

UCHWAŁA NR / / 2020
Rady Gminy Starogard Gdański
z dnia roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Lipinki Szlacheckie obejmującego działki nr 188/4, 188/5 oraz część działek nr 188/2 i 188/3 obręb Lipinki Szlacheckie, 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami) 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. (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.),

Rada Gminy Starogard Gdański uchwala, co następuje:

§ 1

1. Zgodnie z uchwałą nr IX/90/2019 z dnia 27 czerwca 2019r. uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Lipinki Szlacheckie obejmującego działki nr 188/4, 188/5 oraz część działek nr 188/2 i 188/3 obręb Lipinki Szlacheckie, gmina Starogard Gdański..
2. Plan o którym mowa w ust. 1 nie narusza ustaleń Studium, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański nr XII/110/2015 z dnia 16 listopada 20125r.
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. Na obszarze objętym planem nie występują, w związku z tym nie określa się:
 - 1) Granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
 - 2) Granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 3) Granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;

§ 3

Oznaczenia literowe dla podstawowego przeznaczenia terenu są następujące:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

§ 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;
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią elementy informacyjne.

§ 5.1. 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 na odległość 1,5m (nie dotyczy linii zabudowy od strony istniejącego lasu) takich elementów budynku jak schody, ganki, tarasy, balkony i wykusze; linia zabudowy 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

wieloczołnowych 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) Towarzysząca zabudowa gospodarcza, garażowa, itp., - poza wymienioną rozumie się zabudowę typu wiaty, altany oranżeria i obiekty małej architektury;

§ 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) Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na posadowienie poniżej zwierciadła wód podziemnych, dla posadowionych obiektów, na etapie projektów budowlanych powinno się sporządzić oceny warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej;
- 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) Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego;
- 6) Realizacja zapisów planu nie może prowadzić do pogorszenia warunków aerosanitarnych na przedmiotowym terenie oraz na terenach sąsiednich;
- 7) Na granicy funkcji chronionych należy zachować wszystkie określone przepisami normy;
- 8) Zakaz sytuowania w granicach terenów stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 9) Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględniać przepisy dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) W zagospodarowaniu i urządzeniu terenu należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące ukształtowanie powierzchni terenu, zapewnić oszczędne korzystanie z terenu, a maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień, zakrzaczeń, zieleni naturalnej;
- 11) Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych – porządkowych;
- 12) Poprzez dbałość o charakter architektury, w tym kształtowanie bryły i detal architektoniczny związane z architekturą regionu należy dążyć do zapewnienia ładu przestrzennego i estetyzacji krajobrazu.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze objętym planem nie znajdują się przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. wyznaczone w dokumencie Studium, o którym mowa w § 1 ust. 2 uchwały.

§ 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 zapewniają drogi publiczne:
 - Istniejące drogi publiczne gminna klasy lokalne KDL (213046G);
2. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; na terenach określonych w kartach terenu dopuszcza się tymczasowo zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych.
3. Odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej; na terenach określonych w kartach terenu dopuszcza się tymczasowo odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem do oczyszczalni; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki należy bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci.
4. Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki, z terenów utwardzonych dróg i parkingów - zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej, dla terenów wskazanych w kartach terenu z projektowanej stacji transformatorowej poprzez elektroenergetyczną sieć dystrybucyjną.
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 i technologie bezemisyjne gwarantujące nieprzekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, dopuszcza się ogrzewanie elektryczne, pompy ciepła itp.
8. Gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami ogólnymi, należy prowadzić w formie zorganizowanej z uwzględnieniem segregacji odpadów, w oparciu o gminny i powiatowy program gospodarki odpadami; zaleca się selektywną zbiórkę odpadów, z zaleceniem podziału na frakcję suchą i mokrą.
9. Melioracje i urządzenia wodne:
 - 1) Należy chronić, konserwować i udrażniać wszelkie cieki 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;
 - 3) Dopuszcza się przebudowę istniejących rowów w obrębie zabudowy jako rurociągów zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 4) Projekty budowlane sąsiadujące z urządzeniami melioracyjnymi należy uzgadniać w Zarządzie Melioracji i Urządzeń Wodnych Województwa Pomorskiego w Gdańsku, Terenowy Oddział w Tczewie.
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

- 1) Oznaczenie/ powierzchnia;
59MN /0,76ha;
- 2) Przeznaczenie terenu;
 - a) Funkcje podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – projektowanej,
 - b) 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,
 - 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,
 - Teren istniejącego lasu przeznaczonego do wyłączenia z produkcji leśnej - należy zachować istniejące zadrzewienie, wycinka drzew tylko w uzasadnionych wypadkach
 - 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 wykorzystanie,
 - Zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystanie 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;
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 0,6, minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy nie ustala się,
 - Powierzchnia zabudowy - 25% powierzchni działki,
 - b) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 60% powierzchni działki ,
 - c) Charakter zabudowy,

Budynki mieszkalne,

- Budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- Szerokość elewacji frontowej do 15m, dopuszcza się poszerzenie do 18m poprzez garaż lub wiatę garażową stanowiącą odrębną część budynku o wysokości mniejszej niż budynek podstawowy
- 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 8,5m,
- Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci **dachowych** głównej bryły budynku 35°-45°, kalenice równoległe lub prostopadłe do drogi dojazdowej, dla fragmentów budynku takich jak: werandy, zadaszenia tarasów, dobudowane parterowe garaże, lukarny itp. nie ustala się geometrii dachów,

Budynki gospodarcze i garaże wolnostojące oraz wiaty garażowe i rekreacyjne,

- Powierzchnia zabudowy do 60m²,
- Maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru - 0,5m powyżej poziomu terenu przy wejściu,
- Maksymalna wysokość do kalenicy dachu 6,0m, dopuszcza się podpiwniczenie,
- Szerokość elewacji frontowej do 8m,
- Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych głównej bryły budynku 25°-40° kalenice równoległe lub prostopadłe do drogi dojazdowej,

d) 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, dla altan, wiat itp.; dopuszcza się pokrycie trzciną, papą lub gontem papowym,

e) Zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 3m od granicy działki, nie dotyczy wiat,

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 znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów,

9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,

- a) Powierzchnia nowo wydzielanych działek minimum 1000m²,
- b) Dopuszcza się łączenie działek mających wspólną granicę i zagospodarowanie przez jednego inwestora,
- c) Dopuszcza się podziały geodezyjne celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
- d) 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 ;

Nie wyznacza się;

11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- a) Zasady obsługi komunikacyjnej, zgodnie z § 9 ust. 1,
- 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,
 - Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - Odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej, ,
 - Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki,
 - Zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej,
 - Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne i technologie bezemisyjne gwarantujące nieprzekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, dopuszcza się ogrzewanie elektryczne, pompy ciepła itp.,
 - Zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,

d) Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami ogólnymi,

e) 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:

- a) 15%.

§ 11

1. W obszarze objętym ustaleniami niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Lipinki Szlacheckie, gmina Starogard Gdański uchwalony uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr. XXXVIII/421/2013 z dnia 19 grudnia 2013r. opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z dnia 27 stycznia 2014r. poz.315.

§ 12 Zobowiązuje się Wójta Gminy do:

- 1) Niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną Województwu Pomorskiemu w celu oceny zgodności z prawem oraz w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
- 2) Umieszczenie 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.

.....
Przewodniczący Rady Gminy