UCHWAŁA NR XVIII/166/2025
RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI
z dnia 26 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Kraziewicza w Starogardzie Gdańskim

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688 ze zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział I.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr IV/44/2024 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Kraziewicza w Starogardzie Gdańskim, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański", uchwalonego uchwałą Nr V/27/2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 stycznia 2015 r., zmienioną uchwałą Nr LIV/528/2018 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 czerwca 2018 r. uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Kraziewicza w Starogardzie Gdańskim, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o pow. ok. 12,5 ha, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Dla gruntów leśnych, których plan zmienia przeznaczenie na cele nieleśne uzyskano zgodę – decyzją Marszałka Województwa Pomorskiego nr WBG-OGR.404.30.2025.AS z dnia 12 września 2025r. dla pow. 0,1040 ha (dotyczy lasu na dz. geod. nr 137, obr. 33).

§ 2. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) dane przestrzenne, o których mowa w art. art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;

4) obszarów, na których znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **miejscu postojowym, parkingowym** – należy przez to rozumieć teren przeznaczony dla postawienia samochodu, przy czym miejscem postojowym jest także miejsce w garażu, pod wiatą oraz na podjeździe do budynku lub w innym miejscu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu;

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linie zabudowy podstawowej bryły budynków a także obiektów kubaturowych typu altana, wiata; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, a także takich elementów drugorzędnych jak: wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, elementy wystroju elewacji, schody prowadzące do budynków, pochylnie dla niepełnosprawnych i innych podobnych; linia nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

3) **terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne** – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia służące rekreacji czynnej, w szczególności: plac zabaw, siłownia plenerowa, urządzenia streetworkout, tory rowerowe, etc.;

4) **zieleni izolacyjnej** – rozumie się przez to nasadzenia roślinności wyższej i niższej, oddzielającej zarówno wizualnie, jak i krajobrazowo obiekty i tereny potencjalnie uciążliwe dla terenów sąsiednich;

5) **stawce procentowej** – 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

6) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia, posiadającą symbol cyfrowo-literowy i przypisane do niej ustalenia związane z przeznaczeniem terenu oraz ustalonymi zasadami zagospodarowania i zabudowy; teren taki przeznaczony jest także pod sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej, zieleń towarzyszącą oraz dojścia i dojazdy oraz inne niezbędne dla jego funkcjonowania urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym;

7) **usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej** - usługi typu handel detaliczny, z wyjątkiem handlu samochodami i motocyklami, usługi krawieckie, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego, restauracje, usługi gastronomiczne, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, pośrednictwa finansowego, prawne, fotograficzne, medyczne świadczone poza szpitalami i obiektami lecznictwa zamkniętego, stomatologiczne, związane z rekreacją, kulturą i sportem oraz poprawą kondycji fizycznej, usługi w zakresie prania, czyszczenia, sprzątania budynków, fryzjerskie, kosmetyczne, usługi świadczone w gospodarstwach domowych, usługi z zakresu administracji (biura turystyczne, ubezpieczeniowe, itp.), lub inne analogiczne, o podobnym zakresie uciążliwości; wśród tych usług nie mogą być uwzględnione między innymi takie formy działalności gospodarczej jak: domy weselne oraz inne obiekty służące organizacji imprez masowych, usługi stolarskie, domy pogrzebowe, składowiska i sprzedaż opału i odpadów, złomowiska, zakłady obsługi i napraw motoryzacji, handel gazem płynnym itp.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 5. 1. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbol cyfrowo-literowy terenu identyfikujący teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, gdzie cyfra oznacza kolejny numer porządkowy, a litery oznaczają przeznaczenie terenu:

a) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) KDD – teren komunikacji drogowej publicznej, drogi dojazdowej,

c) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

d) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej,

e) L – teren lasu,

f) ZP – teren zieleni urządzonej,

g) ZP-US – teren zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji,

h) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe obowiązujące dla konkretnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu. Dla każdego z terenów obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

Rozdział II.
Ustalenia ogólne

§ 6. Zapisy ogólne

1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej oraz graficznej – na rysunku planu.

2. W ustaleniach ogólnych określono:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – w § 7;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – w § 8;

3) zasady kształtowania krajobrazu – w § 9;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w §10;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – w § 11;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – w § 12.

3. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – w § 12.

1) przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. W obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem.

5. Podane w ustaleniach szczegółowych w § 13-17 uchwały, parametry dotyczące wysokości nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, ani obiektów infrastruktury technicznej, takich jak np. słupy energetyczne, stacje transformatorowe słupowe itp.

6. Ustalone w planie parametry: wielkość udziału powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna, intensywność zabudowy oraz nadziemna intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów. Dla działek związanych z lokalizacją budynku stacji transformatorowych dopuszcza się sytuowanie obiektu bezpośrednio na granicy działki.

7. W poszczególnych wyróżnionych liniami rozgraniczenia terenach dopuszcza się poza budynkami sytuowanie związanych z obiektami budowlanymi urządzeń budowalnych takich jak: przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojazdy, przejazdy, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także zieleni towarzyszącej, infrastruktury technicznej, wiat oraz altan, chyba że w ustaleniach szczegółowych ustalono zakaz ich sytuowania.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Szczegółowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, które zawarte są w ustaleniach od § 13 do § 22, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, geometria dachów.

