

UCHWAŁA NR XVIII/175/2020
RADY GMINY STAROGARD GDAŃSKI

z dnia 23 stycznia 2020 r.

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 (Dz. U. z 2019r., poz. 506 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2018r., poz. 1945 z późniejszymi zmianami) uchwała się, co następuje:

§ . 1

1. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Starogard Gd. nr VI/56/2019 z dnia 28.03.2019r. uchwała 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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gd., zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr XII/110/2015 z dnia 16.11.2015r.

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 w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiący załącznik nr 2;
- 3) 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.

2. Plan nie wyznacza w obszarze opracowania:

- 1) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 2) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów do organizacji imprez masowych;
- 4) 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 z późniejszymi zmianami).

§ . 3

Oznaczenia literowe dla podstawowego przeznaczenia terenu są następujące:

- 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 przed linię zabudowy o maksymalnie 1,5m takich elementów budynku jak schody, ganki, zadaszone tarasy, balkony, 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 wieloczęłonowych stosowanie dachów dwuspadowych dla poszczególnych części budynku pod warunkiem, że kalenice będą w stosunku do siebie prostopadłe lub równoległe;
- 3) Dachy płaskie - dachy o kącie nachylenia połaci do 10°;
- 4) Zabudowa towarzysząca – zabudowa gospodarcza, garażowa, itp. oraz 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 aktualnym Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ . 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. 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 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

Ustala się następujące wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

- 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.

- 1) Powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia droga wewnętrzna stanowiąca dz. nr 94/1 posiadająca włączenie do drogi krajowej nr 22 za pośrednictwem działek nr 100/7, 100/4, 99/7 i 98/2,
- 2) 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:

- 1) Należy chronić, konserwować i udrażniać wszelkie ciekły z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód;
- 2) 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 znajdujące się w kartach terenu.

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

1. Karta dla terenu MN/U

Oznaczenie / powierzchnia

MN/U, pow. – 0,2194 ha

2. Przeznaczenie terenu

- 1) Funkcje podstawowe i dopuszczone – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz zabudowa towarzysząca. Dopuszcza się realizację jednej funkcji podstawowej: mieszkaniowej lub usługowej.

Usługi nieuciążliwe: komercyjne (np. szkoła jazdy), handlu, gastronomi, itp.

- 2) Funkcje wykluczone – wszystkie poza podstawowymi i dopuszczonymi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 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

- 1) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6.

2) Ustalenia szczegółowe

- a) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,
- b) lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi,
- c) nakaz zachowania słupa wraz z gniazdem bociana białego (*Ciconia ciconia*) w obrębie terenu planu
- d) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych,
- e) zaleca się gromadzenie wód opadowych roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystanie,
- f) 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

1) Intensywność zabudowy,

a) wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalnie 0,60 minimalny wskaźnik 0,00

b) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 40% powierzchni działki,

2) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki,

3) Kształtowanie nowej zabudowy

a) maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru - 0,6m powyżej poziomu terenu przy wejściu, dopuszcza się podpiwniczenie,

b) 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,

c) forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe na głównej bryle budynku, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 25°-45°.

4) Wykończenie zewnętrzne

a) pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach czerwieni ceglastej, brązowych lub grafitowych.

5) Nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na załączniku graficznym do uchwały.

6) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występują

7) 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.

8) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - nie występują.

9) 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

10) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się.

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

§ . 11 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, Szpegawsk uchwalony uchwałą nr VI/31/99 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 22 stycznia 1999r.(Dz. Urz. Województwa Pomorskiego Nr 15, poz. 52 z dnia 15 marca 1999r.).

§ . 12 Zobowiązuje się Wójta 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 wyrysów;
- 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.

Przewodnicząca Rady Gminy

Marzena Gornowicz