – usługi publiczne, opieki społecznej, sprzedaży paliw do pojazdów, warsztaty samochodowe i inne związane z obsługą transportu samochodowego, w tym myjnia samochodowa, handlu hurtowego, funkcje mogące znacznie oddziaływać na środowisko.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

a) Należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby:

projektowana zabudowa nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska,

gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt 7 karty terenu.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

a) Teren w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolina Wierzycy” PLH 220094 – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

b) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6.

c) Ustalenia szczegółowe:

obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,

lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych,

zaleca się gromadzenie wód opadowych roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystania,

zaleca się, przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych, zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

nie występują

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

nie wyznacza się

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

- 1) Powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki.
- 2) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 60% powierzchni działki.
- 3) Charakter zabudowy:

Budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe

- a) budynki wolnostojące,
- b) budynki maksymalnie o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- c) szerokość elewacji frontowej do 20 m; dopuszcza się poszerzenie o 8 m poprzez garaż stanowiący odrębną część budynku o wysokości mniejszej niż budynek podstawowy,
- d) maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru - 0,8 m przy głównym wejściu do budynku; dopuszcza się podpiwniczenie
- e) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu przy wejściu
 - do okapu dachu nie więcej niż 3,8 m
 - do kalenicy dachu nie więcej niż 9,5 m
- f) forma i geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych na głównej bryle budynku 35°-45° bez ustalania kierunku kalenicy,
 - dopuszcza się dachy o kalenicach przecinających się pod kątem prostym,
 - dopuszcza się lukarny,
 - dla fragmentów budynku takich jak: werandy, zadaszenia tarasów, dobudowane parterowe garaże, lukarny itp. nie ustala się geometrii dachów.

Budynki usługowe:

- a) budynki wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
- b) maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru - 0,8 m powyżej poziomu terenu przy wejściu, dopuszcza się podpiwniczenie,
- c) maksymalna wysokość zabudowy - od poziomu terenu przy wejściu do najwyższego punktu pokrycia dachu nie więcej niż 7 m,
- d) szerokość elewacji frontowej do 8 m,
- e) forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych na głównej bryle budynku 15°-45° bez ustalania kierunku kalenicy; dopuszcza się dachy o kalenicach przecinających się pod kątem prostym.

Budynki gospodarcze i garaże wolnostojące oraz wiaty garażowe i rekreacyjne:

- a) powierzchnia zabudowy do 50 m²,
- b) maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru - 0,5 m powyżej poziomu terenu przy wejściu,
- c) maksymalna wysokość budynku lub wiaty do kalenicy dachu - 5,5 m; dopuszcza się podpiwniczenie,

- d) szerokość elewacji frontowej do 8 m,
 - e) forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych 15°-45° bez ustalania kierunku kalenicy.
- 4) Wykończenie zewnętrzne
- zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding
 - pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach czerwonych, brązowych lub grafitowych.
- 5) Zakaz grodzenia działek z wykorzystaniem prefabrykowanych elementów betonowych.
- 6) Zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki, nie dotyczy wiat.
- 7) Dopuszcza się sytuowanie ewentualnego budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.
- 8) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg – jak na załączniku graficznym do uchwały.
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów
- nie występują tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów.
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem
- a) Dopuszcza się podział terenu na działki o minimalnej powierzchni 1300 m²
- b) Dopuszcza się wydzielenie działki mniejszej niż określona w punkcie a) w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej; do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie służebności dojścia i dojazdu.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) Wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15 kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 metrów (po 7 metrów z każdej strony od osi linii); zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń linii elektroenergetycznej winno być uzgodnione z gestorem linii.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem KDW.
- b) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki lub w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW w wydzielonych zatokach, w ilości minimum 2 mp. na 100 m² powierzchni użytkowej usług (minimum 1 miejsce) oraz 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie, w tym w garażu i na podjeździe.
- c) Sieci infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki bezodpływowe należy bezwzględnie zlikwidować, a budynki podłączyć do sieci,
 - odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną: z sąsiadującej z terenem planu istniejącej wodnej elektrowni lub z sieci rozdzielczej nn 04 kV,
 - zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne,
 - zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,
 - gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami ogólnymi.

d) Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi drogi.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

nie ustala się

13. Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 15%

Karta dla terenu 4 ZE

1. Oznaczenie / powierzchnia

4 ZE , pow. 0,14 ha

2. Przeznaczenie terenu

Teren zieleni ekologiczno-krajobrazowej

dopuszcza się przejścia piesze,

wyklucza się lokalizację obiektów budowlanych i obiektów małej architektury, utwardzonych miejsc postojowych i utwardzonych ciągów komunikacyjnych

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

zgodnie z wymaganiami w pkt 7 karty terenu

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) Teren w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolina Wierzycy” PLH 220094 – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

b) W części północno-wschodniej występuje stanowisko częściowo chronionego kopytnika pospolitego *Asarum europaeum*.

c) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6.

d) Ustalenia szczegółowe:

obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,

stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia przejść pieszych,

lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

nie występują

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

nie wyznacza się

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

a) Powierzchnia zabudowy – zakaz zabudowy.

b) Zakaz ogrodzenia terenu w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej.

c) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 90% powierzchni działki; nowo wprowadzane gatunki drzew i krzewów winny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

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

nie występują tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- a) Nie dopuszcza się wtórnego podziału terenu
- b) Dopuszcza się wydzielenie działki dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej; do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie służebności dojścia i dojazdu

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

zakaz zabudowy

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem KDW poprzez teren sąsiednich działek.

- b) Sieci infrastruktury technicznej:

odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki.

- c) Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie przez teren sieci infrastruktury.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się

13. Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 0%

Karta dla terenu KDW

1. Oznaczenie

KDW pow. 0,16 ha

2. Przeznaczenie terenu

Droga wewnętrzna

włączenie poprzez istniejącą drogę wewnętrzną (dz. nr 29/3) i projektowaną według odrębnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego drogę wewnętrzną do publicznej drogi gminnej nr 213024.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie występują

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6,

odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu,

zaleca się szpaler drzew z gatunków zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

nie wyznacza się

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

projektowana droga wewnętrzna,

dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi w wydzielonych zatokach postojowych,

droga dojazdowa do terenów 1P/U, 2MN/U, 3MN/U,

szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8 m z wyłączeniem sięgacza,

lokalizacja w liniach rozgraniczających drogi sieci infrastruktury technicznej,

odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu, z terenów utwardzonych zgodnie z przepisami szczególnymi.

7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

nie przewiduje się

8. Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 0%

§ 11. Traci ważność miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr VI/31/99 z dnia 22 lutego 1999 r. (opublikowany w Dz. Urz. Województwa Pomorskiego nr 15, poz. 52 z dnia 15.03.1999 r.) w zakresie terenu objętego granicami niniejszego planu (dz. geod. nr 15 i części dz. geod. nr 29/1 w obrębie Nowa Wieś).

§ 12. 1. Zobowiązuje się Wójta Gminy do:

- a) niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną Wojewodzie Pomorskiemu w celu oceny zgodności z prawem oraz w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego,
- b) umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Starogardzie Gdańskim oraz publikacji na stronie internetowej gminy,
- c) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do przedmiotowego planu oraz otrzymywania wypisów i wrysów planu,
- d) wprowadzenia do rejestru miejscowych planów,
- e) przekazania Staroście Starogardu Gdańskiego kopii uchwalonego miejscowego planu.

§ 13. 1. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem § 12, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Wierzba

