

Uchwała Nr XLVI/346/97
Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego
z dnia 25 września 1997 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ulicami: Południową, Szornaka i Rolną

Na podstawie art. 26 w związku z art. 7-12 art. 18-25 art. 27-29 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415) art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz. U. Nr 16, poz. 95, Nr 32, poz. 191, Nr 34, poz. 199, Nr 43, poz. 253 i Nr 89, poz. 518 z 1991 r. Nr 4, poz. 18, Nr 110, poz. 473, z 1992 r. Nr 85, poz. 428 i Nr 100, poz. 499, z 1993 r. Nr 17, poz. 78, z 1994 r. Nr 86, poz. 397 i Nr 122, poz. 593, z 1995 r. Nr 74, poz. 368, Nr 124, poz. 601) oraz uchwały nr XXVI/180/96 z dnia 25 stycznia 1996 r. Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ulicami: Południową, Szornaka i Rolną. Rada Miejska Starogardu Gdańskiego uchwala co następuje:

§ 1

ust. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ulicami Południową, Szornaka i Rolną

ust. 2 Na ustalenia niniejszego planu składają się łącznie:

1. ustalenia ogólne zawarte w § 2 uchwały,
2. ustalenia szczegółowe zawarte w załączniku nr 1, tj. w „Kartach ustaleń”,
3. ustalenia graficzne zawarte w załączniku nr 2, tj. w „Rysunku planu”, dotyczące:
 - a) granic obowiązywania ustaleń niniejszego planu,
 - b) granic jednostek planu będących jednocześnie liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) symboli literowo-cyfrowych przyporządkowanych jednostkom planu
 - d) granic obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
 - e) terenów publicznych: powszechnego, lokalnego,
 - f) obligatoryjnych linii zabudowy,
 - g) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - h) obligatoryjnych linii podziału wtórnego,
 - i) wyróżników architektonicznych.

§ 2

USTALENIA OGÓLNE

Ustanawia się definicje pojęć oraz ustalenia ogólne obowiązujące dla wszystkich jednostek niniejszego planu:

Informacje ogólne

- ust.1.** Pod pojęciem **PLANU** rozumie się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ulicami: Południową, Szornaka i Rolną.
- ust. 2.** Pod pojęciem **JEDNOSTKI PLANU** rozumie się terytorium wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu, któremu w niniejszym planie przyporządkowany został indywidualny symbol literowo-cyfrowy, do którego to terytorium odnoszą się ustalenia niniejszego planu zawarte w: ustaleniach ogólnych, odpowiednich kartach ustaleń i rysunku planu.

Podział nieruchomości

- ust. 4.**
1. Pod pojęciem **PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** rozumie się wydzielenie gruntu na podstawie decyzji rejonowego organu rządowej administracji ogólnej (lub innego organu, w oparciu o właściwe przepisy kompetencyjne) zatwierdzającej projekt podziału¹ lub na podstawie orzeczenia sądowego².
 2. Obowiązuje nawiązanie do dokonanych podziałów nieruchomości, bez stosowania parcel resztkowych.
- ust. 5.**
1. W rozumieniu niniejszego planu na pojęcie **PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** składają się pojęcia: **PODZIAŁU PIERWOTNEGO I PODZIAŁU WTÓRNEGO**.
 2. a) W wyniku **PODZIAŁU PIERWOTNEGO** wydzielana jest nieruchomość tożsama terytorialnie z jednostką planu.
b) **Podział pierwotny jest obligatoryjny dla każdej jednostki planu.**
 3. a) W wyniku **PODZIAŁU WTÓRNEGO** wydzielane są parcele z nieruchomości wydzielonej w wyniku podziału pierwotnego.
b) **Podziału wtórnego należy dokonać w ramach trybu zorganizowanej działalności inwestycyjnej, zgodnie z rozwiązaniami projektowymi zawartymi w uprawomocnionej decyzji na budowę.**
 4. **Podział inny niż pierwotny lub wtórny jest niedopuszczalny, z wyjątkiem wydzielenia lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość i określenia procentowego udziału w nieruchomości wspólnej.**
- ust. 6.**
1. Pod pojęciem **PARCELI** rozumie się grunt wydzielony w wyniku podziału pierwotnego.
 2. O ile dokonanie podziału wtórnego jest niedopuszczalne – to do nieruchomości wydzielonej w wyniku podziału pierwotnego stosuje się również pojęcie parceli.

¹ informacyjnie: w rozumieniu art. 10 ust. 3 Ustawy z dnia 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jednolity: Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127).

² informacyjnie: w rozumieniu art. 10 ust. 4 Ustawy z dnia 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jednolity: Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127).

Teren publiczny

- ust. 7.** Pod pojęciem **TERENU PUBLICZNEGO** rozumie się terytorium wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu jako TEREN PUBLICZNY POWSZECHNY i TEREN LOKALNY.
- ust. 8.** Ustalenia ogólne związane z pojęciem **TERNU PUBLICZNEGO POWSZECHNEGO.**
1. a) **Teren publiczny powszechny, wydzielony podziałem pierwotnym, - nie podlega podziałowi wtórnemu.**
b) **O ile teren publiczny pozostaje własnością gminy – nie dopuszcza się zmiany stanu własności i ustanawiania użytkowania wieczystego, za wyjątkiem zmiany własności na rzecz innego, właściwego terytorialnie ciała samorządowego.**
c) **Dopuszcza się: zarząd, dzierżawę, użyczenie, o ile sprawowanie: zarządu, używania i ewentualnego pobierania pożytków nie stoi w sprzeczności z ustaleniami niniejszego planu.**
 2. **Teren musi być użytkowany w sposób zapewniający ogólnodostępność a realizowane funkcje muszą być funkcjami użyteczności publicznej. Zakres ogólnodostępności określają gminne przepisy porządkowe.**
 3. Pod pojęciem przestrzennych ograniczeń dostępności rozumie się przeszkody fizyczne wykonane celowo dla ograniczenia dostępności terenu lub jego części.
Pod pojęciem czasowych ograniczeń dostępności rozumie się ograniczenia dostępności terenu lub jego części w określonych przez właściciela terenu okresach czasu.
Pod pojęciem prawno-ekonomicznych ograniczeń dostępności rozumie się ograniczenia dostępności terenu lub jego części według określonych przez właściciela terenu: uprawnień, zakazów lub stawek pieniężnych.
- ust. 9.** Ustalenia ogólne związane z pojęciem **TERNU PUBLICZNEGO LOKALNEGO:**
1. **Teren publiczny lokalny, wydzielony podziałem pierwotnym, - nie podlega podziałowi wtórnemu.**
 2. **Parcela terenu publicznego może pozostawać:**
 - a) **własnością: gminy lub innego właściwego terytorialnie ciała samorządowego lub właściwego terytorialnie ciała kolegiального posiadającego osobowość prawną, o ile ustanowiona zostanie służebność gruntowa tego terenu na rzecz parcel przyległych nie będącym terenem publicznym: zakres korzystanie z nieruchomości obciążonej wynika z ustaleń niniejszego planu, lub**
 - b) **współwłasnością właścicieli parcel przyległych nie będących terenem publicznym; w tym przypadku podział rzeczy wspólnej uznaje się za sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy³.**
 3. **Dopuszcza się: zarząd, dzierżawę, użyczenie, o ile sprawowanie: zarządu, używania i ewentualnego pobierania pożytków nie stoi w sprzeczności z ustaleniami niniejszego planu.**
 4. **Teren musi być użytkowany w sposób zapewniający dostępność wszystkim właścicielom parcel przyległych nie będących terenem publicznym a realizowane funkcje muszą być funkcjami użyteczności publicznej. Zakres ogólnodostępności określi właściciel. Przeznaczenie terenu oraz zasady zagospodarowania określone są w kartach ustaleń niniejszego planu.**
 5. Pod pojęciem przestrzennych ograniczeń dostępności rozumie się przeszkody fizyczne wykonane celowo dla ograniczenia dostępności terenu lub jego części.
Pod pojęciem czasowych ograniczeń dostępności rozumie się ograniczenia dostępności terenu lub jego części w określonych przez właściciela terenu okresach czasu.
Pod pojęciem prawno-ekonomicznych ograniczeń dostępności rozumie się ograniczenia dostępności terenu lub jego części według określonych przez właściciela terenu: uprawnień, zakazów lub stawek pieniężnych.

