



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 28 kwietnia 2014 r.

Poz. 1724

UCHWAŁA NR XLI/451/2014 RADY GMINY STAROGARD GDAŃSKI

z dnia 27 marca 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Sumin.

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), uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Sumin obejmującego obszar działek geodezyjnych o numerach 262/1, 262/2, 262/3 i 262/6 o powierzchni ok. 1,2 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

§ 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 (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, wiatrołapy, 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 reklamy o powierzchni eksponującej reklamę powyżej 5,0 m²;
- 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 ze 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/251/2012 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 9 lipca 2012 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Sumin.

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 2. 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/MN** – teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się usługi związane z realizacją obiektów zamieszkania zbiorowego (takich jak: dom seniora, hotel, motel, pensjonat), użyteczności publicznej (takich jak obiekty związane z opieką zdrowotną, społeczną, socjalną, spa, gastronomią oraz obiekty sportu i turystyki) oraz rekreacji indywidualnej. Nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz emitujących uciążliwy hałas.
- 2) teren oznaczony numerem porządkowym **2** oraz symbolem literowym oznaczającym przeznaczenie terenu **KDD** – teren drogi dojazdowej (poszerzenie drogi gminnej).

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Ustala się obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym.
- 2) Zakaz stosowania betonowych ogrodzeń prefabrykowanych.
- 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 o powierzchni do 5 m².
- 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 dopuszczonej funkcji.
- 2) Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być ograniczony do terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny.
- 3) 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.
- 4) Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych.
- 5) Zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie, stosunki gruntowo-wodne.
- 6) Na obszarze planu ustala się zachowanie cennej zieleni oraz cennych zbiorowisk roślinnych.
- 7) Istniejący na terenie zbiornik wodny należy pozostawić w nienaruszonym stanie.
- 8) Przy lokalizacji i wykonywaniu nowych obiektów budowlanych, w tym dróg, sieci podziemnych i budynków należy chronić istniejącą zieleń.
- 9) Zaleca się lokalizować zieleń 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) Przy realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:
 - a) dziko występujących roślin objętych ochroną,
 - b) dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
 - c) dziko występujących grzybów objętych ochroną.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie dotyczy.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Na terenie planu nie występują przestrzenie publiczne, o których mowa w art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – 8 m od granic terenu od strony drogi gminnej 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 50% 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 nadziemnych, włącznie z poddaszem użytkowym:
 - a) dla zabudowy usługowej maksymalnie 11 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej maksymalnie 9 m,
 - c) dla zabudowy gospodarczej 6 m,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 8) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,60m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku;
- 9) geometria dachu – dach dwuspadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąty nachylenia połaci dachowych: 22° - 25° lub 35° - 45°;
- 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, wydzielenia budynków wraz z niezbędnym terenem 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 jedno miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego,
 - b) minimum dwa miejsca parkingowe na jedno mieszkanie,
 - c) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnym inwestora.

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

- 1) Przeznaczenie: teren drogi dojazdowej, poszerzenie drogi gminnej
- 2) Parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość poszerzenia w liniach rozgraniczających: 2 m
 - b) przekrój: zaleca się przekrój jednoprzestrzenny z nawierzchnią półprzepuszczalną
 - c) wyposażenie: chodniki, dopuszcza się ścieżkę rowerową
 - d) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń
- 3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) obiekty małej architektury: dopuszcza się
 - b) nośniki reklamowe: dopuszcza się
 - c) tymczasowe obiekty handlowo – usługowe: dopuszcza się
 - d) urządzenia techniczne: dopuszcza się.
 - e) zielen: dopuszcza 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. Na terenie objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

§ 14. Szczegółowe warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ni e 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 gminnej.
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 ciepłą:
 - 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, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych; po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować; nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i indywidualnych systemów gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych;
 - 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Ustala się stawkę procentową w wysokości 15% dla terenu U/MN,
2. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0% dla terenu KDD.

Rozdział 3. 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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLI/451/2014
Rady Gminy Starogard Gdański
z dnia 27 marca 2014 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLI/451/2014
Rady Gminy Starogard Gdański
z dnia 27 marca 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Sumin.

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 zm.), Rada Gminy Starogard Gdański rozstrzyga co następuje :

Z względu na brak uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Sumin, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 17 stycznia do 14 lutego 2014r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.