



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 10 grudnia 2014 r.

Poz. 4391

UCHWAŁA NR XLVIII/546/2014 RADY GMINY STAROGARD GDAŃSKI

z dnia 30 października 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Rokocin, obejmującego działki nr 165/1 ÷ 165/10 w obrębie Rokocin, gmina Starogard Gdański

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

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Rokocin, gmina Starogard Gdański dla działek nr 165/1 ÷ 165/10 w obrębie Rokocin.

2. Plan o którym mowa w ust. 1 nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gd., zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański nr XX/249/2012 z dnia 9 lipca 2012r.

3. Granice terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1 przedstawiono na załączniku graficznych do niniejszej uchwały nr 1 w skali 1:1000.

4. Integralną część uchwały stanowią :

- 1) Rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny nr 1
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji załącznik nr 2
- 3) 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 z dnia 27 marca 2003r.

2. Plan nie wyznacza w obszarze opracowania :

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

§ 3. Odnośnik literowe dla podstawowego przeznaczenia terenu są następujące:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 2) KDW – teren drogi wewnętrznej

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

- 1) Granice opracowania planu
- 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 3) Oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią elementy informacyjne

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

- 1) Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie jest inne niż na terenie sąsiednim;
- 2) Linia zabudowy nieprzekraczalna – linia zabudowy podstawowej bryły budynku której nie można przekroczyć, dopuszcza się wysunięcie za linię zabudowy takich elementów budynku jak schody, ganki, tarasy (w tym zadaszone), balkony, wykusze itp., nie dotyczy podjazdów dla osób niepełnosprawnych;
- 3) Dachy dwuspadowe – dachy skośne stanowiące przykrycie budynku o tych samych kątach nachylenia dwóch połaci gdzie linia przecięcia się tych dwóch połaci stanowi kalenicę, dopuszcza się dla budynków wielocłonowych stosowanie dachów dwuspadowych dla poszczególnych części budynku pod warunkiem , że kalenice będą w stosunku do siebie prostopadłe lub równoległe;
- 4) Kalenica główna – najdłuższa kalenica budynku, w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich, jeżeli obie kalenice tej samej długości są na jednej wysokości, kalenicą główną jest dowolna z nich;
- 5) Front budynku, elewacja frontowa – elewacja budynku usytuowana w kierunku drogi, z której odbywa się dojazd,
- 6) Funkcje chronione – mieszkalnictwo, usługi oświaty, usługi służby zdrowia i opieki społecznej.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) 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;
- 2) Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych;
- 3) Odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów;
- 4) Na etapie projektu budowlanego dla projektowanej zabudowy kubaturowej zalecane jest uwzględnienie właściwości geotechnicznych i hydrologicznych gruntu;
- 5) Prace niwelacyjne należy ograniczyć do niezbędnego minimum;
- 6) Na granicy funkcji chronionych należy zachować wszystkie określone przepisami normy;
- 7) Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego;
- 8) Realizacja zapisów planu nie może prowadzić do pogorszenia warunków aerosanitarnych przedmiotowym terenie oraz na terenach sąsiednich;
- 9) Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględniać przepisy dotyczące ochrony gatunkowej zgodnie z przepisami odrębnymi tj. Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 5 stycznia 2012r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2012r., poz.81), oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2014r., poz.1348);

- 10) Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;
- 11) Poprzez dbałość o charakter architektury, w tym kształtowanie bryły i detal architektoniczny związane z architekturą regionu należy dążyć do zapewnienia ładu przestrzennego i estetyzację krajobrazu.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Ustala się estetyczne utrzymywanie elewacji frontowych od strony dróg publicznych

§ 8. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) Obsługa komunikacyjna:

- powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia istniejąca droga publiczna gminna klasy dojazdowej,
- wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszaru planu odbywać się będzie poprzez istniejącą drogę publiczną gminą i istniejącą drogę wewnętrzną,
- ustalenia dotyczące poszczególnych terenów komunikacji zawarte są w kartach terenu w 10 niniejszej uchwale

- 2) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

- 3) Odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się tymczasowo do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci; zakaz stosowania oczyszczalni przydomowych;

- 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 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) Zaopatrzenie w ciepło - indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne;

- 9) Gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami ogólnymi;

- 10) Melioracje i urządzenia wodne

- należy chronić, konserwować i udrażniać wszelkie ciekły z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód;
- należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych; w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru;
- projekty budowlane sąsiadujące z urządzeniami melioracyjnymi należy uzgadniać w Zarządzie Melioracji i Urządzeń Wodnych Województwa Pomorskiego w Gdańsku, Terenowy Oddział w Tczewie;