Zabudowa

- ust. 10.** Pod pojęciem ZABUDOWY rozumie się budynki, tymczasowe obiekty budowlane⁴ oraz te elementy budowli⁵, obiektów małej architektury⁶, urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym⁷, które to elementy:
- nie są całkowicie zagłębione w gruncie i
 - są posadowione na gruncie i
 - posiadają dach.
- ust. 11.**
1. Pod pojęciem **POWIERZCHNI ZABUDOWY** rozumie się tę część łącznej powierzchni obrysu zewnętrznego rzutu prostopadłego zabudowy na płaszczyznę poziomą, która nie wykracza poza granice parceli, na której znajduje się zabudowa, rzutowanej prostopadle na tę samą płaszczyznę poziomą.
 2. Przy wyznaczaniu powierzchni zabudowy, w niniejszym planie, nie uwzględnia się okapów połaci dachowych o wysięgu (mierzonym w linii poziomej) mniejszym lub równym 1,5 m.
 3. W przypadku gdy wysięg okapu jest większy niż 1,5 m do powierzchni zabudowy wlicza się różnicę pomiędzy powierzchnią rzutu prostopadłego okapu na płaszczyznę poziomą a powierzchnią, którą wyznaczałby rzut okapu o wysięgu 1,5 m.
- ust. 12.** Pod pojęciem **TERENU NIEZABUDOWANEGO** rozumie się grunt wolny od zabudowy.

Budynek

- ust. 13.** Pod pojęciem **BUDYNKU** rozumie się, łącznie:
- a)⁸ obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.
 - b) wewnętrzne instalacje i urządzenia techniczne tego obiektu.
- ust. 14**
1. W rozumieniu niniejszego planu, na pojęcie **BUDYNKU** składają się pojęcia: BUDYNKU GŁÓWNEGO I BUDYNKU POMOCNICZEGO.
 2. **BUDYNEK GŁÓWNY** służy do wykonywania funkcji określonych w planie, zawiera pomieszczenia użytkowe⁹ (tj. pomieszczenia spełniające funkcje zgodne z przeznaczeniem budynku i nie będące pomieszczeniem gospodarczym lub technicznym) oraz może zawierać pomieszczenia techniczne¹⁰ (tj. pomieszczenia, w których znajdują się urządzenia służące do obsługi budynku) lub gospodarcze¹¹ (tj. pomieszczenia służące do

⁴ informacyjnie: tymczasowy obiekt budowlany w rozumieniu art. 3 pkt 5 Ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. Nr 89, poz. 414).

⁵ informacyjnie: budowla w rozumieniu art. 3 pkt 3 Ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. Nr 89, poz. 414).

⁶ informacyjnie: obiekt małej architektury w rozumieniu art. 3 pkt 4 Ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. Nr 89, poz. 414).

⁷ informacyjnie: urządzenia budowlane(...) w rozumieniu art. 3 pkt 9 Ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. Nr 89, poz. 414).

⁸ informacyjnie: treść pkt 1) zgodna jest z art. 3 pkt 2 Ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. Nr 89, poz. 414).

⁹ informacyjnie: pomieszczenia użytkowe w rozumieniu § 3 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14.12.1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 1995 r. Nr 10, poz. 46; zmiany: Dz. U. Nr 118, poz. 574; z 1996 r. Nr 45, poz. 200).

¹⁰ Informacyjnie: pomieszczenia użytkowe w rozumieniu § 3 pkt 10 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14.12.1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 1995 r. Nr 10, poz. 46; zmiany: Dz. U. Nr 118, poz. 574; z 1996 r. Nr 45, poz. 200).

¹¹ informacyjnie: pomieszczenia gospodarcze w rozumieniu § 3 pkt 11 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14.12.1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 1995 r. Nr 10, poz. 46; zmiany: Dz. U. Nr 118, poz. 574; z 1996 r. Nr 45, poz. 200).

- przechowywania materiałów i sprzętu związanego z obsługą budynku, przedmiotów i produktów żywnościowych użytkowników budynku, opału, a także odpadków stałych.
3. **W jednostkach planu, w których dopuszczona jest funkcja mieszkaniowa, na jednej parceli może znajdować się tylko jeden budynek główny.**
4. **BUDYNEK POMOCNICZY** zawiera jedynie: pomieszczenia techniczne, tj. pomieszczenia, w których znajdują się urządzenia służące do obsługi budynku głównego, lub gospodarcze, tj.: pomieszczenia służące do przechowywania materiałów i sprzętu związanego z obsługą budynku głównego, przedmiotów i produktów żywnościowych użytkowników budynku głównego, opału a także odpadków stałych.