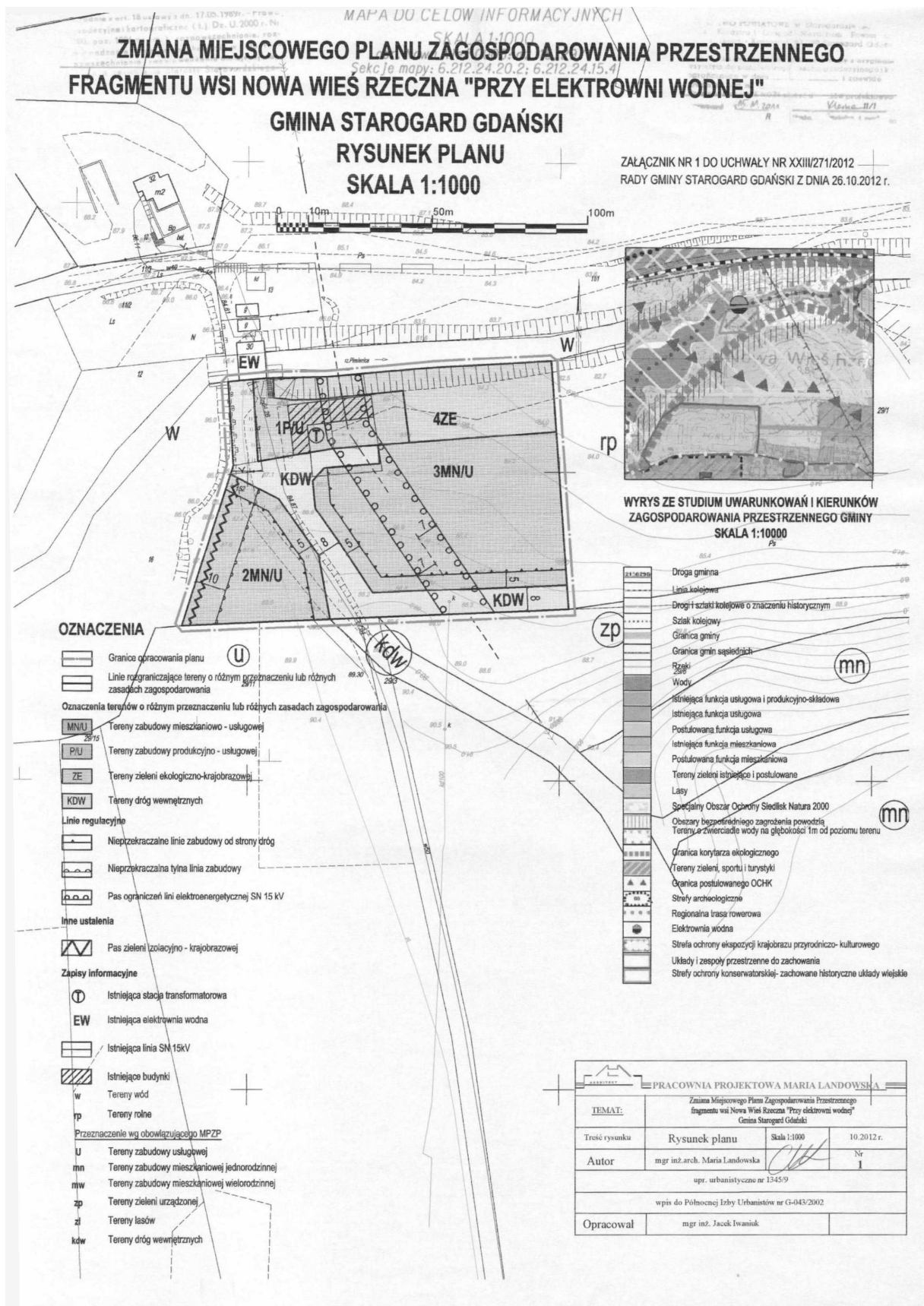
Załącznik do Uchwały Nr XXIII/271/2012

Rady Gminy Starogard Gdański

z dnia 26 października 2012 r.

Załącznik do Uchwały Nr XXIII/271/2012
Rady Gminy Starogard Gdański
z dnia 26 października 2012 r.
Zalacznik1.pdf

ZAŁĄCZNIK Nr 1 do Uchwały Nr XXIII/271/2012
Rady Gminy Starogard Gdański
z dnia 26 października 2012 r.



Załącznik do Uchwały Nr XXIII/271/2012

Rady Gminy Starogard Gdański

z dnia 26 października 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Nowa Wieś Rieczna – „Przy Elektrowni Wodnej”

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647) Rada Gminy Starogard Gdański rozstrzyga, co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Nowa Wieś Rieczna wynika, że realizacja zamierzeń inwestycyjnych określonych w planie nie wymaga ponoszenia kosztów z budżetu Gminy Starogard Gdański na wykonanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które są zadaniami własnymi gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Wierzba

Załącznik do Uchwały Nr XXIII/271/2012

Rady Gminy Starogard Gdański

z dnia 26 października 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Nowa Wieś Rieczna – „Przy Elektrowni Wodnej”

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647) Rada Gminy Starogard Gdański rozstrzyga, co następuje:

Ze względu na brak złożonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Nowa Wieś Rieczna – „Przy Elektrowni Wodnej”, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 10 sierpnia do 10 września 2012 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Wierzba