



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia czwartek, 4 maja 2017 r.

Poz. 1537

### UCHWAŁA NR XXXII/293/2017 RADY GMINY STAROGARD GDAŃSKI

z dnia 23 lutego 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Rywałd obejmującego działkę nr 43/7 i część 42 w obrębie Rywałd**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20, art. 15, art. 16, art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Gminy Starogard Gdański, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Starogard Gdański zatwierdzonego uchwałą Nr XII/110/2015 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 16.11.2015r. uchwała się co następuje:

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Rywałd obejmujący działkę nr 43/7 i część 42 w obrębie Rywałd, zwany dalej „planem”.

**§ 2.** Plan obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale nr XIX/184/2016 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 28.04.2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Rywałd obejmującego działkę nr 43/7 i część 42 w obrębie Rywałd.

**§ 3.** 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 i budowli;
- 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. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, itp.;
  - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze, np. szklarnie, 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 przykrytych 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, magazynowe (o powierzchni zabudowy do 200m<sup>2</sup>), garażowe, altany, itp.;
- 6) **Wysokość budowli** – wysokość mierzona od poziomu terenu do górnej powierzchni przekrycia lub do najwyższego punktu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

§ 4. 1. W przypadku natrafienia na rurociągi drenarskie, należy je zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. Ze względu na konieczność okresowej konserwacji, należy pozostawić bezpośrednio nad rurociągami drenarskimi 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.

2. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

3. Przez teren działki przebiega elektroenergetyczna sieć napowietrzna nn- 0,4 kV.

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

5. Kolizje z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy przebudować lub dostosować do nowych warunków zabudowy.

6. 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.

7. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.

8. Dopuszcza się wydzielenie terenu dla potrzeb infrastruktury technicznej i drogowej (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki, syreny alarmowe, itp.) oraz dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.

9. Wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m ponad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do właściwego organu wojskowego - Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

10. Planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego.

11. Obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

12. Zieleń towarzyszącą należy stosować na całym obszarze przedmiotowego planu (zgodnie z miejscowymi warunkami siedliskowymi), a zieleń już istniejącą należy chronić i adaptować.

13. Przed przystąpieniem do prac ziemnych zebrać warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych.

§ 5. W granicach planu wyodrębniono 2 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi:

- 1) **U,MN – teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**
  - a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - zabudowa usługowa, która zgodnie z obowiązującymi przepisami nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami,
  - b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa o funkcji towarzyszącej,
- obiekty małej architektury,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej.

## 2) Tereny komunikacji:

- a) KDZ – teren drogi publicznej powiatowej klasy zbiorczej,

### § 6. Ustalenia szczegółowe planu:

#### 1. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU NR 1

- 1) PRZEZNACZENIE TERENU:  
a) U,MN – teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) POWIERZCHNIA TERENU:  
a) teren nr 1.U,MN – 0,07 ha.
- 3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:  
a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 4,  
b) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:  
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, teren zalicza się do terenów mieszkaniowo – usługowych,  
b) 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,  
c) uciążliwości aerosanitarne pochodzące z inwestycji nie mogą przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować pogorszenia standardów jakości środowiska,
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:  
a) zabudowę należy realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy charakteryzującej się zwartą bryłą, założoną na planie prostokąta, dopuszcza się zastosowanie elementów rozczłonkowujących bryłę w postaci przybudówek,  
b) forma architektoniczna zabudowy winna być spójna w obrębie działki budowlanej,  
c) kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości,  
d) zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”,
- 6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:  
a) nie dotyczy,
- 7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:  
a) nie dotyczy,
- 8) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:  
a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu, od terenu lasu należy zachować odległość zgodnie z obowiązującymi przepisami lub uzyskać zgodę na odstępstwo,  
b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie więcej niż 30%,  
c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż 0, nie więcej niż 1,2,  
d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,  
e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0 m,  
f) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,6m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,  
g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,  
h) geometria dachu:  
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 30°÷45°;  
w przypadku zastosowania dachu wielospadowego długość głównej kalenicy: min. 40% szerokości elewacji równoległej do głównej kalenicy,  
- dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. kąt nachylenia połaci 25°÷45°, dopuszcza się dach płaski,  
- dla zabudowy towarzyszącej: kąt nachylenia połaci 25°÷45°,  
- dopuszcza się stropodachy tarasowe dla części budynku takich jak: werandy, garaże, itp., przy czym powierzchnia stropodachu nie może przekroczyć 40% powierzchni rzutu dachu bryły głównej budynku,  
i) budynki istniejące w momencie wejścia w życie planu o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza ich przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę z zakazem rozbudowy lub nadbudowy powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry,  
j) zakaz podziału na działki budowlane,  
k) zakaz podziału na działki budowlane, określony w lit. j nie dotyczy wydzieleń dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczą regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej,
- 9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:  
a) nie dotyczy,
- 10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM:  
a) nie określa się,