Zespół budynków

- ust. 15.**
1. Pod pojęciem **ZESPOŁU BUDYNKÓW** rozumie się, w obrębie jednej parceli: budynek główny, o ile nie przylega do niego budynek pomocniczy albo przyległe do siebie budynki: główny i pomocniczy.
2. Pod pojęciem **ZESPOŁÓW BUDYNKÓW W UKŁADZIE WOLNO STOJĄCYM** rozumie się zespoły budynków, z których żaden nie przylega do innego zespołu budynków.
3. Pod pojęciem **ZESPOŁÓW BUDYNKÓW W UKŁADZIE BLIŹNIACZYM** rozumie się zespoły budynków, znajdujące się w tej samej jednostce planu, z których każdy przylega na granicy parceli wyłącznie do jednego zespołu budynków.
4. Pod pojęciem **ZESPOŁÓW BUDYNKÓW W UKŁADZIE SZEREGOWYM** rozumie się zespoły budynków, z których każdy stanowi:
- a) segment środkowy – przylegający jednocześnie na obydwu przeciwnych granicach parceli do zespołów budynków położonych na przyległych parcelach albo
 - b) segment skrajny – przylegający wyłącznie jednostronnie na granicy parceli do zespołu budynków będącego segmentem środkowym.

Elewacje

- ust. 16.** Pod pojęciem **RZUTU ELEWACJI FRONTOWEJ ZESPOŁU BUDYNKÓW** rozumie się rzut prostopadły zespołu budynków, z wyłączeniem rzutu prostopadłego połąci dachowych, na płaszczyznę pionową przechodzącą przez linię zabudowy, odwzorowany ponad linią styku projektowanego terenu z zespołem budynków.
- ust. 17.** Pod pojęciem **DŁUGOŚCI RZUTU ELEWACJI FRONTOWEJ ZESPOŁU BUDYNKÓW NA LINII ZABUDOWY** rozumie się łączną długość odcinków będących rzutem na linię zabudowy tych części rzutu elewacji frontowej zespołu budynków, które wyznaczają fragmenty budynków położone, w stosunku do płaszczyzny pionowej przechodzącej przez linię zabudowy:
- nie dalej niż 1.5 m w kierunku, w którym skierowany jest wektor oznaczenia graficznego linii zabudowy,
 - w kierunku przeciwnym niż skierowany jest wektor oznaczenia graficznego tej linii.
- ust. 18.** Pod pojęciem **POWIERZCHNI RZUTU ELEWACJI FRONTOWEJ ZESPOŁU BUDYNKÓW** rozumie się powierzchnię wyznaczoną przez obrys zewnętrzny rzutu elewacji frontowej zespołu budynków.

ust. 19. Pod pojęciem **DLUGOŚCI NIEPRZERWANEGO CIĄGU ZESPOŁU BUDYNKÓW** rozumie się długość każdego odcinka będącego rzutem na daną linię zabudowy wszystkich rzutów elewacji frontowych zespołów budynków stanowiących nieprzerwany ciąg zespołów budynków danej jednostki planu.

Linie zabudowy

- ust. 20.
1. Pod pojęciem **OBLIGATORYJNEJ LINII ZABUDOWY I NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY** rozumie się:
 - a) linie wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu – w przypadku gdy linie wyznaczone na rysunku planu są odcinkami prostymi na całej parceli przeznaczonych dla przylegających do siebie zespołów budynków oraz
 - b) zastępcze linie zabudowy – w przypadku gdy wyznaczona na rysunku planu linia jest łukiem na części lub na całej szerokości parceli przeznaczonych dla przylegających do siebie zespołów budynków.
 2. Zastępcze linie zabudowy wyznacza się wg poniższych zasad:
 - a) w przypadku gdy linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu, na części lub na całej szerokości parceli przeznaczonych dla przylegających do siebie zespołów budynków, jest łukiem wypukłym w stronę, w którą skierowany jest wektor oznaczenia graficznego tej linii:
 - w odniesieniu do zespołów budynków realizowanych w układzie wolno stojącym – zastępczą linię zabudowy wyznacza się jako odcinek ograniczony szerokością danej parceli, równoległy do odcinka łączącego punkty przecięcia linii wyznaczonej na rysunku planu granicami wyznaczającymi szerokość danej parceli i przechodzący przez punkt na linii wyznaczonej na tej parceli na rysunku planu najbardziej wysunięty w kierunku, w którym skierowany jest wektor oznaczenia graficznego tej linii;
 - w odniesieniu do zespołów budynków realizowanych w układzie bliźniaczym lub szeregowym – zastępczą linię zabudowy wyznacza się jako odcinek ograniczony łączną szerokością parceli przeznaczonych dla przylegających do siebie zespołów budynków, równoległy do odcinka łączącego punkty przecięcia linii wyznaczonej na rysunku planu granicami wyznaczającymi łączną szerokość tych parceli i przechodzący przez punkt na linii wyznaczonej na tych parcelach na rysunku planu, najbardziej wysunięty w kierunku, w którym skierowany jest wektor oznaczenia graficznego tej linii;
 - b) w przypadku gdy linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu, na części lub na całej szerokości parceli przeznaczonych dla przylegających do siebie zespołów budynków, jest łukiem wypukłym w stronę przeciwną niż skierowany jest wektor oznaczenia graficznego tej linii:
 - w odniesieniu do zespołów budynków realizowanych w układzie wolno stojącym – zastępczą linię zabudowy wyznacza się jako odcinek ograniczony przez punkty przecięcia linii wyznaczonej na rysunku planu granicami wyznaczającymi szerokość danej parceli;
 - w odniesieniu do zespołów budynków realizowanych w układzie bliźniaczym lub szeregowym – zastępczą linię zabudowy wyznacza się jako odcinek ograniczony przez punkty przecięcia linii wyznaczonej na parcelach przeznaczonych dla przylegających do siebie zespołów budynków na rysunku planu granicami wyznaczającymi łączną szerokość tych parceli.
 3. Wektor oznaczenia graficznego linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu odnosi się odpowiednio do zastępczej linii zabudowy.

