



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 27 stycznia 2014 r.

Poz. 316

### UCHWAŁA NR XXXVIII/419/2013 RADY GMINY STAROGARD GDAŃSKI

z dnia 19 grudnia 2013 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Szpęgawsk, obejmującego część działki nr 208 obręb Szpęgawsk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zmianami), uchwala się co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański uchwalonego Uchwałą Nr XX/249/2012 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 9 lipca 2012 roku.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Szpęgawsk obejmującego część działki nr 208 o powierzchni ok. 1,5 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

#### **Rozdział I. Postanowienia ogólne**

§ 2. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu, w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 ust. 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zmianami);
- 3) **terenie** należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni działki;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku i nośników reklamowych. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: ganki, wiatrolapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;

- 6) szerokości frontu działki – należy przez to rozumieć szerokość działki mierzoną od strony drogi publicznej lub innej drogi, z której realizowany jest wjazd lub wejście na działkę;
- 7) **wielkopowierzchniowym nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy o powierzchni eksponującej reklamę powyżej 5,0 m<sup>2</sup>;
- 8) stawce procentowej – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę planistyczną, określoną w stosunku procentowym, naliczaną w przypadku zbycia nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jej wartość, na zasadach określonych w ustawie;
- 9) stanie istniejącym – należy przez to rozumieć stan istniejący na dzień uchwalenia planu;
- 10) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych po obrysie linii ścian zewnętrznych budynku do powierzchni działki.

2. Pozostałe pojęcia użyte w uchwale zgodne są z definicjami określonymi w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.) oraz w rozporządzeniach wykonawczych do w/w ustawy.

**§ 4. 1.** Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.

2. Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Nr XX/250/2012 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 9 lipca 2012 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Szpęgawsk.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, będącego załącznikiem, o którym mowa w § 2pkt 1.

**§ 5.** Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego opracowaniem planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowo-literowy terenu oznaczający numer porządkowy terenu i oznaczenie literowe przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

## **Rozdział II. Ustalenia planu**

**§ 6. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

1. Obszar planu obejmuje 2 tereny:

- 1) teren oznaczony numerem porządkowym **1** oraz symbolem literowym oznaczającym przeznaczenie terenu **U** – teren zabudowy usługowej – dom dla osób starszych. Dopuszcza się lokalizację mieszkania dla właściciela prowadzącego działalność usługową.
- 2) teren oznaczony numerem porządkowym **2** oraz symbolem literowym oznaczającym przeznaczenie terenu **KDD** – rezerwa terenu pod poszerzenie drogi dojazdowej/serwisowej.

**§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

1. Ustala się obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym.
2. Zakaz stosowania betonowych ogrodzeń prefabrykowanych i pełnych.
3. Nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, grafitu i szarości.
4. Nakaz wykończenia elewacji materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, materiały cegłopodobne (klinkier), drewno, kamień. Dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą.
5. Zakaz stosowania sidingu winylowego i jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji.

6. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych i tablic informacyjnych ustala się zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych nośników reklamowych. Dopuszcza się szyldy związane z prowadzoną działalnością w obrębie posesji o powierzchni do 2 m<sup>2</sup>. Zabrania się lokalizowania reklam emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED. Wszystkie reklamy należy sytuować w odległości minimum 25m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 22.

7. W granicach opracowania planu zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych obiektów gospodarczych.

#### **§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczanej funkcji.

2. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być ograniczony do terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny.

3. Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.

4. Na terenie planu nie zostały wykonane badania geologiczne, które potwierdzałyby konieczność wskazania terenów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych. Teren nie jest ujęty w rejestrze obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

5. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych.

6. Zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie, stosunki gruntowo-wodne.

7. Na obszarze planu ustala się zachowanie cennej zieleni oraz cennych zbiorowisk roślinnych.

8. Przy lokalizacji i wykonywaniu nowych obiektów budowlanych, w tym dróg, sieci podziemnych i budynków należy chronić istniejącą zielen.

9. Zaleca się lokalizować zielen w formie grup drzew lub krzewów.

10. Do nasadzeń należy używać rodzimych, zgodnych z siedliskiem gatunków drzew i krzewów z wyjątkiem urządzonych ogrodów.

11. Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzania dróg dojazdowych i miejsc postojowych.

12. Ustala się konieczność zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, zgodnie z przepisami prawa i Polskimi Normami.

#### **§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Teren opracowania planu położony jest w strefie ochrony ekspozycji krajobrazu przyrodniczo-kulturowego;

#### **§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

Na terenie planu nie występują przestrzenie publiczne, o których mowa w art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012r. poz. 647).