- 11) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:
- a) nie określa się,
- 12) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dojazd:
- dla samochodów ciężarowych związanych z prowadzoną działalnością usługową – z drogi publicznej powiatowej klasy zbiorczej, graniczącej z przedmiotowym terenem od strony północnej,
  - dla samochodów osobowych – z drogi gminnej wewnętrznej, graniczącej z przedmiotowym terenem od strony zachodniej,
- b) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w liczbie:
- min. 2 miejsca postojowe / 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
- c) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
- d) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
- e) woda: z sieci wodociągowej,
- f) ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej; ścieki technologiczne: wymagają podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
- g) wody opadowe:
- odprowadzenie wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej lub na teren w granicach własności,
  - wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone w stopniu określonym w obowiązujących przepisach,
- h) ogrzewanie: z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła
- i) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii,
- j) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,
- k) gaz: z sieci gazowej, po jej rozbudowie lub gaz bezprzewodowy
- l) zagospodarowanie odpadów: zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 13) SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:
- a) 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:
- a) 15%.

## 2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU NR 2

- 1) PRZEZNACZENIE TERENU
- a) KDZ – teren drogi publicznej powiatowej klasy zbiorczej
- 2) POWIERZCHNIA TERENU:
- a) teren nr 2.KDZ – 0,03 ha.
- 3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
- a) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej.
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
- a) nie dotyczy.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:
- a) nie określa się.
- 6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
- a) nie dotyczy.
- 7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- a) nie określa się.
- 8) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 9,0 m do 12,0 m, według rysunku planu.
- 9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:
- a) nie dotyczy.
- 10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM:
- a) nie określa się.
- 11) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:
- a) nie określa się.
- 12) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - b) odprowadzenie wód opadowych: zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 13) SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:
- a) 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:**

a) 0%.

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

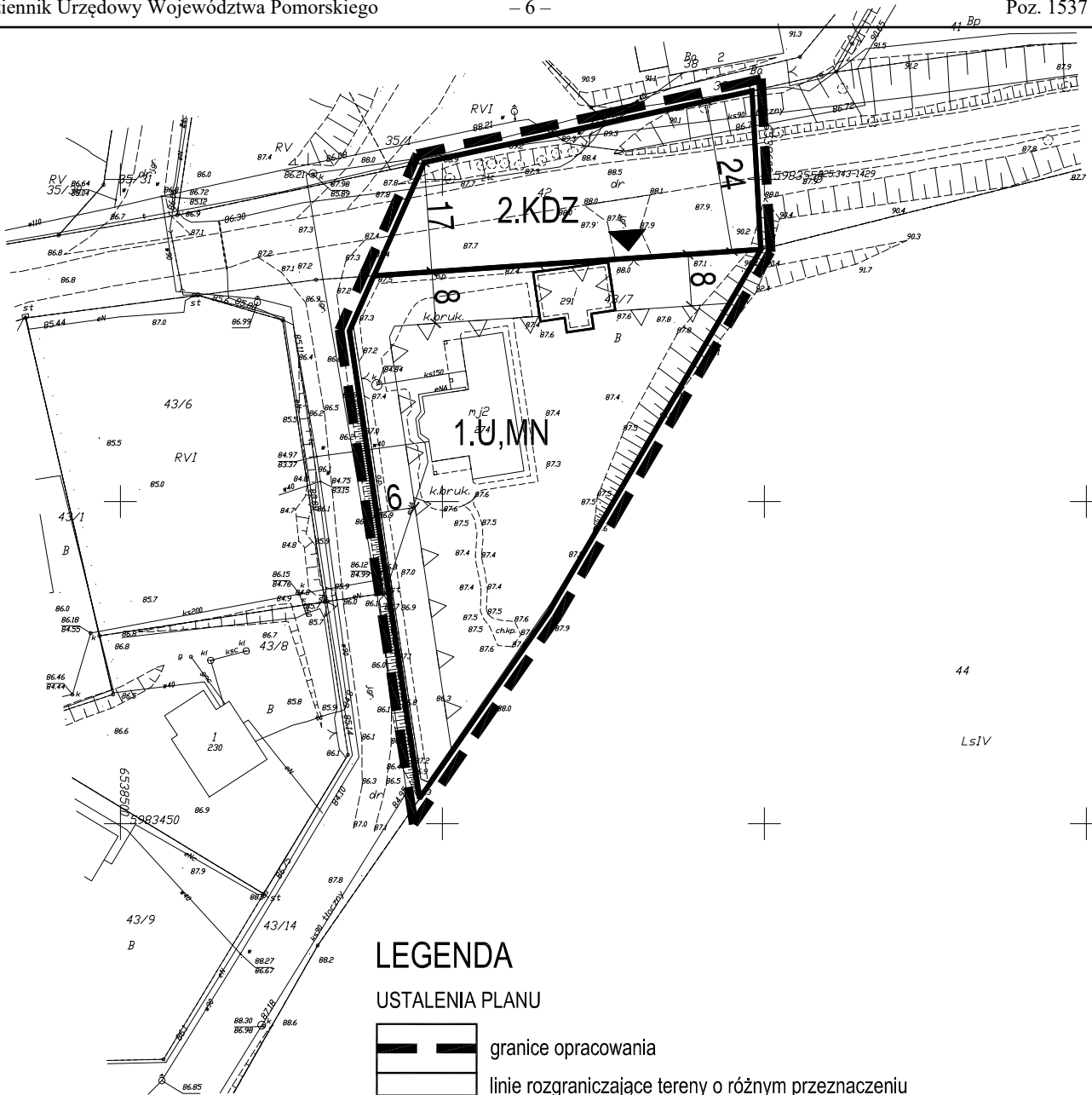
- 1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