ust. 21.

Ustalenia ogólne obowiązujące w przypadku istnienia **OBLIGATORYJNEJ LINII ZABUDOWY**.

1. Nie mniej niż 60% powierzchni rzutu elewacji frontowej zespołu budynków – musi tworzyć lico zewnętrzne fragmentów zespołu budynków położone na płaszczyźnie pionowej przechodzącej przez linię zabudowy.
2. W przypadku, gdy będące garażami fragmenty zespołu budynków wykraczają poza obligatoryjną linię zabudowy w kierunku przeciwnym, niż skierowany jest wektor oznaczenia graficznego 60% powierzchni rzutu elewacji frontowej zespołu budynków wyznacza się z powierzchni rzutu elewacji frontowej pomniejszonej o powierzchnię rzutu elewacji wysuniętych garaży.
3. W przypadku gdy w elewacji frontowej jest podcień na całej szerokości zespołu budynków, oparty na gruncie na linii zabudowy, powierzchnię rzutu elewacji frontowej tworzącej lico zewnętrzne fragmentów zespołu budynków na płaszczyźnie pionowej przechodzącej przez linię zabudowy można pomniejszyć do 40% powierzchni rzutu elewacji frontowej zespołu budynków.
4. Przy wyznaczaniu powyższych procentów powierzchni rzutu elewacji frontowej uwzględnia się:
 - a) balustrady jako elementy pełne na wysokości od góry płyty do wierzchu balustrady,
 - b) przegrody budowlane okien i drzwi, o ile znajdują się w grubości ściany – uwzględnia się jako położone w licu zewnętrznym tej ściany,
 - c) gzymsy i cokoły, o ile nie wykraczają (nie są cofnięte) ponad 0,24 m od lica zewnętrznego przegrody budowlanej, w której są zamocowane, uwzględnia się jako położone w licu zewnętrznym tej przegrody.
5. Dopuszcza się, aby fragmenty zespołu budynków wykraczały poza płaszczyznę pionową przechodzącą przez linię zabudowy, przy czym w stronę przeciwną niż skierowany jest wektor oznaczenia graficznego tej linii fragmenty zespołu budynków mogą wykraczać na odległości do 1,5 m od tej płaszczyzny, o ile jednocześnie spełnione są poniższe warunki:
 - a) fragmenty budynku wykraczające na przyległą parcelę będącą terenem publicznym, muszą być umieszczone na wysokości co najmniej 2,4 m ponad poziomem terenu przyległej parceli przy czym szerokość nieosłoniętego pasa chodnika nie może być mniejsza niż 1 m.
6. Jedynie: będące garażami fragmenty zespołu budynków i będące garażami fragmenty budynków pomocniczych nie tworzących zespołu budynków – wykraczać mogą aż do granicy parceli włącznie.

ust. 22.

Ustalenia ogólne obowiązujące w przypadku istnienia **NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY**.