#### **§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1-U wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – 12 m od granic terenu od strony drogi krajowej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni terenu;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalnie 0,1, maksymalnie 0,9;

- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni terenu, z czego min. 20% pod drzewa i krzewy;
- 5) minimalna i maksymalna szerokość elewacji frontowej: dowolna;
- 6) forma zabudowy: dowolna;
- 7) wysokość zabudowy: do II kondygnacji, włącznie z poddaszem użytkowym:
  - a) dla zabudowy usługowej maksymalnie 10 m,
  - b) dla zabudowy gospodarczej 7 m,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 8) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,60 m mierzone od poziomu terenu przy wejściu do budynku;
- 9) geometria dachu – dach dwuspadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąty nachylenia połaci dachowych: 22° - 25° (dla wysokiej ścianki kolankowej, powyżej 1,2m) lub 35° - 45°, dopuszcza się dachy płaskie, na fragmentach dachu nie przekraczających 20% ogólnej powierzchni rzutu dachu dopuszcza się dachy dowolne;
- 10) zasady podziału na działki budowlane:
  - a) powierzchnia nowoprojektowanej działki: nie dopuszcza się podziału terenu za wyjątkiem podziałów związanych z lokalizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, regulacji granic oraz dróg wewnętrznych,
  - b) szerokość frontu nowoprojektowanej działki: nie dotyczy,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy,
- 11) wskaźniki parkingowe:
  - a) minimum dwa miejsca parkingowe na jedno mieszkanie,
  - b) minimum jedno miejsce parkingowe na czterech zatrudnionych,
  - c) minimum jedno miejsce parkingowe na pięciu mieszkańców domu dla osób starszych,
  - d) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnym inwestora.

2. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2-KDD** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Tereny dróg publicznych (rezerwa terenu pod poszerzenie drogi dojazdowej /serwisowej);
- 2) Parametry i wyposażenie – jak na rysunku planu;
- 3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) Mała architektura: nie ustala się.
  - b) Nośniki reklamowe: ustalenia jak w § 7 ust.6 uchwały
  - c) Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji.
  - d) Urządzenia techniczne: dopuszcza się.
  - e) Zieleń: dopuszcza się.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się;

**§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych**

Nie dotyczy.

**§ 13. Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

1. Na terenie objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Obowiązuje zakaz podziału terenu na działki budowlane.

**§ 14. Szczegółowe warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

Nie ustala się.

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

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa terenu – z drogi serwisowej zlokalizowanej poza obszarem planu. Do czasu realizacji drogi serwisowej obsługa komunikacyjna z drogi stanowiącej działkę nr 198/2 zlokalizowanej poza obszarem planu /od strony południowo wschodniej/.

2) Nowa infrastruktura techniczna powinna być lokalizowana poza elementami technicznymi pasa drogowego drogi krajowej.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) z gminnej sieci wodociągowej,

b) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dot. przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

2) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

a) z urządzeń indywidualnych; zaleca się stosowanie źródeł ciepła nieemisyjnych lub niskoemisyjnych, nieuciążliwych dla środowiska wykorzystujących takie paliwa jak: gaz, olej opałowy, drewno, itp.;

3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,

4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) z sieci gazociągowej lub poprzez dystrybucję gazu butlowego;

5) w zakresie odprowadzenia ścieków:

a) do sieci kanalizacji sanitarnej.

6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

a) z dachów obiektów budowlanych ustala się odprowadzenie powierzchniowe,

b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odrębnych,

c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości,

d) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,

e) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;

7) w zakresie utylizacji odpadów stałych:

a) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

b) po segregacji wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek;

8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

a) zaopatrzenie w sieci teletechniczne z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych, szczególnie sieci szerokopasmowych i światłowodowych na warunkach określonych przez lokalnych operatorów sieci.

3. Należy zapewnić dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla zarządzających sieciami.

#### **§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Nie ustala się

#### **§ 17. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4**

Ustala się stawkę procentową w wysokości:

- 1) Dla terenu 1-U - 15%
- 2) Dla terenu 2-KDD - 0%

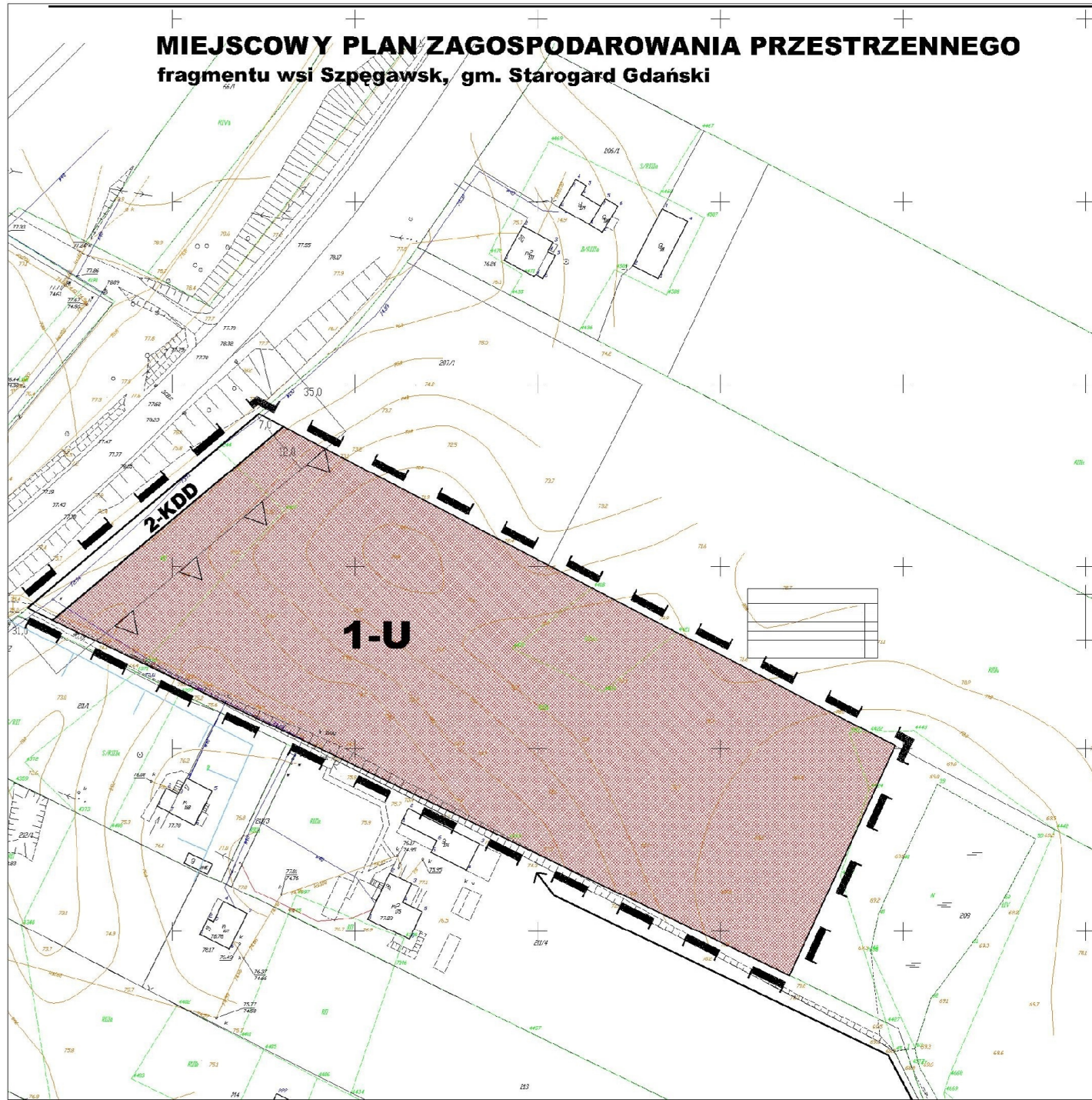
### **Rozdział III. Ustalenia końcowe**

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Jan Wierzba**

# **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO** **fragmentu wsi Szpęgawsk, gm. Starogard Gdański**



ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STAROGARD GDAŃSKI  
 WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW



- granica opracowania planu
- funkcja usługowa (dopuszcza się inne funkcje związane z funkcją podstawową typu: zabudowa mieszkaniowa, tereny zieleni, sportu, infrastruktury itp.)
- strefa ochrony konserwatorskiej zachowanych historycznych układów wiejskich
- strefa ochrony ekspozycji krajobrazu przyrodniczo - kulturowego

## **OZNACZENIA PLANU**

### **USTALENIA PLANU**

- Granica opracowania planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy

### **PRZEZNACZENIE TERENÓW**

- U** Tereny zabudowy usługowej
- KDD** rezerwa terenu pod poszerzenie drogi dojazdowej/servisowej

### **INNE**

- Strefa ochrony konserwatorskiej - zachowanych historycznych układów wiejskich
- dojazd do terenu do czasu realizacji drogi serwisowej

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVIII/419/2013  
 Rady Gminy Starogard Gdański  
 z dnia 19 grudnia 2013 r.

**MIEJSCOWY PLAN**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
 fragmentu wsi Szpęgawsk

**PROJEKT PLANU**

**SKALA 1: 1000**

**CKK** ZESPÓŁ AUTORSKI  
 mgr inż. arch. Wojciech Ocaszka  
 czołówek POU nr upraw. 1552063  
 mgr inż. arch. Anna Kici

ZAŁĄCZNIK Nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/419/2013  
Rady Gminy Starogard Gdański  
z dnia 19 grudnia 2013 r.

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 2012r. poz. 647 ze zmianami), Rada Gminy Starogard Gdański rozstrzyga co następuje :

Z względu na brak uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Szpęgawsk, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 11 października do 12 listopada 2013r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Gminy

**Jan Wierzb**

ZAŁĄCZNIK Nr 3 do Uchwały Nr XXXVIII/419/2013  
Rady Gminy Starogard Gdański  
z dnia 19 grudnia 2013 r.

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 2012r., poz. 647 ze zmianami), Rada Gminy Starogard Gdański rozstrzyga co następuje :

Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Szpęgawsk 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**