2. Dopuszcza się sytuowanie kondygnacji podziemnych oraz obiektów podziemnych, takich jak np. podziemne zbiorniki retencyjne na wody opadowe i roztopowe.

3. Legalnie wzniesione obiekty budowlane o gabarytach różnych od ustalonych planem oraz tereny o funkcjach niezgodnych z ustaleniami planu mogą być użytkowane i poddawane przebudowom i remontom do czasu realizacji zamierzeń zgodnych z planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

4. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego zachowanie.

5. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie.

6. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono intensywność zabudowy, dopuszcza się jej zachowanie.

7. Ustala się wymóg harmonizowania budynków, wiat, altan i innych obiektów budowlanych usytuowanych na jednej działce, lub jednym terenie inwestycyjnym objętych jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonych działalności gospodarczych oraz stosowanych instalacji winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w granicach terenu pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami. Dla urządzeń i obiektów telekomunikacyjnych zasady lokalizacji określają przepisy odrębne.

2. Ustala się standard ochrony akustycznej dla terenów MNW oraz MN-U jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, a dla terenów ZP i ZP-US, jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, dla terenu L standardów akustycznych nie określa się.

3. Zaleca się uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejącej zieleni wysokiej, jeżeli nie koliduje z realizacją zamierzenia zgodnego z przeznaczeniem terenu.

4. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:

1) dopuszcza się retencję i wykorzystanie wód opadowych w terenach mieszkaniowych oraz mieszkaniowo-usługowych do celów użytkowych (np. dla potrzeb ogrodów przydomowych), w celu ochrony zasobów wód podziemnych;

2) dopuszcza się stosowanie w ciągach pieszo-rowerowych nawierzchni przepuszczalnych i półprzepuszczalnych - w celu zmniejszenia spływu powierzchniowego i utrzymania warunków odnawialności wód podziemnych.

5. Dla urządzeń i obiektów telekomunikacyjnych zasady lokalizacji określają przepisy odrębne, przy czym lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej i występowanie pól elektroenergetycznych nie może być uciążliwością w przestrzeniach dostępnych dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska w granicach obszaru planu oraz w terenach sąsiednich.

6. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji ustaleń planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie. Sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi, biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych.

7. Na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

8. Ustala się nakaz uwzględnienia istniejącego drzewostanu w zagospodarowaniu terenu 1ZP-US, jeśli tylko stan sanitarny na to pozwala. W przypadku konieczności usunięcia drzew w celu realizacji zamierzenia inwestycyjnego wymagane są nasadzenia zastępcze.

9. Ze względu na położenie w obszarze aglomeracji Starogard Gdański ustanowionej zgodnie z przepisami odrębnymi (w tym zgodnie z Uchwałą Nr XV/168/2019 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 30 października 2019r. - publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. z 2019r., poz. 5338) ustala się wymóg docelowego odprowadzenia ścieków sanitarnych do kanalizacji z oczyszczalnią ścieków w Starogardzie Gdańskim. Indywidualne systemy odprowadzania ścieków dopuszczalne są wyłącznie w sytuacjach określonych przez przepisy odrębne.

10. Istniejące lub planowane (nowe) zbiorniki bezodpływowe dopuszcza się wyłącznie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej; po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej budynki należy podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.

11. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i gatunków dziko żyjących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

12. Lokalizacja zabudowy wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu

1. Maksymalna wysokość dla obiektów i urządzeń technicznych nie wyższa niż 15,0 m.

2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W granicach planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. wyznaczone w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański, o którym mowa w § 1 ust. 1.

2. Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami ZP i ZP-US oraz teren lasu oznaczony symbolem L należy traktować jak tereny ogólnodostępne o publicznym charakterze.

3. W rozwiązaniach projektowych, dotyczących zagospodarowania terenów przestrzeni publicznych ustala się wymóg zastosowania udogodnień dla osób z niepełnosprawnościami.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Powiązania zewnętrzne obszaru planu z otoczeniem są realizowane poprzez drogi publiczne:

1) ul. Milewskiego – klasy dojazdowej (teren 1KDD);

2) ul. Rebelki – częściowo klasy dojazdowej (tereny 3KDD i 6KDD);

3) ul. Falkowskiego – klasy dojazdowej (teren 8KDD);

4) ul. Kraziewicza – klasy dojazdowej (teren 4KDD).

2. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą wydzielone ewidencyjnie drogi dojazdowe oznaczone symbolem KDD, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolem KR oraz ciągi pieszo-rowerowe oznaczone symbolem KP. Szerokości – zgodne z obecnymi podziałami geodezyjnymi lub liniami rozgraniczającymi (tereny 6KDD i 2KR).

3. Zapisy dotyczące dopuszczenia lokalizacji miejsc parkingowych zawarte są w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

4. Wymaganą ustaleniami szczegółowymi ilość miejsc parkingowych należy zapewnić w granicach działek, na których położona jest inwestycja.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) nie dopuszcza się stosowania indywidualnych rozwiązań.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

1) ścieki sanitarne docelowo odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej stosowanie indywidualnych rozwiązań – zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

1) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dróg publicznych odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej;

2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki;

3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;

4) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków oraz z terenów niezabudowanych i zieleni towarzyszącej w celu ich późniejszego wykorzystania (np. do pielęgnacji zieleni), w formie oczek wodnych, ogrodów deszczowych itp.;

5) należy ograniczyć stosowanie powierzchni szczelnych, poprzez użycie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej w celu zachowania naturalnej retencji;

6) powierzchni parkingów, placów manewrowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni nie wlicza się do minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

1) zasilanie w energię elektryczną terenu objętego planem z sieci elektroenergetycznych; dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;

2) wzdłuż linii napowietrznej niskiego napięcia nn-0,4kV obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 7 m (po 3,5 m od osi linii). Zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony funkcyjnej należy uzgodnić z zarządcą sieci;

3) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, zgodnie z potrzebami inwestorów, a także w uzgodnieniu z zarządcą sieci; szczegółowych wymaganych lokalizacji w liniach rozgraniczających nie ustala się;

4) dopuszcza się w obszarze planu sytuowanie linii energetycznych oraz urządzeń związanych z potrzebami oświetlenia terenu;

5) dopuszcza się pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wykluczeniem urządzeń wytwarzających energię z wiatru i biogazowni;

6) nowe linie elektroenergetyczne realizować jako podziemne, jeżeli warunki terenowe na to pozwalają.

5. Zasilanie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła, w tym z wykorzystaniem urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie w gaz ziemny dla celów bytowych lub grzewczych poprzez sieć gazową istniejącą i projektowaną;

2) wzdłuż sieci gazowych oraz w otoczeniu urządzeń zaopatrzenia w gaz obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu w tzw. strefach kontrolowanych gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wyklucza się naziemne zbiorniki na gaz płynny.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę i rozbudowę istniejących sieci w formie sieci kablowych lub bezprzewodowych, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje należy rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci.

8. W zakresie gospodarki odpadami:

1) w granicach terenów należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi. Wskazane jest osłonięcie miejsc gromadzenia odpadów nasadzeniami zieleni;

2) gospodarowanie odpadami komunalnymi zgodnie z obowiązującymi ustawami oraz przepisami lokalnymi.

9. Dopuszcza się w granicach planu stosowanie indywidualnych prokonsumenckich urządzeń, mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii, z wykluczeniem sytuowania przydomowych elektrowni wiatrowych i biogazowni.

Rozdział III.
Ustalenia szczegółowe

§ 13. Ustalenia dla terenów: 1MNW (o pow. ok. 2,21 ha), 2MNW (o pow. ok. 1,44 ha), 3MNW (o pow. ok. 0,63 ha)

1. Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) **dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń towarzysząca, altany, wiaty, towarzyszące budynki gospodarcze, garaże związane wyłącznie z funkcją podstawową terenu, wbudowane usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy, usytuowanie obiektów – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od terenów komunikacyjnych – jak na rysunku planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;

3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m dla budynku głównego, 5,0 dla obiektów towarzyszących;

6) miejsca parkingowe – ustala się nakaz zapewnienia min. dwóch miejsc parkingowych na każdy dom mieszkalny;

7) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniach głównych połaci w przedziale 30-45 stopni. Dla maksymalnie 20 % powierzchni dachu oraz elementów drugorzędnych takich jak zadaszenia garaży, wiat, tarasów, wejść itp. dopuszcza się dach płaski lub jednospadowy;

8) gabaryty obiektów – maksymalnie 1 kondygnacja podziemna i 2 kondygnacje nadziemne;

9) obsługa komunikacyjna:

- teren 1MNW z dróg publicznych 2KDD – ul. Schulza, 1KDD – ul. Milewskiego, ul. Rebelki (dz. nr ewid. 2, obr. 36, poza granicami planu) oraz z dróg wewnętrznych 1KR i 3KR,

- teren 2MNW z dróg publicznych 1KDD – ul. Milewskiego, 2KDD – ul. Schulza oraz 3KDD – ul. Rebelki,

- teren 3MNW z drogi publicznej 4KDD – ul. Kraziewicza.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych: 1200 m^2.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie określa się.

5. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0%.

§ 14. Ustalenia dla terenu 4MNW (o pow. ok. 0,48 ha)

1. Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

2) **dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń towarzysząca, altany, wiaty, towarzyszące budynki gospodarcze, garaże związane wyłącznie z funkcją podstawową terenu, wbudowane usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowe.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zasady kształtowania zabudowy, usytuowanie obiektów – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od terenów komunikacyjnych – jak na rysunku planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;

3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m dla budynku głównego, 5,0 dla obiektów towarzyszących;

6) miejsca parkingowe – ustala się nakaz zapewnienia min. dwóch miejsc parkingowych na każdy dom mieszkalny;

7) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniach głównych połaci w przedziale 30-45 stopni. Dla maksymalnie 20 % powierzchni dachu oraz elementów drugorzędnych takich jak zadaszenia garaży, wiat, tarasów, wejść itp. dopuszcza się dach płaski lub jednospadowy;

8) gabaryty obiektów – maksymalnie 1 kondygnacja podziemna i 2 kondygnacje nadziemne;

9) obsługa komunikacyjna – z drogi publicznej, 5KDD – ul. Schulza.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych: 800 m^2.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie określa się.

5. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0%.

§ 15. Ustalenia dla terenów: 5MNW (o pow. ok. 1,87 ha), 6MNW (o pow. ok. 1,07 ha), 7MNW (o pow. ok. 0, 3 ha), 8MNW (o pow. ok. 0,74 ha)

1. Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) **dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń towarzysząca, altany, wiaty, towarzyszące budynki gospodarcze, garaże związane wyłącznie z funkcją podstawową terenu, wbudowane usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy, usytuowanie obiektów – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od terenów komunikacyjnych – jak na rysunku planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;

3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m dla budynku głównego, 5,0 dla obiektów towarzyszących;

6) miejsca parkingowe – ustala się nakaz zapewnienia min. dwóch miejsc parkingowych na każdy dom mieszkalny;

7) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniach głównych połaci w przedziale 30-45 stopni. Dla maksymalnie 20 % powierzchni dachu oraz elementów drugorzędnych takich jak zadaszenia garaży, wiat, tarasów, wejść itp. dopuszcza się dach płaski lub jednospadowy;

8) gabaryty obiektów – maksymalnie 1 kondygnacja podziemna i 2 kondygnacje nadziemne;

9) obsługa komunikacyjna:

- teren 5MNW z dróg publicznych: 1KDD – ul. Milewskiego, 5KDD – ul. Schulza i 6KDD – ul. Rebelki,

- teren 6MNW z dróg publicznych: 7KDD i 8KDD – ul. Falkowskiego,

- teren 7MNW z drogi publicznej 7KDD – ul. Falkowskiego,

- teren 8MNW z dróg publicznych: 7KDD i 8KDD – ul. Falkowskiego.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych: 1200 m^2.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie określa się.

5. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0%.

§ 16. Ustalenia dla terenów: 1MN-U (o pow. ok. 0,28 ha)

1. Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren usług;

2) **dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa nieuciążliwa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej w formie lokali wbudowanych w budynek mieszkalny lub jako odrębne budynki, zieleń towarzysząca, altany, wiaty, towarzyszące budynki gospodarcze, garaże związane wyłącznie z funkcją podstawową terenu.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy, usytuowanie obiektów – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od terenów komunikacyjnych – jak na rysunku planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;

3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m dla budynku głównego, 5,0 dla obiektów towarzyszących;

6) miejsca parkingowe – ustala się nakaz zapewnienia min. dwóch miejsc parkingowych na każdy dom mieszkalny oraz min. jedno miejsce parkingowe na każde 30m^2 powierzchni usługowej, nie mniej niż dwa miejsca parkingowe na lokal usługowy;

7) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniach głównych połaci w przedziale 30-45 stopni. Dla maksymalnie 20 % powierzchni dachu oraz elementów drugorzędnych takich jak zadaszenia garaży, wiat, tarasów, wejść itp. dopuszcza się dach płaski lub jednospadowy;

8) gabaryty obiektów – maksymalnie 1 kondygnacja podziemna i 2 kondygnacje nadziemne;

9) obsługa komunikacyjna – z drogi publicznej 1KDD – ul. Milewskiego.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się dalszego podziału działek budowlanych.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – usługi nie mogą zajmować więcej jak 50% ogólnej powierzchni użytkowej budynków usytuowanych w granicach terenu.

5. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0%.

§ 17. Ustalenia dla terenu 1ZP-US (o pow. ok. 0,37 ha)

1. Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji;

2) **dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:** zieleń, plac zabaw, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, małe boiska sportowe, ścieżki, ścieżki rowerowe, wiaty, altany rekreacyjne, w szczególności stanowiące miejsca wypoczynku, budynki usług publicznych (świetlica, klub dla mieszkańców osiedla), obiekty służące utrzymaniu porządku niezbędne dla funkcjonowania terenu, obiekty infrastruktury technicznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy, usytuowanie obiektów – ustala się nieprzekraczalną linie zabudowy w odległości 12 m od terenu lasu (1L) i linii stanowiącej jej przedłużenie do granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 5%;

3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,05;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m;

6) miejsca parkingowe – ustala się min 5 miejsc parkingowych w tym jedno dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

7) ustala się wymóg zapewnienia miejsc parkingowych dla rowerów;

8) geometria dachów – dachy dowolne;

9) gabaryty obiektów – wyklucza się kondygnacje podziemne; maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;

10) obsługa komunikacyjna – z drogi publicznej 6KDD, ul. Rebelki oraz drogi wewnętrznej 2KR.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału działki.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) miejsca postojowe realizować w zieleni;

2) teren urządzić jako ogólnodostępny o charakterze publicznym;

3) teren zagospodarowywać w sposób nie tworzący barier dla osób niepełnosprawnych.

5. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0%.

§ 18. Ustalenia dla terenu 1ZP (o pow. ok. 0,05 ha)

1. Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;

2) **dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:** zieleń, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, ścieżki rowerowe, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, zbiorniki wodne retencjonujące wody opadowe w postaci np. oczek wodnych;

3) **funkcje i obiekty wykluczone:** obiekty budowlane, miejsca parkingowe.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – zgodnie z potrzebami technologicznymi oraz ustaleniami szczegółowymi:

1) zasady kształtowania zabudowy – nie dotyczy;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;

3) obsługa komunikacyjna, dojazd z drogi publicznej, ul. Falkowskiego, teren 8KDD oraz 7KDD.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału działki.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie określa się.

5. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0%.

§ 19. Ustalenia dla terenu 1L (o pow. ok. 0,84 ha)

1. Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu: teren lasu;

2) **dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:** zagospodarowanie w postaci ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych, sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, niepowodujących zmiany leśnego przeznaczenia; sytuowanie budowli i obiektów związanych z przeznaczeniem terenu i gospodarką leśną;

3) **funkcje i obiekty wykluczone:** obiekty budowlane oraz prowadzenie innych robót budowlanych powodujących zmianę leśnego przeznaczenia terenu.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się ze względu na rodzaj przeznaczenia;

2) zasady kształtowania zabudowy – nie dotyczy.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału działki.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dopuszcza się urządzenia i zagospodarowanie zgodnie z planem urządzenia lasu;

2) zakaz realizacji zagospodarowania zmieniającego przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.

5. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0%.

§ 20. Ustalenia dla terenów komunikacji: 1KDD (o powierzchni ok. 0,3 ha), 2KDD (o powierzchni ok. 0,17 ha), 3KDD (o powierzchni ok. 0,25 ha), 4KDD (o powierzchni ok. 0,08 ha), 5KDD (o powierzchni ok. 0,16 ha), 6KDD (o powierzchni ok. 0,33 ha), 7KDD (o powierzchni ok. 0,17 ha), 8KDD (o powierzchni ok. 0,26 ha)

1. Przeznaczenie - teren drogi dojazdowej:

1) obiekty towarzyszące: obiekty infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się umieszczanie w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome;

4) nakaz utrzymania minimalnej szerokości pasa ruchu 2,50m;

5) dopuszcza się budowę chodników o szerokości min. 1,50m i ścieżek rowerowych o szerokości 1,50-2,00m w obrębie linii rozgraniczających ulice.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, niezwiązanych z obsługą drogi, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 21. Ustalenia dla terenów komunikacji: 1KR (o powierzchni ok. 0,11 ha); 2KR (o powierzchni ok. 0,12 ha), 3KR (o powierzchni ok. 0,05 ha)

1. Przeznaczenie - teren komunikacji drogowej wewnętrznej:

1) obiekty towarzyszące: obiekty infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się umieszczanie w liniach rozgraniczających terenu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome;

4) nakaz utrzymania minimalnej szerokości pasa ruchu 2,50m;

5) dopuszcza się budowę chodników o szerokości min. 1,50m i ścieżek rowerowych o szerokości 1,50-2,00m w obrębie linii rozgraniczających ulice.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, niezwiązanych z obsługą drogi, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 22. Ustalenia dla terenów komunikacji: 1KP (o powierzchni ok. 0,15 ha), 2KP (o powierzchni ok. 0,02 ha), 3KP (o powierzchni ok. 0,02 ha)

1. Przeznaczenie - teren komunikacji pieszo-rowerowej:

1) obiekty towarzyszące: obiekty infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się umieszczanie w liniach rozgraniczających terenu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome;

4) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania rowerów;

5) nie dopuszcza się sytuowania w liniach rozgraniczających stanowisk postojowych dla samochodów.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, niezwiązanych z obsługą drogi, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział IV.
Ustalenia końcowe

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Starogard Gdański**.**

§ 24. W granicach obszaru objętego planem traci moc Uchwała Nr XLIV/333/97 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 10 lipca 1997 r w sprawie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Kraziewicza w Starogardzie Gdańskim.

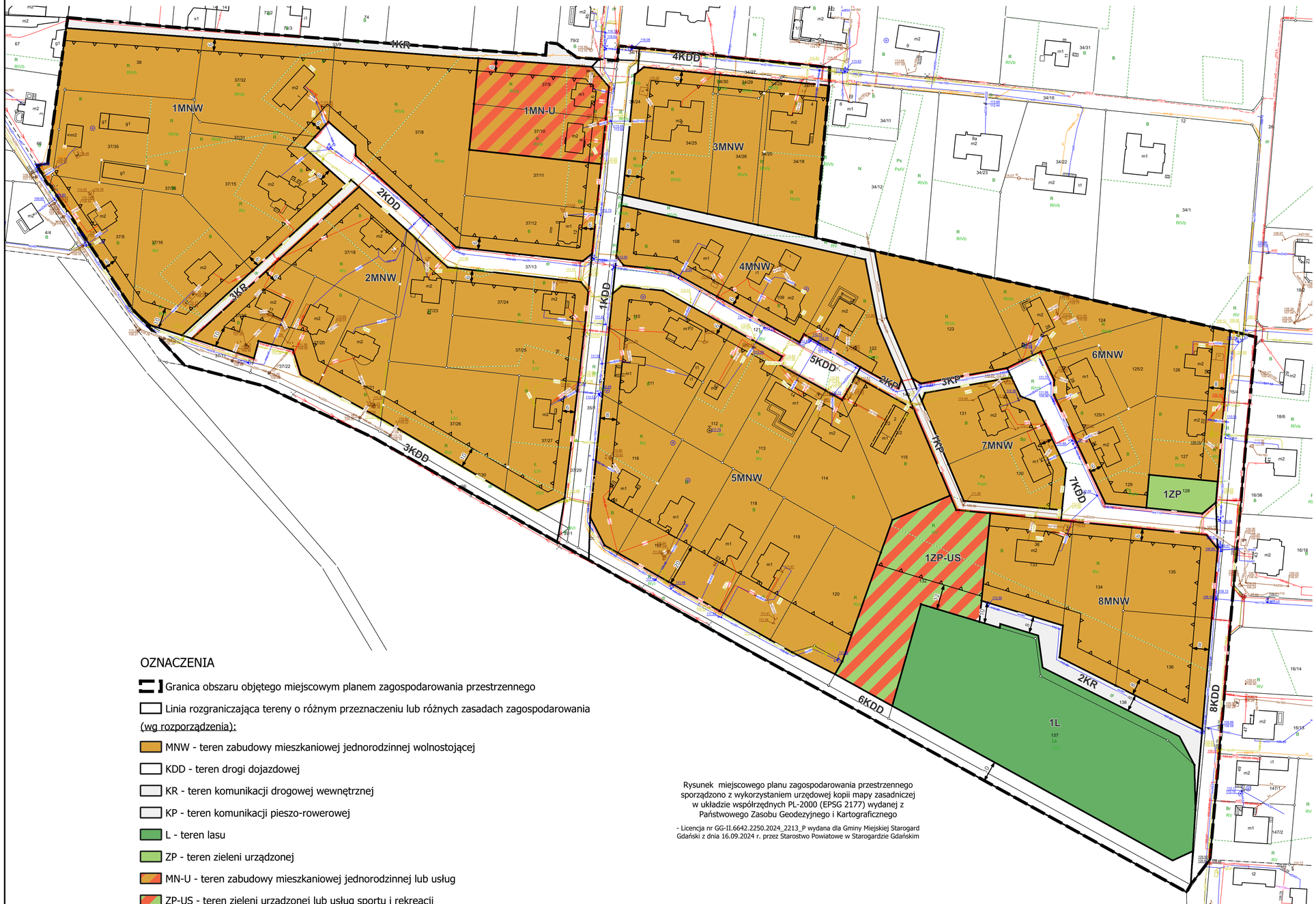
§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta
Starogard Gdański

Anna Benert

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Kraziewicza w Starogardzie Gdańskim

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XVIII/166/2025
Rady Miasta Starogard Gdański
z dnia 26 listopada 2025 r.



skala 1:1000

0 50 100 m

OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

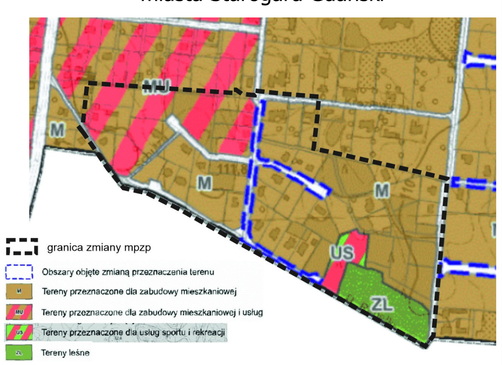
(wg rozporządzenia):

- MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- KDD - teren drogi dojazdowej
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KP - teren komunikacji pieszo-rowerowej
- L - teren lasu
- ZP - teren zieleni urządzonej
- MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- ZP-US - teren zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej w układzie współrzędnych PL-2000 (EPSG 2177) wydanej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego

- Licencja nr GG-II.6642.2250.2024_2213_P wydana dla Gminy Miejskiej Starogard Gdański z dnia 16.09.2024 r. przez Starostwo Powiatowe w Starogardzie Gdańskim

wyrys ze Studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego
miasta Starogard Gdański



PLANERIA Marta Dąbrowska
os. Nad Jarem 70, 83-200 Starogard Gdański
tel. 502-209-536
planeria@wp.pl

Rysunek planu - skala 1:1000

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Kraziewicza w Starogardzie Gdańskim

Opracowanie: mgr inż. Marta Dąbrowska

Data opracowania: maj-sierpień 2025 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVIII/166/2025

Rady Miasta Starogard Gdański

z dnia 26 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Kraziewicza w Starogardzie Gdańskim

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

W granicach obszaru objętego planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Zapisy zmiany planu nie wpływają na konieczność rozbudowy infrastruktury technicznej, których budowa należy do zadań własnych gminy, w stopniu większym niż wynika to z obowiązującego planu miejscowego.

Na obszarze objętym planem przewiduje się poszerzenie drogi publicznej 6KDD (ul. Rebelki), względem obowiązującego dotychczas planu miejscowego, kosztem użytku leśnego.

Budowa dróg publicznych gminnych należy do zadań własnych gminy – finansowanie może odbywać się poprzez wydatki z budżetu miasta bądź finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet miasta.

Przewodnicząca Rady Miasta
Starogard Gdański

Anna Benert

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVIII/166/2025

Rady Miasta Starogard Gdański

z dnia 26 listopada 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.)

Uzasadnienie

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Kraziewicza w Starogardzie Gdańskim

1. Wstęp

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizuje Uchwałę Nr IV/44/2024 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Kraziewicza w Starogardzie Gdańskim. Plan zmienia dotychczas obowiązujący miejscowy plan przyjęty Uchwałą nr XLIV/333/97 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 10 lipca 1997 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 2 z dnia 20.01.1998 r. poz. 2).

Plan ma za zadanie ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania i zabudowy dla obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w większości już zrealizowanej na podstawie dotychczas obowiązującego planu, wg brzmienia obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański uchwalonego uchwałą Nr V/27/2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 stycznia 2015 r., zmienioną uchwałą Nr LIV/528/2018 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 czerwca 2018 r. Miasto Starogard Gdański nie posiada obecnie planu ogólnego w rozumieniu znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatem zgodnie z przepisami przejściowymi ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. podstawą dla przyjętych rozwiązań jest dokument studium.