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

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

1. Karta dla terenu MN

- 1) Oznaczenie – 1MN, powierzchnia – 0,7171 ha
- 2) Przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - a) Funkcje dopuszczone – towarzysząca zabudowa gospodarcza, garażowa itp.,
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) Należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby:
 - projektowana zabudowa nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska poprzez kształtowanie bryły i detal architektoniczny związane z architekturą regionu; należy dążyć do zapewnienia ładu przestrzennego i estetyzację krajobrazu;
 - gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu
- 4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
 - a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6
 - b) 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;
 - zakaz lokalizacji małych przydomowych elektrowni wiatrowych;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występują;
- 6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7
- 7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) Intensywność zabudowy:
 - wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalny 0,65 , minimalnego wskaźnika nie ustala się;
 - powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki;
 - b) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki
 - c) Charakter zabudowy dla budynków mieszkalnych:
 - budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - szerokość elewacji frontowej do 15m,
 - maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru - 0,6m przy głównym wejściu do budynku, dopuszcza się podpiwniczenie,
 - maksymalna wysokość zabudowy od średniego naturalnego poziomu terenu do okapu dachu - nie więcej niż 3,8m , do kalenicy dachu - nie więcej niż 10,0m,
 - forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe lub wielospadowe z jedną kalenicą główną o jednakowym nachyleniu wszystkich połaci dachowych na głównej bryle budynku wynoszącym 35°-45°, kalenice równoległe lub prostopadłe do drogi dojazdowej,
 - dla fragmentów budynku takich jak: werandy, zadaszenia tarasów i wejść, dobudowane parterowe garaże, wiaty, lukarny itp. - nie ustala się geometrii dachów,

- d) Charakter zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących oraz wiat garażowych i rekreacyjnych o powierzchni zabudowy do 30m² :
- maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru - 0,5m powyżej poziomu terenu przy wejściu,
 - maksymalna wysokość do kalenicy dachu - 6,0m,
 - forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych na głównej bryle budynku 25°-45°, kalenice równoległe lub prostopadłe do drogi dojazdowej,
 - dla fragmentów budynku takich jak: zadaszenia wejść, dobudowane wiaty, lukarny itp. - nie ustala się geometrii dachów
- e) Wykończenie zewnętrzne
- zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”,
 - pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach czerwieni ceglastej, brązowych lub grafitowych,
 - ogrodzenia powinny być wykonane z materiałów naturalnych typu cegła, kamień, drewno, dopuszcza się z metalu; zakaz grodzienia działek z wykorzystaniem prefabrykowanych elementów betonowych;
- f) Nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na załączniku graficznym do uchwały;
- 8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie dotyczy
- 9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) Powierzchnia działek budowlanych – wg istniejącego podziału geodezyjnego;
 - b) Dopuszcza się łączenie działek mających wspólną granicę i zagospodarowanie przez jednego inwestora
 - c) Dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie dojścia i dojazdu.
- 10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) Wszelka planowana zabudowa stała i tymczasowa o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziom terenu wymaga zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych przed wydaniem decyzji na budowę.
- 11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) Zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu działek z dróg publicznych :
 - drogi publicznej gminnej, dojazdowej (KDD)
 - drogi wewnętrznej (KDW) ,
 - b) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie, w tym w garażu i na podjeździe,
 - c) Sieci infrastruktury technicznej:
 - zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w §9
 - d) Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek
- 12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się
- 13) Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 0%

2. Karta dla terenu KDW

- 1) Oznaczenie – 2KDW, powierzchnia – 0,133 ha
- 2) Przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna
- 3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występują

- 4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6
- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie wyznacza się
- 6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) Szerokość w liniach rozgraniczających istniejąca jak na rysunku planu
 - b) Lokalizacja w liniach rozgraniczających drogi sieci urządzeń infrastruktury technicznej
 - c) 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. 1. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr XL/397/2006 z dnia 21 lipca 2006r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego nr 15 poz. 413 z dnia 24 stycznia 2007r.

2. Do spraw wszczętych i nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia dotychczasowego planu miejscowego.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Wierzba

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVIII/546/2014
Rady Gminy Starogard Gdański
z dnia 30 października 2014 r.

**do uchwały Rady Gminy Starogard Gdański Nr XLVIII/546/2014 z dnia 30 października 2014r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Rokocin,
obejmującego działki nr 165/1 ÷ 165/10 w obrębie Rokocin, gmina Starogard Gd.**

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 Rokocin 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.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVIII/546/2014
Rady Gminy Starogard Gdański
z dnia 30 października 2014 r.

**do uchwały Rady Gminy Starogard Gdański Nr XLVIII/546/2014 z dnia 30 października 2014r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Rokocin,
obejmującego działki nr 165/1 ÷ 165/10 w obrębie Rokocin, gmina Starogard Gd.**

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 złożonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Rokocin, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 29 sierpnia do 26 września 2014r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.