UCHWAŁA NR XVII/155/2025
RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI
z dnia 1 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami: Kanałową, Sobieskiego, Kościuszki, Chojnicką, Mostową i rzeką Wierzycą dla działek nr 511/3 i 511/5 obr. 17 znajdujących się w obszarze oznaczonym w tym planie symbolem „38-U" (dawny browar)

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, ze zm.[1)]), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.[2)]), po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza 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., zmienionego uchwałą Nr LIV/582/2018 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 czerwca 2018 r., Rada Miasta Starogard Gdański uchwala, co następuje:

Rozdział I.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami: Kanałową, Sobieskiego, Kościuszki, Chojnicką, Mostową i rzeką Wierzycą dla działek nr 511/3 i 511/5 obr.17 znajdujących się w obszarze oznaczonym w tym planie symbolem „38-U" (dawny browar), w dalszej części uchwały zwany „planem".

2. Uchwała dotyczy części obszaru miasta Starogard Gdański, według granic oznaczonych na rysunku planu i określonych w załączniku graficznym do Uchwały Nr IV/42/2024 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami: Kanałową, Sobieskiego, Kościuszki, Chojnicką, Mostową i rzeką Wierzycą dla działek nr 511/3 i 511/5 obr. 17 znajdujących się w obszarze oznaczonym w tym planie symbolem „38-U" (dawny browar).

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 0,64 ha.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1 000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;

3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1. Niżej wymienione określenia, stosowane w planie, należy rozumieć jako:

1) **dach spadzisty** – dach lub stropodach o kącie nachylenia połaci równym lub powyżej 12 stopni;

2) **kolory ziemi** – kolory takie jak: piaskowy, beżowy, brązowy, ugier, umbra, sepia, ochra, siena palona, rudy, bursztynowy, khaki;

3) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą ścisłe usytuowanie elewacji budynku;

4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, granicy działki lub innego obiektu.

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 poz. 1907, 1940 oraz w Dz. U. z 2025 poz. 527, 680.

[2)] Zmiany tekstu wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 poz. 1824 oraz w Dz. U. z 2025 poz. 527.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewyjaśnione w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, a także potocznie stosowanymi definicjami i znaczeniami słów określonymi w słownikach języka polskiego.

§ 3. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) sposoby zagospodarowania obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) kształtowania przestrzeni publicznych;

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

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

6) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług – wraz z oznaczeniem cyfrowo-literowym;

4) obowiązująca linia zabudowy;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy;

6) strefa o szczególnych parametrach wysokości, wraz z oznaczeniem literowym;

7) strefa realizacji zieleni izolacyjno-krajobrazowej;

8) budynek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków – dopuszczony do odbudowy;

9) strefa ochrony ekspozycji;

10) wymiarowanie.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, są elementami informacyjnymi i nie stanowią ustaleń planu.

Rozdział II.
Ustalenia planu

§ 5. W obszarze objętym planem wyznacza się, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem cyfrowo-literowym **1MW-U**, dla którego obowiązuje przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.**

§ 6. W obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) nakaz, przy lokalizacji zabudowy, uwzględnienia – naniesionych na rysunku planu – obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;

2) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych glazurowanych i okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

3) zakaz stosowania na elewacjach budynków intensywnych i jaskrawych kolorów: czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego oraz purpurowego, z wyłączeniem znaków firmowych;

4) obszar planu położony jest w granicach obszaru rewitalizacji określonym w Uchwale Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszarów zdegradowanych i obszaru rewitalizacji na terenie miasta Starogard Gdański (publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z 20.05.2016r. poz. 1924);

5) obszar planu zlokalizowany jest w strefie zabudowy śródmiejskiej, w rozumieniu przepisów odrębnych;

6) zakaz lokalizowania:

a) urządzeń, w tym mikroinstalacji, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru i słońca,

b) masztów, anten i wież, niezwiązanych z funkcją podstawową terenu.

§ 7. W obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

1) nakaz zachowania oraz uzupełnienia zieleni wysokiej i niskiej w postaci pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej – w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy lokalizacji zieleni izolacyjno-krajobrazowej;

2) nakaz zapewnienia ochrony akustycznej jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

§ 8. W obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych** – zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz przepisami prawa budowlanego a także **zasady kształtowania krajobrazu**:

1) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach **układu urbanistycznego Starego Miasta Starogardu Gdańskiego, wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego pod numerem 108**, dla którego obowiązuje:

a) nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej formy architektonicznej (z przełomu XIX i XX w.), w szczególności w zakresie: skali i bryły zabudowy, usytuowania, gabarytów, kształtu dachu, detalu architektonicznego, kolorystyki,

b) nakaz zachowania historycznie ukształtowanego sposobu zabudowy i zagospodarowania oraz reliktów budowli związanych z systemem średniowiecznych murów miejskich,

c) nakaz realizacji wszelkich prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, a także innych działań, o których mowa w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, przy obiektach i obszarach wpisanych do rejestru zabytków, na zasadach ustalonych w tych przepisach;

2) część terenu objętego planem znajduje się w granicach – oznaczonego na rysunku planu – **obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem 1019**, dla którego, w przypadku inwestycji przylegających do **zespołu murów obronnych** obowiązuje nakaz realizacji wszelkich prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, a także innych działań, o których mowa w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami a dotyczących obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków, na zasadach ustalonych w tych przepisach;

3) cały obszar objęty planem znajduje się w **strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego numer 18 AZP 20-43/166 (osada – miasto ze średniowiecza)** wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków, w granicach której dla zapewnienia ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a w przypadku odkrycia podziemnych sieci infrastruktury technicznej (w tym studni głębinowych) nakaz stosowania przepisów odrębnych;

4) w **strefie ochrony ekspozycji** – oznaczonej na rysunku planu – obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów przysłaniających, mających negatywny wpływ na ekspozycję Baszty Młyńskiej od strony ul. Kanałowej;

5) dla **budynku ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków** znajdującego się na terenie d. Wytwórni Wód Gazowanych, przy ul. Tczewskiej 9 – oznaczonego na rysunku planu – obowiązuje:

a) nakaz zachowania istniejącego zabytkowego budynku,

b) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynku,

c) nakaz wykorzystania tradycyjnych, naturalnych materiałów w przypadku remontu i adaptacji istniejącego budynku, nawiązujących do historycznej architektury przemysłowej,

d) nakaz ochrony historycznych elementów (z przełomu XIX i XX w.): bryły budynku, kształtu dachu, zewnętrznych materiałów budowlanych, w tym materiału elewacyjnego, formy architektonicznej i detalu architektonicznego, kompozycji elewacji oraz wielkości otworów okiennych i podziału stolarki okiennej,

e) nakaz odbudowy i rekonstrukcji dawnego komina – na podstawie inwentaryzacji rozebranego obiektu – z zachowaniem jego charakteru i gabarytów,

f) nakaz ochrony ekspozycji zabytkowych elewacji poprzez zakaz lokalizowania nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie elewacji,

g) dopuszczenie rozbiórki istniejącego budynku wyłącznie na podstawie orzeczenia sporządzonego przez osobę uprawnioną, potwierdzającego stan techniczny budynku zagrażający życiu lub mieniu – na rzucie budynku historycznego należy zlokalizować budynek o analogicznym charakterze i gabarytach w oparciu o wykonaną inwentaryzację obiektu;

6) dopuszczenie odbudowy **budynku biurowo-magazynowego d. Wytwórni Wód Gazowanych** o analogicznym charakterze i gabarytach na podstawie inwentaryzacji rozebranego budynku z dopuszczeniem zastosowania ażurowej konstrukcji podkreślającej kształt budynku w miejscu wskazanym na rysunku planu jako budynek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków – dopuszczony do odbudowy;

7) dla nowej zabudowy obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów deprecjonujących otoczenie obiektów zabytkowych.

§ 9. Dla terenu **1MW-U** ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**:

1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,0;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45%;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m, przy czym:

a) w obrębie – oznaczonej na rysunku planu strefy o szczególnych parametrach wysokości A dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy: 15,5 m,

b) w obrębie – oznaczonej na rysunku planu strefy o szczególnych parametrach wysokości B: 13,0 m,

c) zakazuje się realizacji stropów nad halami garaży podziemnych od strony dziedzińca powyżej 0,2 m nad poziomem terenu;

6) maksymalna wysokość zabudowy, o której mowa w pkt 5, nie dotyczy istniejących lub odtwarzanych wież i kominów;

7) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1, przy czym:

a) linie zabudowy nie dotyczą: obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) dopuszcza się, z uwzględnieniem przepisów prawa budowlanego oraz pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu, wysunięcie przez linię zabudowy takich elementów budynku jak:

- balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy – maksymalnie o 1,5 m,

- okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality – maksymalnie o 0,8 m,

- podziemne części budynków – do granic działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

8) nakaz urządzenia lokali usługowych w obrębie sutereny lub pierwszej kondygnacji nadziemnej nowych budynków lokalizowanych od strony Kanału Młyńskiego, w taki sposób aby lokale usługowe przylegały do elewacji usytuowanych od strony Kanału Młyńskiego na odcinku nie mniejszym niż 30% długości tych elewacji w rzucie poziomym;