1. Nie więcej niż 20% powierzchni rzutu elewacji frontowej zespołu budynków mogą tworzyć fragmenty zespołu budynków wykraczające poza płaszczyznę pionową przechodzącą przez linię zabudowy, w stronę przeciwną niż skierowany jest wektor oznaczenia graficznego tej linii, na odległość do 1,5 m od tej płaszczyzny, o ile jednocześnie spełnione są poniższe warunki:
 - a) fragmenty budynku wykraczające na przyległą parcelę będącą terenem publicznym, muszą być umieszczone na wysokości co najmniej 2,4 m

ponad poziomem terenu przyległej parceli przy czym szerokość nieosłoniętego pasa chodnika nie może być mniejsza niż 1m.

2. **Jedynie: będące garażami fragmenty zespołu budynków i będące garażami fragmenty budynków pomocniczych nie tworzących zespołu budynków – wykraczać mogą aż do granicy parceli włącznie.**
3. W przypadku, gdy będące garażami fragmenty zespołu budynków wykraczają poza nieprzekraczalną linię zabudowy w kierunku przeciwnym, niż skierowany jest wektor oznaczenia graficznego 20% powierzchni rzutu elewacji frontowej wyznacza się z powierzchni rzutu elewacji frontowej pomniejszonej o powierzchnię rzutu elewacji wysuniętych garaży.
4. Przy wyznaczaniu powyższego procentu powierzchni rzutu elewacji frontowej uwzględnia się:
 - a) balustrady jako elementy pełne na wysokości od góry płyty do wierzchu balustrady,
 - b) przegrody budowlane zewnętrzne okien i drzwi, o ile znajdują się w grubości ściany uwzględnia się jako położone w licu zewnętrznym tej ściany;
 - c) gzymsy i cokoły, o ile nie wykraczają (nie są cofnięte) ponad 0,24 m od lica zewnętrznego przegrody budowlanej, w której są zamocowane, uwzględnia się jako położone w licu zewnętrznym tej przegrody.
5. **Dodatkowo, poza płaszczyznę pionową przechodzącą przez daną linię zabudowy, w stronę przeciwną niż skierowany jest wektor oznaczenia graficznego tej linii – wysunięte mogą być okapy dachu zespołu budynków, o ile jednocześnie spełnione są poniższe warunki:**
 - a) układ konstrukcyjny okapów nie jest oparty na gruncie po stronie przeciwnej niż skierowany jest wektor oznaczenia graficznego tej linii przy czym szerokość nieosłoniętego pasa chodnika na terenie publicznym nie może być mniejsza niż 1 m.

Sytuowanie budynków w stosunku do bocznych granic parceli

- ust. 23.
1. Ustala się możliwość sytuowania budynków w odległości mniejszej niż 4 m od bocznej granicy parceli przylegającej do terenu publicznego aż do sytuowania budynków na tej granicy włącznie.
 2. Poza płaszczyznę pionową przechodzącą przez boczną granicę parceli przylegającą do terenu publicznego, w stronę terenu publicznego – wysunięte mogą być gzymsy lub okapy dachu budynków, o ile jednocześnie spełnione są następujące warunki:
 - a) układ konstrukcyjny okapów i gzymsów nie jest oparty na gruncie poza granicami przedmiotowej parceli;
 - b) fragmenty budynku wykraczające na przyległą parcelę muszą być umieszczone na wysokości co najmniej 2,4 m ponad poziomem terenu przyległej parceli przy czym szerokość nieosłoniętego pasa chodnika nie może być mniejsza niż 1 m.

Zorganizowana działalność inwestycyjna

- ust. 24.**
1. Pod pojęciem **ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ** rozumie się proces inwestycyjny, polegający na objęciu, kolejno: projektem budowlanym, pozwoleniem na budowę, podziałem na nieruchomości, wykonaniem wszystkich robót budowlanych, zakończeniu budowy, oddaniem do użytku – jednocześnie całości obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz:
 - elementów infrastruktury technicznej wykorzystywanych do obsługi tego obszaru w zakresie docelowym przewidzianym planem;
 - wiążącego z oddanym do użytku układem ulicznym - układu ulicznego, w którym nawierzchnia jezdni może być rozwiązana tymczasowo, pozostałe zaś elementy winny być rozwiązywane w zakresie docelowym przewidzianym planem na długości 50 m poza danym obszarem zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a na długości ponad 50 m – w zakresie tymczasowym w przebiegu zgodnym z układem wyznaczonym w planie.
 2. W powyższym procesie inwestycyjnym dopuszcza się następujące odstępstwa:
 - a) podziału pierwotnego można dokonać przed sporządzeniem projektu budowlanego;
 - b) podziału wtórnego można dokonać w innej kolejności niż określono w definicji, jednak nie wcześniej niż po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na budowę;
 - c) podziału pierwotnego i wtórnego można dokonać jednocześnie, w innej kolejności niż określono w definicji, jednak nie wcześniej niż po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na budowę;
 3. W przypadku, gdy przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego realizowanego w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych – właściwy organ odmawia wydania pozwolenia na użytkowanie tego obiektu¹².
 4. Wymagany tryb zorganizowanej działalności inwestycyjnej wygasa po przekazaniu wszystkich obiektów do użytkowania.