Plan określa przeznaczenie terenów oraz zasady zagospodarowania i zabudowy, z uwzględnieniem zasad i zakresu określonego w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt zmiany planu sporządzono z uwzględnieniem informacji zawartych w opracowaniach ekofizjograficznych sporządzonych dla potrzeb Planu Ogólnego miasta Starogard Gdański oraz zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański – aktualizacja. Dla niniejszego projektu planu miejscowego opracowano prognozę oddziaływania na środowisko.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.1.Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan uwzględnia dotychczasowy sposób zagospodarowania i zabudowy obszaru, bierze pod uwagę zapisy sąsiadującego planu z 2022 r. oraz uwzględnia zapisy Studium w zakresie ustalonych wskaźników dotyczących zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. W planie uwzględniono również potrzeby mieszkańców, którzy składali wnioski o zmianę mpzp. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów planowanej zabudowy zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, w dużej mierze stanowią kontynuację polityki przestrzennej określonej w ustaleniach dotychczasowego mpzp.

2.2.Walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar planu jest terenem w większości zainwestowanym. Zmiana planu zakłada wykorzystanie walorów przyrodniczych i szaty roślinnej terenu pozostawiając teren użytków leśnych jako teren 1L oraz tereny zadrzewione stanowiące własność gminną jako 1ZP-US i 1ZP. Zainwestowanie odbywać ma się z poszanowaniem istniejącego drzewostanu, jeśli nie koliduje z realizacją inwestycji.

Plan określa zasady kształtowania nowej zabudowy (budynków, obiektów budowlanych typu altany, wiaty) w sposób ujednolicony i zharmonizowany.

W obszarze planu nie występują ani krajobrazy priorytetowe, ani formy ochrony przyrody, dla których wskazano rekomendacje i wnioski w audycie krajobrazowym województwa pomorskiego przyjętym uchwałą nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025 r., obowiązującym od dnia 1 października 2025 r.

2.3. Wymagania ochrony przyrody, ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r.

Plan uwzględnia (przywołuje odrębne przepisy) potrzeby ochrony chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa powszechnego. Plan ustala nakaz maksymalnego zachowania istniejących drzew w terenie 1ZP-US.

Plan określa wymagania dot. obszaru opracowania w zakresie standardów hałasu dla terenów MNW i MN-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a dla terenów ZP i ZP-US, jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe w rozumieniu przepisów dot. ochrony środowiska.

W planie ustala się wymóg docelowego odprowadzenia ścieków sanitarnych do kanalizacji z oczyszczalnią ścieków w Starogardzie Gdańskim.

W granicach zmiany planu nie występują użytki rolne klas I-III, występuje natomiast teren lasu. Zmiana planu powoduje przeznaczenie fragmentu gruntów leśnych na cele nieleśne – w celu poszerzenia drogi publicznej (ul. Rebelki). Dla fragmentu lasu o powierzchni 0,1040 ha (część dz. nr 137, obr. 33) uzyskano w toku procedury planistycznej wymaganą przepisami zgodę na zmianę leśnego przeznaczenia na cele nieleśne: decyzją Marszałka Województwa Pomorskiego z dnia 12 września 2025r., znak WBG-OGR.404.30.2025.AS

Dla terenów oznaczonych symbolem ZP i ZP-US ustala się zachowanie odpowiednio 80% i 60% powierzchni biologicznie czynnej.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach planu nie występują zabytki ani chronione dobra kultury współczesnej.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią bądź osuwania się mas ziemnych, nie występują w jego granicach, ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez zapisy dotyczące przestrzeni o publicznym oraz ogólnodostępnym charakterze oraz ustalenie wymaganej minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe na ogólnodostępnych parkingach.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Zmiana planu uwzględnia uwarunkowania ekonomiczne przestrzeni, poprzez uwzględnienie wniosków właścicieli terenów w granicach planu dotyczących zmiany parametrów zagospodarowania – co pozwoli na realizację zabudowy zgodnie z ich potrzebami. W związku ze zmianą parametrów zagospodarowania zmieni się ekonomia przestrzeni spowodowana wpływami do budżetu z tytułu podatków w wyniku realizowania kolejnych inwestycji.

2.7.Prawo własności

Ustalenia planu określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenu – teren objęty opracowaniem stanowi w dużej mierze własność prywatną osób fizycznych. Plan wyznacza tereny o charakterze publicznym, ogólnodostępnym na gruntach gminnych - nie powoduje ograniczeń w wykorzystywaniu sąsiednich gruntów prywatnych, nie przewiduje realizacji funkcji publicznych na prywatnych gruntach.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe bez uwag.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Celem zmiany planu jest zmiana parametrów zabudowy i dopasowanie zapisów planu do aktualnych uwarunkowań prawnych. Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez ustalenie warunków

zabudowy i zagospodarowania zapewniających zachowanie ładu przestrzennego, w tym zapewnienie terenów zieleni publicznej w postaci terenu lasu oraz zielni urządzonej. Zachowano ciągi pieszo-rowerowe mające na celu zapewnienie swobodnego dostępu mieszkańcom do terenów zieleni urządzonej oraz lasu.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej. Istniejące i projektowane wyposażenie w infrastrukturę techniczną zapewni właściwe warunki bytowe i sanitarne użytkownikom terenów.

2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Prezydent Miasta Starogard Gdański na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej zmiany planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, uczestnictwa w konsultacjach społecznych oraz możliwość składania uwag.

Przyczynkiem do opracowania zmiany planu były m.in. wnioski osób fizycznych, składane wcześniej, poza procedurą. Wnioski dotyczyły np. standardów i form zabudowy, nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych i zostały wzięte pod uwagę w ustaleniach zmiany planu. W trakcie opracowania planu miejscowego pochylono się nad uczytelnieniem układu komunikacyjnego i poprawiono rozwiązania komunikacyjne w celu zapewnienia bezpieczeństwa w organizacji ruchu dowiązując drogi publiczne w jeden system.

Prezydent ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, na stronie internetowej miasta Starogard Gdański oraz na stronie BIP Urzędu Miasta, wyznaczając termin składania wniosków do zmiany planu. Uzgodnił zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko z RDOŚ w Gdańsku i PPIS w Starogardzie Gdańskim.

Projekt planu miejscowego został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 26.09.2025r. do 27.10.2025r. w następujących formach: spotkania otwartego, możliwości składania uwag do projektu oraz dyżuru projektanta Ogłoszenie/obwieszczenie o konsultacjach społecznych zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, na stronie internetowej i na BIP. W ogłoszeniu/obwieszczeniu został wyznaczony termin rozpoczęcia konsultacji społecznych projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniu 26.09.2025r. i ich zakończenia w dniu 27.10.2025r. Spotkanie otwarte odbyło się w dniu 07.10.2025r. a dyżur projektanta w dniu 16.10.2025r. Przed rozpoczęciem konsultacji projekt mpzp wraz z prognozą został zamieszczony na BIP.

Do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag.

2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Tereny objęte granicami planu obsługiwane są przez komunalną sieć wodociągową. W planie ustalono nakaz włączania się do sieci dla nowej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę. Plan nie dopuszcza indywidualnych rozwiązań zaopatrzenia w wodę.

2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalając przeznaczenie terenów, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Prezydent wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interesy prywatne właścicieli terenów, którzy wyrazili je w składanych wnioskach.

2.14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, w tym dążenie do minimalizowania transportochłonności i maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego

Ustalenia planu zapewniają efektywne gospodarowanie przestrzenią – obszar jest dostatecznie uzbrojony, powiązany komunikacyjnie. Zmiana obowiązującego dotychczas mpzp ma na celu efektywniejsze wykorzystanie przestrzeni z poszanowaniem terenów zieleni.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Plan miejscowy nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański, przyjętym uchwałą Rady Miasta Starogard Gdański Nr LIV/582/2018 w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Starogard Gdański" uchwalonego przez Radę Miasta Starogard Gdański w dniu 28 stycznia 2015 r. uchwałą nr V/27/2015.

Zmiana planu miejscowego jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, przyjętej Uchwałą Nr LVI/669/2023 z dnia 1 marca 2023 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z kierunkami działań planistycznych oraz rekomendacjami wynikającymi z przeprowadzonych analiz zawartych w ww. uchwale, dotychczas obowiązujący dla przedmiotowego terenu plan miejscowy znajduje się w grupie planów proponowanych do zmiany w pierwszej kolejności z uwagi zarówno na pozytywne rozstrzygnięcia składanych wniosków dotyczących zmiany planu, jak i nieaktualność i sprzeczność ustaleń dokumentu, gdyż został on uchwalony na podstawie poprzedniej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. W związku z tym obowiązujący dotychczas plan posiadał niepełny zakres ustaleń lub jego ustalenia były sprzeczne z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zmiana planu miejscowego nie spowoduje skutków ekonomicznych, które obciążałyby budżet gminy w zakresie realizacji infrastruktury technicznej, ani w zakresie konieczności wykupu gruntów przez gminę na cele publiczne. Realizacja poszerzenia drogi publicznej, 6KDD – ul. Rebelki kosztem użytku leśnego będzie wiązała się z kosztami wyłączenia z produkcji leśnej 0,1040 ha lasu.

W wyniku przyszłych przedsięwzięć inwestycyjnych budżet gminy zostanie zasilony z tytułu podatków od nieruchomości, nie będzie natomiast zasilany powstaniem wpływów z opłaty planistycznej – zmiana planu podyktowana była nieaktualnym stanem prawnym i koniecznością aktualizacji jego zapisów, nie spowodowała zmiany przeznaczenia terenów objętych opracowaniem, zatem ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy (tzw. renta planistyczna) w wysokości 0%.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Plan został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.).

Prezydent w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach internetowych: miasta i BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,

- zawiadomił instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego,

- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne oraz organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

- sporządził projekt zmiany miejscowego planu,

- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko, w zakresie uzgodnionym z RDOŚ w Gdańsku i PPIS w Starogardzie Gdańskim

- uzyskał opinie o projekcie zmiany planu i dokonał jego uzgodnień,

- uzyskał wymagane przepisami zgody na zmianę gruntów leśnych na cele nieleśne,

- przeprowadził konsultacje społeczne zgodnie z wymaganiami ustawy, publikując projekt wraz z prognozą na stronach internetowych miasta oraz BIP oraz przedstawiając Radzie wyniki konsultacji.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Miasta Starogard Gdański projekt planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.