



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 03.03.2022 r.

Poz. 829

UCHWAŁA NR XLI/489/2022 RADY GMINY STAROGARD GDAŃSKI

z dnia 1 lutego 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 50/13 położonej w obrębie Rywałd.

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. 2021 r. poz. 1373 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 z późn. zm.) 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 XXIX/329/2021 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 18 lutego 2021 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 50/13 położonej w obrębie Rywałd, zwany dalej „planem”. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 0,26 ha.

§ 2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale nr XXIX/329/2021 z dnia 18 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 50/13 położonej w obrębie Rywałd.

§ 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) Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych.
- 2) 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.
- 3) Uciążliwości aerosanitarne pochodzące z inwestycji nie mogą przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować pogorszenia standardów jakości środowiska.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) Obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.
- 7) W przypadku nowych nasadzeń należy wprowadzać zieleń nawiązującą formą i składem gatunkowym do roślinności typowej dla lokalnego krajobrazu.
- 8) 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 2020 r. poz. 282) 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 powiatową 2718G, graniczącą z planem od strony północnej. Od wschodu przedmiotowa działka graniczy z drogą wewnętrzną.

2. W granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w liczbie:

- 1) min. 2 miejsce postojowe / 100m² powierzchni użytkowej usług
- 2) min. 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
- 3) 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: do sieci kanalizacji sanitarnej; w tym ścieki technologiczne wymagają podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,

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. Kolizje 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

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

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

1) Symbol i powierzchnia terenu:

a) 1.P,U – 0,26 ha

2) Przeznaczenie terenu: P,U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz teren zabudowy usługowej

3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
- zabudowa usługowa,
- zabudowa produkcyjna z usługami,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1 lokal mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla zarządcy nieruchomości; przy czym jego powierzchnia użytkowa nie może przekraczać powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele funkcji wiodącej,
- 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 0,6m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,

g) geometria dachu:

- nie określa się,

h) zakaz podziału terenu; nie dotyczy wydzieleni 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

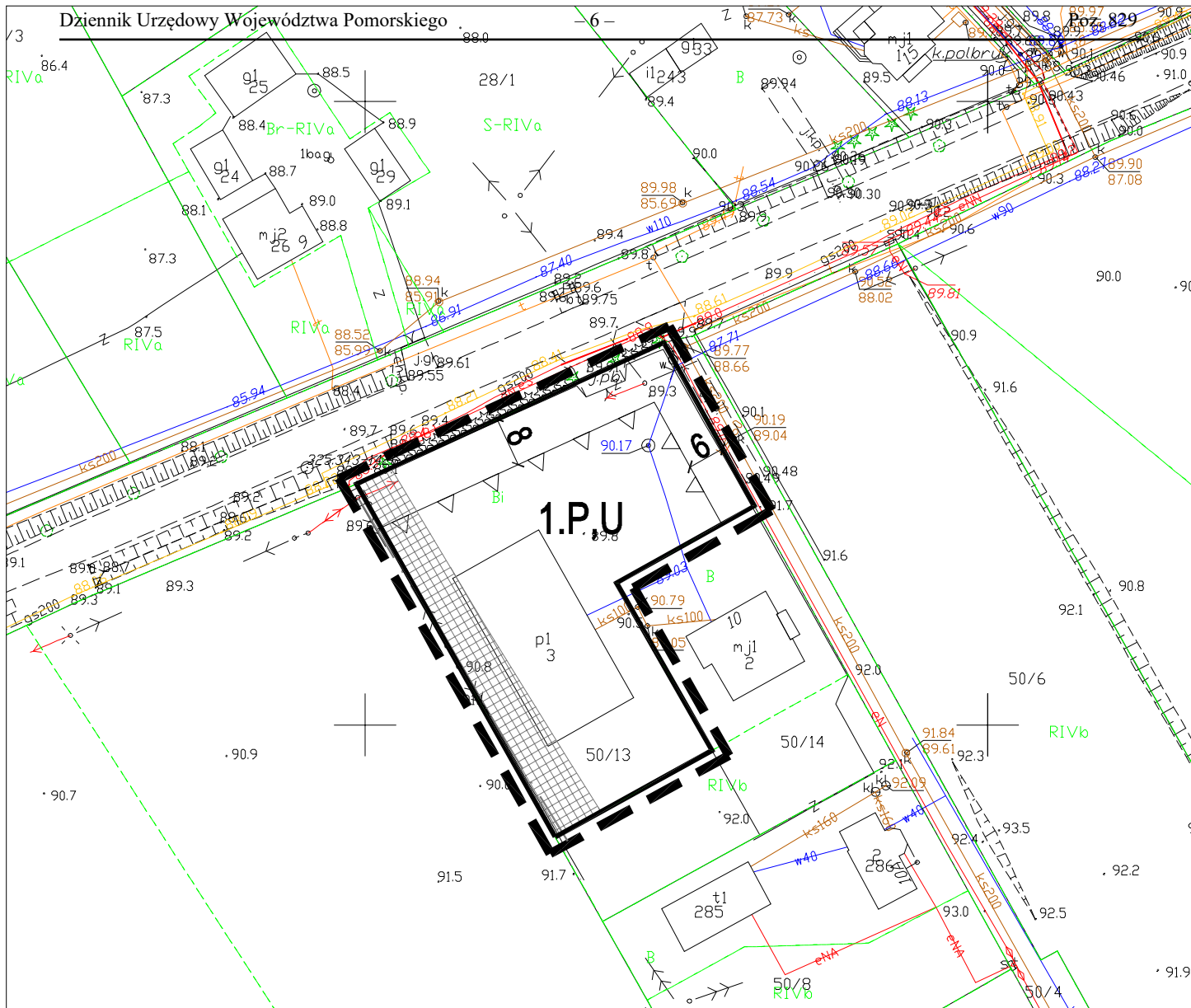
§ 16. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:

- 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. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Marcin Hinca



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Starogard Gdański zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/36/2021 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 6 maja 2021 r.

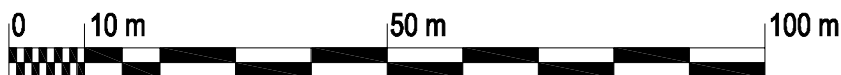


obszar planu	
	zabudowa produkcyjno-usługowa w tym inne funkcje związane z funkcją podstawową, typu: tereny zieleni, infrastruktura, itp.); istniejące zainwestowanie
	zabudowa mieszkaniowo-usługowa w tym inne funkcje związane z funkcją podstawową, typu: tereny zieleni, infrastruktura, itp.); istniejące zainwestowanie / nowe przeznaczenie terenu
	zabudowa mieszkaniowa (jedno i wielorodzinna, związana z funkcją rolniczą oraz usługi nieuciążliwe i inne funkcje związane z funkcją podstawową, typu: tereny zieleni, sportu, infrastruktura, itp.); istniejące zainwestowanie / nowe przeznaczenie terenu
	grunty rolne klas I-III
	2715G

LEGENDA

USTALENIA PLANU

- granice opracowania
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
- teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz teren zabudowy usługowej
- napowietrzna linia elektroenergetyczna SN-15kV wraz z zaznaczoną odległością 7m od osi przewodu



architecto
pracownia projektowa
ul. Wassowskiego 12/36
80-225 Gdańsk
tel. 58 355 62 15
www.architecto.pl

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 50/13 położonej w obrębie Rywałd

Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr XLI/489/2022 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 1 lutego 2022 r.

autor planu:
mgr inż. arch. Magda Rosenbajger-Chojnowska
mgr inż. arch. Ewa Pieńkowska

Skala
1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLI/489/2022

Rady Gminy Starogard Gdański

z dnia 1 lutego 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust 1, w związku z art. 17 pkt. 12 oraz art. 18 i 19, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021, poz. 741 z późn. zm.), po stwierdzeniu braku uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, nie rozstrzyga się sposobu rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLI/489/2022

Rady Gminy Starogard Gdański

z dnia 1 lutego 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021r. poz. 1372 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 z późn.zm.) ustala się, co następuje:

Na skutek ustaleń przedmiotowego planu miejscowego nie wystąpią nakłady na infrastrukturę techniczną obciążającą budżet gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLI/489/2022

Rady Gminy Starogard Gdański

z dnia 1 lutego 2022 r.

Informacja o danych przestrzennych

Na podstawie art. 67a, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) dla przyjętego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzone zostały zbiory danych przestrzennych w formie dokumentu elektronicznego – płyta CD

Powyższe dane przestrzenne dostępne są również na stronie : <https://starogardgdanski.e-mapa.net/>