Powtarzalność

- ust. 25.**
1. Pod pojęciem **POWTARZALNOŚCI** rozumie się POWTARZALNOŚĆ W RAMACH JEDNOSTKI PLANU oraz POWTARZALNOŚĆ W RAMACH OBSZARU ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ.
 2. Pod pojęciem POWTARZALNOŚCI W RAMACH JEDNOSTKI PLANU rozumie się powtarzalność, znajdujących się na jednej parceli, modułów, czyli:
 - brył budynków (w tym bryły dachu);
 - elewacji budynków (w tym kolorystyki i rozwiązań materiałowych, przy czym dla wszystkich budynków znajdujących się w jednej jednostce plany istnieje możliwość zastosowanie nie więcej niż 3 rodzajów faktur i 3 kolorów elewacji) oraz
 - usytuowania zabudowy względem siebie i względem linii zabudowy wg zasady, że każdy moduł w ramach jednostki planu powtarza się min. 2x, przy czym:
 - a) pomiędzy powtarzającymi się modułami znajduje się ta sama liczba parceli lub

¹²Informacyjnie: w oparciu o art. 59 ust. 5 i w związku z: art. 55 ust. 2 pkt 2) oraz art. 59 ust. 1 pkt. 1) Ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. Nr 89, poz. 414)

- b) liczba parceli dzieląca dwa powtarzające się moduły od parceli albo od granicy parceli, po obu stronach której, w ramach danej jednostki, znajduje się ta sama liczba parceli – jest identyczna, lub
 - c) liczba parceli dzieląca dwa powtarzające się moduły od parceli albo od granicy parceli, po obu stronach której, w ramach danej jednostki, znajduje się ta sama liczba parceli – jest identyczna, a powtarzające się moduły stanowią odbicie lustrzane względem jednej osi symetrii dla całości obszaru.
3. **Nie wymaga się powtarzalności:**
- a) w przypadku, o którym mowa w pkt. 2a) – w stosunku do jednego ze skrajnych modułów;
 - b) w przypadkach, o których mowa w pkt. 2b) i 2c) – przy nieparzystej liczbie parceli – w stosunku do modułu na parceli środkowej jednostki planu, czyli takiej, po obu stronach której znajduje się ta sama liczba parceli;
 - c) w stosunku do fragmentów elewacji, których zróżnicowanie jest wynikiem wpisania budynku w teren;
 - d) w stosunku do elewacji bocznych skrajnych zespołów budynków w układzie szeregowym oraz skrajnych zespołów budynków w układzie bliźniaczym;
 - e) w stosunku do fragmentów budynków wykraczających poza boczne ściany zewnętrzne skrajnych zespołów budynków w układzie szeregowym oraz poza boczne ściany zewnętrzne skrajnych zespołów budynków w układzie bliźniaczym.
 - f) dla zespołu budynków zlokalizowanego wzdłuż linii zabudowy, przy której na rysunku planu umieszczono oznaczenie wyróżnika architektonicznego.
4. **W związku z POWTARZALNOŚCIĄ W RAMACH OBSZARU ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ obowiązuje zastosowanie dla całości obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej:**
- jednego rozwiązania materiałowego oraz jednej kolorystyki i jednego wzoru pokrycia dachów budynków;
 - jednego rozwiązania architektonicznego, materiałowo-kolorystycznego oraz jednej wysokości ogrodzeń przylegających do terenów publicznych;
 - jednego rozwiązania architektonicznego, materiałowo-kolorystycznego oraz usytuowania względem budynków na parceli oraz względem linii zabudowy osłony lub pomieszczenia na pojemniki na śmieci;
 - jednego wzoru oraz jednego rozwiązania materiałowo-kolorystycznego dla wszystkich nawierzchni dojeżdż, dojazdów, placów postojowych i gospodarczych znajdujących się od strony terenów publicznych oraz na terenach publicznych z dopuszczeniem wprowadzenia odmiennych wzorów oraz odmiennych rozwiązań materiałowo-kolorystycznych dla zaakcentowania innego sposobu użytkowania.