**§ 8.** Traci moc, w granicach objętych niniejszym planem miejscowym, plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr VI/31/99 z dn. 22.01.1999r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 122 poz. 52).

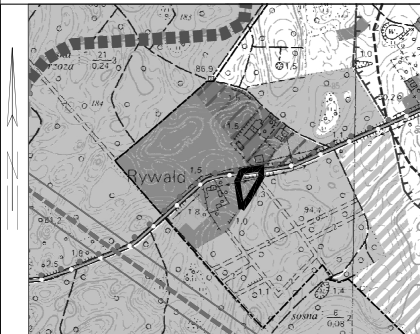
**§ 9.** Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Jacek Olszewski**



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Starogard Gdański zatwierdzonego uchwałą Nr XII/110/2015 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 16 listopada 2015 r.

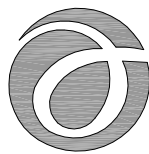
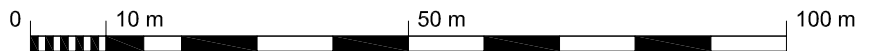


|  |  |
|--|--|
|  | obszar planu   |
|  | funkcja mieszkaniowa (jedno i wielorodzinna, związana z funkcją rolniczą, dopuszcza się usługi nieucelniczone oraz inne funkcje związane z funkcją podstawową typu: tereny zielone, sportu, infrastruktury, itp. |
|  | drogi i szlaki kolejowe o znaczeniu historycznym   |

### LEGENDA

#### USTALENIA PLANU

|  |   |
|--|---|
|  | granice opracowania   |
|  | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
|  | maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy  |
|  | teren zabudowy usługowej oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                 |
|  | teren drogi publicznej powiatowej klasy zbiorczej   |
|  | projektowany zjazd z drogi powiatowej   |



Architecto  
Pracownia Projektowa Sp. z o.o.  
ul. Wassowskiego 12/36  
80-225 Gdańsk, tel.: 58 355 62 15  
www.architecto.pl

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Rywałd obejmującego działkę nr 43/7 i część 42 w obrębie Rywałd

Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr XXXII/293/2017 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 23 lutego 2017 r.

Autor planu: mgr inż. arch. Magda Rosenbajger-Chojnowska

Skala  
1:1000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXII/293/2017  
Rady Gminy Starogard Gdański  
z dnia 23 lutego 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Rywałd obejmującego działkę nr 43/7 i część 42 w obrębie Rywałd.**

Projekt planu był wyłożony do publicznego w dniach od 02.12.2016r. do 02.01.2017r. z terminem wnoszenia uwag wyznaczonym do dnia 17.01.2017r. W wyznaczonym terminie żadnych uwag nie wniesiono.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXII/293/2017  
Rady Gminy Starogard Gdański  
z dnia 23 lutego 2017 r.

**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 fragmentu wsi Rywałd obejmującego działkę nr 43/7 i część 42 w obrębie Rywałd.**

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