

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STAROGARD GDAŃSKI

z dnia 2021r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki nr 72/20 położonej w obrębie Siwiałka.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2020r. poz.713, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Ogólne przepisy i ustalenia

§ 1. Po stwierdzeniu, iż niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, przyjętego Uchwałą Nr XXXI/365/2021 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 6 maja 2021 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 72/20 położonej w obrębie Siwiałka, zwany dalej „planem”. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 0,13 ha.

§ 2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale nr XXIX/330/2021 z dnia 18 lutego 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 72/20 położonej w obrębie Siwiałka.

§ 3. 1. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linie te nie dotyczą okapów i gzymsów, które mogą być wysunięte przed linie zabudowy do 0,8m oraz balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,5 m, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; linie te nie dotyczą części podziemnych budynków;
- 2) Powierzchnia zabudowy – powierzchnia działki zajęta przez wszystkie budynki, wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki; z wyłączeniem:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. tarasów, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, itp.,
 - c) powierzchni zajmowanej przez szklarnie i altany;
- 3) Powierzchnia całkowita budynku – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z włączeniem tynków i okładzin, na poziomie posadzki pomieszczeń lub ich części o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia; do powierzchni całkowitej nie wlicza się przykładowo powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów;
- 4) Powierzchnia użytkowa budynku – powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte przez: konstrukcję, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, wbudowane garaże i parkingi oraz pomieszczenia nieużytkowe;
- 5) Zabudowa towarzysząca – zabudowa uzupełniająca, towarzysząca zabudowie wiodącej, tj. budynki gospodarcze, garażowe, itp.;
- 6) Zabudowa – budynki.

2. Pojęcia użyte w planie i niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami,
a w przypadku ich braku zgodnie z ich znaczeniem słownikowym.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.
- 2) Zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej.
- 3) Dla wszystkich terenów, na których dopuszcza się zabudowę, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
- 4) Dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych oraz gospodarczych na granicy działki z zastrzeżeniem maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) Ustalenia dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) teren MN,U - zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.
- 2) Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych.
- 3) Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
- 4) Uciążliwości arosanitarne pochodzące z inwestycji nie mogą przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować pogorszenia standardów jakości środowiska.
- 5) Istniejące дренаże należy bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. Ze względu na konieczność okresowej konserwacji, należy pozostawić bezpośrednio nad drenażami pas wolny od zabudowy, ogrodzeń, zadrzewień, itp. lub, w przypadku napotkania rurociągów drenarskich przy prowadzeniu wykopów pod fundamenty, należy wykonać ich obejście poza obręb wykopu.
- 6) Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) Obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.
- 8) W przypadku nowych nasadzeń należy wprowadzać zielenią nawiązującą formą i składem gatunkowym do roślinności typowej dla lokalnego krajobrazu.
- 9) Na terenie planu nie dopuszcza się zabudowy, która zgodnie z obowiązującymi przepisami jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 6. Zasady kształtowania krajobrazu

1. Zabudowę należy realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu:
 - 1) forma architektoniczna zabudowy i obiektów małej architektury winna być spójna w obrębie działki budowlanej,
 - 2) kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych, tzn. o znacznej intensywności barw,
 - 3) pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obszar opracowania nie jest objęty formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.) ani ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na przedmiotowym terenie nie występują obszary przestrzeni publicznych.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

1. Na przedmiotowym terenie nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Nie określa się.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Nie dotyczy.

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

1. Teren planu jest obsługiwany komunikacyjnie przez drogę wewnętrzną, graniczącą z planem od strony południowej lub przez dz. nr 72/9.

2. W granicach własności, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w liczbie:

- 1) min. 2 miejsce postojowe / 100m² powierzchni użytkowej usług
- 2) min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie

3. W ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

- 1) min. 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
- 2) min. 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
- 3) min. 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.

4. Miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

5. Woda: z sieci wodociągowej.

6. Ścieki sanitarne:

- 1) do sieci kanalizacji sanitarnej; w tym ścieki technologiczne wymagają podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy go bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci, dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do przyzakładowej oczyszczalni ścieków.

7. Wody opadowe:

- 1) odprowadzenie wód opadowych w granicach własności,
- 2) wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.

9. Energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW.

10. Telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej.

11. Gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy.

12. Utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

13. Koliduje z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy przebudować lub dostosować do nowych warunków zabudowy.

14. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej w każdym terenie w ilości zależnej od potrzeb. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.

15. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich w każdym terenie. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczególnym.

16. Istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej należy przystosować do planowanego zagospodarowania.

17. Dopuszcza się wydzielenie terenu dla potrzeb infrastruktury technicznej.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Nie określa się.

§ 14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Dla przedmiotowego terenu nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenu, ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości).

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu nr 1.MN,U

1) Symbol i powierzchnia terenu:

a) 1.MN,U – 0,13 ha

2) Przeznaczenie terenu: MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren zabudowy usługowej

3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- zabudowa usługowa,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa towarzysząca,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 40%,

c) intensywność zabudowy:

- dla kondygnacji nadziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,8;
- dla kondygnacji podziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,4,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki,

e) wysokość zabudowy: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 9,0 m,

f) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,6 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,

g) geometria dachu:

- dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci 30°÷45°; kierunek głównej kalenicy względem frontu działki: nie określa,
- dla zabudowy towarzyszącej: kąt nachylenia połaci 20°÷45° lub dach płaski,
- dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. – nie określa się,

h) zakaz podziału terenu; nie dotyczy wydzielen dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 16. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:

1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 (załącznik nr 1);

- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);
- 4) dane przestrzenne (załącznik nr 4).

§ 17. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr VI/31/99 z dnia 22 stycznia 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 15, poz. 52), we fragmencie objętym granicami niniejszego planu,

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki nr 72/20 położonej w obrębie Siwiałka**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 72/20 położonej w obrębie Siwiałka

1. Na skutek ustaleń planu nie wystąpią nakłady na infrastrukturę techniczną.