**Uchwała Nr XXXIV/411/2021
Rady Gminy Starogard Gdański**

z dnia 26 sierpnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 170/36, 170/37 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 2021 r. poz. 1372) 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. (Dz. U. z 2021 r poz. 741 ze zm.) uchwala się, co następuje:

**§ 1.**1. Zgodnie z uchwałą nr XXIV/251/2020 z dnia 27.08.2020r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 170/36, 170/37 w obrębie Rokocin.

2. Plan o którym mowa w ust. 1 nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr XXXI/365/2021 z dnia 6 maja 2021 r.

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 stanowiące 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, stanowiące załącznik nr 3.

4) zbiór danych przestrzennych stanowiący załącznik nr 4.

**§ 2.**1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, a także zasad zagospodarowania i zabudowy oraz zasad obsługi komunikacyjnej i inżynieryjnej obszaru opracowania, z uwzględnieniem zakresu ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

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 ze zm.).

**§ 3.**Oznaczenia literowe dla podstawowego przeznaczenia terenu są następujące: 1MN/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 wieloczłonowych 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 10º;

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, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej

8) Usługa nieuciążliwa – Działalność usługowa spoza katalogu przedsięwzięć zawartych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839).

**§ 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 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 istniejąca droga publiczna gminna poprzez drogę wewnętrzną;

2) Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów komunikacji zawarte są w kartach terenu w 10 niniejszej uchwały.

2. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg. Możliwa lokalizacja sieci na terenach innych w uzgodnieniu z właścicielem terenu.

3. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

4. 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.

5. Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie działki, z terenów utwardzonych dróg i parkingów - zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. 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. Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi odbywa się w porozumieniu z zarządcą sieci.

7. 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.

8. Zaopatrzenie w ciepło - indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne.

9. Gospodarka odpadami – zgodnie z obowiązującymi przepisami.

10. 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;

11. Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej znajduję się w kartach terenu.

**§ 10.**Ustalenia dla terenu objętego planem - karta dla terenu MN/U.

1. Oznaczenie / powierzchnia 1MN/U, pow. – 0,34 ha

2. Przeznaczenie terenu

1) Funkcje podstawowe i dopuszczone – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej oraz, towarzysząca zabudowa gospodarcza, garażowa, wiaty gospodarcze, itp., parkingi.

2) Funkcje wykluczone – wszystkie poza podstawowymi i dopuszczonymi

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) Należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby:

2) 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) Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalne do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych,

d) Zaleca się gromadzenie wód opadowych roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystanie,

e) Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjno– 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 25% powierzchni działki,

2) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 40% 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 mieszkaniowej i usługowej - od poziomu parteru do kalenicy dachu dachu nie więcej niż 8,5m; wysokość budynku gospodarczego nie większa niż 5,5m. Wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,

c) Forma i geometria dachu – dachy dwu lub wielospadowe na głównej bryle budynku, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 30º-45º.

d) Geometria dachu budynku gospodarczego winna nawiązywać do dachu budynku głównego.

e) Wykończenie zewnętrzne - pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach czerwieni ceglastej, brązowych lub grafitowych.

4) Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od granicy z drogą wewnętrzną 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

1) Dopuszcza się podział terenu na działki o minimalnej powierzchni 1000m2,

2) 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

1) Zasady obsługi komunikacyjnej, dojazd do terenu działek - zgodnie z 9 ust. 1

2) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie planu - teren oznaczony symbolem MN/U, w ilości:

a) minimum 1 mp. na 1 mieszkanie,

b) minimum 1 mp. na 1 pokój noclegowy,

c) minimum 1 mp. na 4 miejsca konsumpcyjne,

d) minimum 1 mp. na 50m2 powierzchni użytkowej usług,

e) minimum 1 mp. przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

3) Sieci infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w §9.

4) 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 - 20%.

**§ 11.**W obszarze objętym ustaleniami niniejszego planu traci moc w części „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Rokocin - działka nr 170/29” gmina Starogard Gdański uchwalony uchwałą nr III/17/2006 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 18 grudnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2006 r., nr 95. Poz. 1485).

**§ 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 w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem 12 ust. 1 który wchodzi w życie z dniem 26 sierpnia 2021 r.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |