



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia piątek, 21 kwietnia 2017 r.

Poz. 1431

### UCHWAŁA NR XXXIX/380/2017 RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI

z dnia 29 marca 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 51/65 i 51/75 obr. 32 położonych w rejonie ul. Kasztanowej w Starogardzie Gdańskim**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016r. poz. 446 z późn.zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016r. poz. 778, z późn.zm.<sup>2)</sup>), uchwala się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Starogard Gdański (uchwalonego Uchwałą Nr Uchwałą Nr V/27/2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 stycznia 2015r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla dz. geod. nr 51/65 i 51/75 w obr. 32 położonych w rejonie ul. Kasztanowej w Starogardzie Gdańskim.

2. Granice planu pokazano na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 967 m<sup>2</sup>.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z:

- 1) części tekstowej - ustaleń planu;
- 2) części graficznej – **rysunku planu** sporządzonego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącym **załącznik nr 1** do uchwały;
- 3) rozstrzygnięć dotyczących sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiących **załącznik nr 2** do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięć o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiących **załącznik nr 3** do niniejszej uchwały.

4. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 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;

---

<sup>1)</sup> Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w : Dz.U. z 2016 r., poz. 1579

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w : Dz.U. z 2016 r., poz. 904; Dz.U. z 2016 r., poz. 961; Dz.U. z 2016 r., poz. 1250; Dz.U. z 2016 r., poz. 1579,

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków a także dóbr kultury współczesnej.

5. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 1. Na rysunku planu (załączniku nr 1 do niniejszej uchwały) następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie literowe identyfikujące teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, gdzie litery oznaczają przeznaczenie terenu:
  - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§ 3. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) **budynku garażowym** - należy przez to rozumieć zarówno budynek garażowy, tj. budynek przeznaczony do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, jak i budynek łączący funkcje budynku garażowego i gospodarczego;
- 2) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację usytuowaną od strony drogi publicznej;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, granicy działki lub innego obiektu, z dopuszczeniem wysunięcia przed tę linię takich elementów budynku jak: balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, części podziemne obiektów budowlanych, które mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż 1,3 m oraz okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality, które mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m;
- 6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 7) **stawce procentowej** - należy przez to rozumieć wysokość stawki w procentach (%), służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **układzie kalenicowym** - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynku na działce, w którym jego główna kalenica zorientowana jest równolegle do graniczącej z tą działką bezpośrednio drogi publicznej; dopuszcza się tolerancję do 5 stopni.

## Rozdział 2.

### Ustalenia dotyczące wydzielonego liniami rozgraniczenia terenu

§ 4. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczenia i oznaczonego symbolem MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem ciągów pieszo-jezdných;
  - a) dopuszczalne sposoby zabudowy i zagospodarowania:
    - budynki mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące,

- obiekty i urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym związane z przeznaczeniem podstawowym w rozumieniu przepisów ustawy prawo budowlane takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki, zieleń towarzysząca, mała architektura itp.,
- budynki garażowe na nie więcej jak 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, nie więcej jak 1 budynek na 1 działce,
- wydzielone ciągi pieszo-jezdne dojazdowe o szerokości pasa drogowego min. 5 m;

b) wykluczone:

- zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej szeregowej i bliźniaczej,
- budynki inwentarskie, hodowlane,
- wolnostojące budynki gospodarcze,
- funkcje usługowe wbudowane w budynek mieszkalny, o uciążliwym charakterze, nie dające się pogodzić z przeznaczeniem podstawowym terenu,
- stacje bazowe telefonii komórkowych;

**2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) dopuszcza się sytuowanie kondygnacji podziemnych;
- b) obowiązek dostosowania nowej zabudowy do wskazanych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, przy czym:
  - linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon) oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) parametry, gabaryty zabudowy oraz wskaźniki dot. kształtowania zagospodarowania terenu zgodnie z pkt 6,
- d) budynki mieszkalne sytuować w układzie kalenicowym lub prostopadle do frontu od strony ulicy Kasztanowej;
- e) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków mieszkalnych materiałów innych niż tynk w jasnych odcieniach szarości lub barw palety RAL o numerach od 1000 do 1037, od 9001 do 9003 oraz 9010, a do wykończenia elewacji budynków garażowych materiałów innych niż tynk w jasnych odcieniach szarości lub barw palety RAL o numerach od 1000 do 1037, od 9001 do 9003 oraz 9010 lub drewno w kolorze naturalnym albo malowane na kolor brązowy,
- f) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych, niż odcienie matowej czerwieni i matowego brązu,
- g) dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy niej;

**3) zasady wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- a) wymóg ograniczenia prac niwelacyjnych do niezbędnego minimum,
- b) wymóg uprzedniego zebrania wierzchniej warstwy gleb przed przystąpieniem do prac ziemnych, w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych,
- c) wymóg zagospodarowania mas ziemnych, powstałych podczas prac budowlanych, w miejscu realizacji inwestycji; dopuszcza się usunięcie nadmiaru mas ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) obowiązek stosowania zasad gospodarowania określonych w przepisach prawa wodnego oraz w przepisach odrębnych w związku z położeniem całości obszaru objętego zmianą planu w granicach strefy ochrony pośredniej podziemnego ujęcia wody "Południe",
- e) obowiązek odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w zmianie planu oraz w przepisach odrębnych,

- f) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków - z zastrzeżeniem ustaleń §5 ust. 3 pkt. 2 lit. b - do gruntu, rowów melioracyjnych i wód powierzchniowych,
  - g) obowiązek podczyszczenia wód opadowych z powierzchni utwardzonych przed ich odprowadzeniem, do poziomu zgodnego z wymogami przepisów odrębnych,
  - h) obowiązek zapewnienia swobodnego odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych, przy czym wody opadowe z terenów zabudowy mieszkaniowej należy zagospodarować zgodnie z ustaleniami § 5 ust. 3 pkt 2 lit. b i c,
  - i) zakaz budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych, tereny i budynki winny być zaopatrywane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
  - j) wskazane jest stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych dla dojść i dojazdów,
  - k) wymóg zapewnienia przy realizacji ustaleń planu ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących i objętych ochroną: roślin, zwierząt i grzybów,
  - l) nakaz ochrony drzew usytuowanych w granicach terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony przyrody, ł) obowiązek gospodarowania odpadami zgodnie z przyjętym modelem systemu gospodarki odpadami ujętym w Planie Gospodarki Odpadami dla Województwa Pomorskiego - w ramach zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych,
  - m) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu,
  - n) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;
- 4) **zasady ochrony krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej** : nie określa się;
- 5) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**: nie określa się;
- 6) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – stanowiąca przedłużenie linii zabudowy na działce sąsiedniej 51/66 obręb 32, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce 25%,
  - c) wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego 9m-10 m npt, do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - d) wyklucza się budynki garażowe o powierzchni zabudowy przekraczającej 50 m<sup>2</sup> i o wysokości większej niż 5 m;
  - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego – 10 m,
  - f) minimalna intensywność zabudowy -0, maksymalna intensywność zabudowy – 0,75,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna -60%,
  - h) minimalna liczba miejsc do parkowania – min 2 miejsca, przy czym za miejsce do parkowania uważa się także miejsce w garażu lub na podjeździe,
  - i) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 2 m,
  - j) geometria dachów- nakaz stosowania:
    - na budynkach mieszkalnych - dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 46 stopni,
    - na budynkach garażowych - dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni
- 7) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** - nie określa się, nie dotyczy;

- 8) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie określa się, nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 9) **szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w ich użytkowaniu:** teren w granicach ustanowionej strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują przepisy odrębne wynikające z ustawy prawo wodne oraz rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu-** nie dopuszcza się;
- 11) **stawka procentowa – 30%.**

#### **§ 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

1. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będzie położona poza granicami planu ul. Kasztanowa (droga gminna dojazdowa).

2. Obsługę terenów i budynków w obszarze objętym planem w zakresie uzbrojenia i wyposażenia technicznego zapewniać będą istniejące i rozbudowywane sieci systemów uzbrojenia terenu.

3. W obszarze objętym planem ustala się:

1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę:**

- a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej biegnącej w ul. Kasztanowej,
- b) rozbudowę sieci wodociągowej zgodnie z obowiązującymi przepisami, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- c) obowiązek - przy rozbudowie i modernizacji sieci wodociągowej - uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, a w szczególności lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych,
- d) obowiązek - zapewnienia dla ludności z obszaru objętego planem źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;

2) w zakresie **odprowadzania ścieków i wód opadowych:**

- a) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) odprowadzanie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem nawierzchni utwardzonych, bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem zagospodarowania wód opadowych w granicach nieruchomości,
- c) odprowadzanie wód opadowych z terenów nawierzchni utwardzonych oraz z terenów dróg publicznych określonych w zmianie planu do kanalizacji deszczowej; na terenach niewyposażonych w kanalizację deszczową dopuszcza się - do czasu jej wybudowania - odprowadzanie ścieków deszczowych do rowów odwadniających, a następnie do rzek i rowów melioracyjnych, po ich uprzednim oczyszczeniu do stanu i składu określonego w obowiązujących przepisach oraz za zgodą i na warunkach właściwej jednostki zarządzającej wodami i urządzeniami melioracyjnymi;

3) w zakresie **zaopatrzenia w gaz przewodowy:**

- a) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem gazociągów przebiegających w ul. Kasztanowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- b) rozbudowę sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- c) wymóg zachowania - przy budowie gazociągów - przynajmniej 0,5 m odległości między gazociągiem a ogrodzeniami,
- d) szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią;

4) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło:**

- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, z zastosowaniem niskoemisyjnych paliw takich jak: drewno, olej, gaz płynny, energia elektryczna, gaz przewodowy,
  - b) możliwość zaopatrywania w ciepło ze źródeł odnawialnych (np. w oparciu o energię słoneczną, itp.);
- 5) w zakresie **zasilania w energię elektryczną**:
- a) zasilenie w zakresie elektroenergetyki z sieci elektroenergetycznej, w uzgodnieniu i na warunkach gestora sieci,
  - b) wymóg zapewnienia zasady pełnego pokrycia zapotrzebowania mocy elektroenergetycznej,
  - c) rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowej;
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami stałymi**:
- a) gromadzenie, odprowadzenie i unieszkodliwianie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności miejskiego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych - zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz w sposób określony w planach gospodarki odpadami,
  - b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego;
- 7) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:
- a) rozbudowę linii teletechnicznych w formie sieci kablowych lub bezprzewodowych,
  - b) zakaz budowy stacji bazowych telefonii komórkowej.

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

**§ 6.** W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu tracą moc:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard, uchwalony uchwałą nr LXIII/547/2010 Rady Miasta z dnia 28.10.2010r. publikacja w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 161 z 20.12.2010r. poz. 3268 , z późniejszymi zmianami – wg uchwały nr XXIII/196/2012 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 marca 2012r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 25 kwietnia 2012r. poz. nr 1500);
- 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Skośna, Lubichowska uchwalony uchwałą nr VIII/95/99 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z 26 maja 1999r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 21 z dn.03.03.2000r. poz.108.

**§ 7.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Starogard Gdański.

**§ 8.** Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta  
Starogard Gdański

**Jarosław Czyżewski**





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIX/380/2017  
Rady Miasta Starogard Gdański  
z dnia 29 marca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Starogard Gdański o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

1. Projekt planu był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach **od 09 stycznia 2017 r do 08 lutego 2017 r.** w siedzibie Urzędu Miasta Starogard Gdański. W dniu **20 stycznia 2017 r.** zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.
2. Termin składania uwag do projektu planu zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778, z późn. zm.): **do 23 lutego 2017 r.**
3. W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Przewodniczący Rady Miasta  
Starogard Gdański

**Jarosław Czyżewski**



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIX/380/2017  
Rady Miasta Starogard Gdański  
z dnia 29 marca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778, z późn. zm.), art. 7 ust.1, pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446 ze zm.) oraz przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 885, z późn.zm.)

W obszarze planu nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowiących zadania własne gminy miejskiej.

Przewodniczący Rady Miasta  
Starogard Gdański

**Jarosław Czyżewski**