

UCHWAŁA NR / / 2019
Rady Gminy Starogard Gdański
z dnia roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Rokocin obejmującego działkę nr 94/12 w obrębie Rokocin.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust 1 w związku z 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 2003r. (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) uchwala się, co następuje:

Rada Gminy Starogard Gdański uchwala, co następuje:

§ 1

1. Zgodnie z uchwałą nr VI/56/2019 z dnia 28.03.2019r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Rokocin obejmującego działkę nr 94/12 w obrębie Rokocin.
2. Plan o którym mowa w ust. 1 nie narusza ustaleń Studium, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr XII/110/2015 z dnia 16.11.2015 r. w sprawie uchwalenia „w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański,„
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:
 - Rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny nr 1;
 - Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiący załącznik nr 2;
 - Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i zasad finansowania, które należą do zadań własnych gminy stanowiący 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:
 - obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów do organizacji imprez masowych;
 - 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. 1999 nr 41, poz. 412 ze zm.).

§ 3

Oznaczenia literowe dla podstawowego przeznaczenia terenu są następujące:

- 1) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

§ 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) Linia zabudowy nieprzekraczalna – linia zabudowy podstawowej bryły budynku której nie można przekroczyć, dopuszcza się wysunięcie za linię zabudowy o maksymalnie 1,5m takich elementów budynku jak schody, ganki, zadaszone tarasy, balkony i wykusze itp., linia zabudowy nie dotyczy podjazdów dla osób niepełnosprawnych;
- 2) 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;
- 3) Dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 10°;
 - 4) Towarzysząca zabudowa gospodarcza, garażowa, itp., - poza wymienioną rozumie się zabudowę typu wiaty, altany oranżeria i obiekty małej architektury;
 - 5) Front budynku – elewacja budynku na której znajduje się główne wejście do budynku;
 - 6) Powierzchnia użytkowa usług – powierzchnia usług podstawowa odpowiadająca celom i przeznaczeniu usługi, bez powierzchni pomocniczej takiej jak: komunikacja wewnętrzna, magazyny, pomieszczenia higieniczno-sanitarne, zaplecze socjalne itp.;
 - 7) Teren – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu;
 - 8) Usługa nieuciążliwa – inwestycja spoza katalogu przedsięwzięć zawartych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71).

§ 6.1. 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) Wody opadowe spływające z zanieczyszczonych terenów utwardzonych winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań 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 na 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 16 grudnia 2016r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz.U. z 2016r. poz. 2183), Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz.U. z 2014r. poz. 1408) oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 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 pielęgnacyjnych – 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. 1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- 1) Ustala się następujące wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) Wymagane estetyczne utrzymywanie elewacji frontowych od strony dróg;

§ 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

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:
 - Układ zewnętrzny - istniejąca droga publiczna krajowa poprzez drogę wewnętrzną;
 - b) Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów komunikacji zawarte są w kartach terenu w § 10 niniejszej uchwały.
2. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
3. Odprowadzenie ścieków komunalnych: 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.

4. Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie działki, z terenów utwardzonych dróg i parkingów - zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Zasilanie odbiorców w energię elektryczną nastąpi na podstawie warunków przyłączenia określonych przez gestora sieci, z istniejącej sieci elektroenergetycznej. Możliwa rozbudowa, przebudowa oraz budowa nowych sieci elektroenergetycznych, kablowych i napowietrznych. Budowa stacji transformatorowych możliwa w każdym terenie, w ilości zależnej od zapotrzebowania odbiorców na energię elektryczną. Dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.
6. 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.
7. Zaopatrzenie w ciepło - indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne.
8. Gospodarka odpadami – zgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. Melioracje i urządzenia wodne:
 - Należy chronić, konserwować i udrażniać wszelkie ciekie 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;
10. 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/U

1. Oznaczenie / powierzchnia
MN/U, pow. – 0,2194 ha
2. Przeznaczenie terenu
 - a) Funkcje podstawowe i dopuszczane – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz, towarzysząca zabudowa gospodarcza, garażowa, wiaty gospodarcze, itp. Dopuszcza się realizację jednej funkcji podstawowej, mieszkaniowej lub usługowej.
Usługi nieuciążliwe: komercyjne (np. szkoła jazdy), handlu, gastronomi, itp.
 - b) Funkcje wykluczone – wszystkie poza podstawowymi i dopuszczonymi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - a) Należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby:
 - 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,
 - Nakaz zachowania słupa wraz z gniazdem bociana białego (*Ciconia ciconia*) w obrębie terenu planu
 - Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych,
 - Zaleca się gromadzenie wód opadowych roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystanie,
 - Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjnych – porządkowych.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
 - Nie występują
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
 - Zasady 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 - maksymalnie 0,60 minimalny wskaźnik 0,00
 - Powierzchnia zabudowy - maksymalnie 40% powierzchni działki,
 - b) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki,
 - c) Kształtowanie nowej zabudowy
 - Maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru - 0,6m powyżej poziomu terenu przy wejściu, dopuszcza się podpiwniczenie,

- Maksymalna wysokość zabudowy - od średniego naturalnego poziomu terenu przy wejściu do najwyższego punktu pokrycia dachu nie więcej niż 10,0m, wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,
- Forma i geometria dachu –dachy dwuspadowe na głównej bryle budynku, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 25°-45°.
- d) Wykończenie zewnętrzne
 - Pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach czerwieni ceglastej, brązowych lub grafitowych.
- e) 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 występują
- 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem
 - a) Dopuszcza się podział terenu na działki o minimalnej powierzchni 1000m²,
 - b) Dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.
- 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
 - Nie występują.
- 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
 - a) Zasady obsługi komunikacyjnej dojazd do terenu działek"
 - Zgodnie z § 9 ust. 1
 - b) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie planu - teren oznaczony symbolem MN/U, w ilości:
 - minimum 1 mp. na 1 mieszkanie ,
 - minimum 1 mp. na 1 pokój noclegowy,
 - minimum 1 mp. na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - minimum 1 mp. na 50m² powierzchni użytkowej usług.
 - 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 15%.

§ 11

1. W obszarze objętym ustaleniami niniejszego planu traci moc w części zmiana do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański dotyczących fragmentów wsi: Jabłowo, Janowo, Koteże, Nowa Wieś, Okole, Rokocin, Rywałd, Siwiałka, Szpęgawsk uchwalony uchwałą nr VI/31/99 Rady Gminy Starogard Gdański (Dz. Urz. Woj. Pom. 1999, nr 15. Poz. 52).

§ 12 Zobowiązuje się Wójt Gminy do:

- 1) 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;
- 2) Umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Starogardzie Gdańskim oraz publikacji na stronie internetowej gminy;
- 3) Umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do przedmiotowego planu oraz otrzymywania z nich wypisów i wrysów;
- 4) Wprowadzenia do rejestru miejscowych planów;
- 5) Przekazania Staroście Starogardu Gdańskiego kopii uchwalonego miejscowego planu.

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

.....
Przewodniczący Rady Gminy