Wyróżnik architektoniczny

- ust.26.**
- 1. Pod pojęciem **WYRÓŻNIKA ARCHITEKTONICZNEGO** rozumie się rozwiązanie architektoniczne dotyczące zespołu budynków zlokalizowanego na jednej parceli, wzdłuż linii zabudowy, przy której na rysunku planu umieszczono oznaczenie wyróżnika architektonicznego, wyróżniające się odmiennością formy architektonicznej od elewacji pozostałych zespołów budynków znajdujących się na danym obszarze zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

2. Dla zespołu budynków zlokalizowanego wzdłuż linii zabudowy, przy której na rysunku planu umieszczono oznaczenie wyróżnika architektonicznego nie obowiązują:
- zasady powtarzalności w ramach jednostki planu oraz
 - ustalenia dotyczące: wysokości budynku, wysokości frontowej linii okapu, kąta pochylenia dachu, kierunku kalenicy głównej, wykończenia ścian zewnętrznych.

Parametry regulujące bryły budynków

- ust. 27.**
1. Pod pojęciem **KALENICY GŁÓWNEJ** rozumie się najdłuższą kalenicę budynku będącą krawędzią przecięcia połaci wyznaczających przeciwległe kierunki spadku.
 2. W przypadku gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości, na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich.
 3. W przypadku istnienia dwóch kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, która znajduje się najbliżej wyznaczonej w planie linii zabudowy.
- ust. 28.**
1. Pod pojęciem **WYSOKOŚCI BUDYNKU** rozumie się wysokość mierzona od najwyższego projektowanego poziomu terenu w linii ścian zewnętrznych projektowanego budynku do górnej krawędzi kalenicy głównej lub szczytu (czyli punktu zbiegu płaszczyzn połaci dachowych) o ile budynek nie posiada kalenicy głównej.
 2. Dopuszcza się przekroczenie przyjętej w projekcie budowlanym wysokości górnej krawędzi kalenicy głównej o max. 80 cm, lecz na odcinku elewacji frontowej nie dłuższym niż 35% długości rzutu elewacji frontowej, przy czym długość kalenicy będącej kalenicą główną nie może być mniejsza niż 50% długości rzutu elewacji frontowej budynku przyjętej w projekcie budowlanym.
 3. Dodatkowo dopuszcza się przekroczenie przyjętej w projekcie budowlanym wysokości górnej krawędzi kalenicy głównej przez wyloty przewodów kominowych.
- ust. 29.**
- Pod pojęciem **FRONTOWEJ LINII OKAPU** rozumie się jedną z najdłuższych linii okapu równoległych do linii zabudowy, stanowiących górne krawędzie tej części rzutu elewacji frontowej, która jest podstawą do wyznaczania długości rzutu elewacji frontowej zespołu budynków na linii zabudowy.
- ust. 30.**
- Pod pojęciem **WYSOKOŚCI FRONTOWEJ LINII OKAPU** rozumie się najmniejszą z odległości pomiędzy dolną krawędzią frontowej linii okapu a jej rzutem prostopadłym na teren.
- ust. 31.**
- Pod pojęciem **KĄTA NACHYLENIA DACHU** rozumie się:
- a) dla części dachów, które nie są masardami – kąt pochylenia płaszczyzny połaci dachowej mierzony względem płaszczyzny poziomej;
 - b) dla części dachów, które są masardami – kąt pochylenia płaszczyzny przechodzącej przez kalenicę i linię okapu połaci dolnej, mierzony względem płaszczyzny poziomej.

2. **Dach spełniający wymogi w zakresie kąta pochylenia dachu musi przekrywać min. 75% powierzchni rzutu prostopadłego budynku przy czym musi to być dach o min. dwóch kierunkach spadku.**

§ 4

Zobowiązuje się Zarząd Miejski do:

1. niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Urzędowi Wojewódzkiemu w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Gdańskiego, 4, pkt. 1, który wchodzi
2. umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Starogardzie Gdańskim,
3. umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających zmianę w planie i wydanie z tych dokumentów na wniosek zainteresowanych potrzebnych im wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 29 ust. 2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5

Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony w dniu 1 grudnia 1994 r. uchwała nr VIII/51/94 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego (Dz. U. Woj. Gdańskiego nr 32/94 z 02.12.1994 r., poz. 170) w granicach obowiązywania ustaleń niniejszego planu.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Gdańskiego za wyjątkiem § 4, pkt. 1, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Starogardu Gdańskiego

Roman Klin