9) materiał i kolorystyka elewacji:

a) nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki elewacji dla wszystkich budynków na całym obszarze planu,

b) wykończenie elewacji budynków od strony ulicy Tczewskiej i Kanału Młyńskiego poprzez zastosowanie cegły w kolorze ceglasto-czerwonym na minimum 60% powierzchni, z dopuszczeniem: tynków wyłącznie w odcieniach bieli oraz jasnych kolorów ziemi, a także do 10% drewna w kolorze naturalnym lub brązowym;

10) geometria dachów: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci nie mniejszej niż 12 stopni i nie większej niż 30 stopni, przy czym ustalenie to nie dotyczy przekryć garaży podziemnych;

11) materiał i kolorystyka dachów: zakaz stosowania na pokrycia dachów spadzistych materiałów innych niż dachówka ceramiczna i bitumiczna lub blacha na rąbek, przy czym:

a) na dachach o kącie nachylenia połaci powyżej 20 stopni nakazuje się stosowanie wyłącznie dachówki ceramicznej typu karpiówka w kolorze ceglastym,

b) na dachach o kącie nachylenia połaci od 12 do 20 stopni dopuszcza się stosowanie: dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym, dachówki bitumicznej w kolorze ceglastym lub w kolorystyce grafitowej (w nawiązaniu do kolorystyki pokrycia papowego);

12) w zakresie miejsc do parkowania:

a) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych w granicach działek budowlanych według następujących minimalnych wskaźników:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 0,8 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,

- dla usług – 0,8 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, przy czym do powierzchni użytkowej usług nie wlicza się powierzchni użytkowej garaży,

b) zakaz lokalizowania garaży jako wolnostojących, kompleksu garaży i nadziemnych garaży wielopoziomowych – miejsca do parkowania należy realizować w formie naziemnych miejsc postojowych lub w formie garaży podziemnych,

c) nakaz wyznaczenia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – według wskaźników określonych w przepisach odrębnych;

13) nakaz zapewnienia dostępności architektonicznej, o której mowa w przepisach odrębnych o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;

14) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 6000 m^2, przy czym nie dotyczy to podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek pod dojścia i dojazdy oraz na potrzeby infrastruktury technicznej.

§ 10. W obszarze objętym planem ustala się następujące **sposoby zagospodarowania obszaru szczególnego zagrożenia powodzią** – oznaczonego na rysunku planu – obowiązek przestrzegania zakazów, nakazów, ograniczeń i dopuszczeń, wynikających z przepisów Prawa wodnego.

§ 11. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące **zasady scalania i podziału nieruchomości**:

1) nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działek: 6000 m^2,

b) minimalna szerokość frontów działek: 30 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70 do 110 stopni;

3) minimalne parametry wydzielanych działek nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek pod dojścia i dojazdy oraz na potrzeby infrastruktury technicznej.

§ 12. W obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**:

1) powiązania komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniać będą ul. Tczewska, a następnie ul. Kanałowa, ul. Kamila Cypriana Norwida oraz ul. Owidzka;

2) obsługa komunikacyjna obszaru planu odbywać się będzie z ul. Tczewskiej;

3) obsługę terenów i budynków w zakresie uzbrojenia i wyposażenia technicznego zapewniać będą istniejące i rozbudowywane sieci systemów infrastruktury technicznej z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu;

4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej lub na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) nakaz zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;

5) w zakresie **odprowadzania ścieków**: nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

6) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

a) nakaz zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach własnej działki poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do ziemi, stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych oraz studni chłonnych, rowów i kanałów odwadniających, a także do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszczenie realizacji zbiorników retencyjnych (w tym podziemnych) oraz ogrodów deszczowych,

c) dopuszczenie gromadzenia wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, prac porządkowych lub celów przeciwpożarowych;

7) w zakresie **zasilania w energię elektryczną**:

a) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych za pomocą kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, zasilających stacje transformatorowe 15/0,4kV, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) nakaz stosowania wyłącznie sieci kablowych podziemnych przy budowie nowych lub przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych,

c) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych 15/0,4kV jako wnętrzowych, wolnostojących lub wbudowanych w obiekty kubaturowe lub podziemne, przy czym dopuszcza się możliwość lokalizacji budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki od strony ulicy Tczewskiej,

d) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem ustaleń planu, z wykluczeniem urządzeń produkujących energię z biogazu lub wytwarzających energię z wiatru i słońca;

8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych,

c) wyklucza się naziemne zbiorniki na gaz płynny;

9) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną**:

a) zasilanie w ciepło ze źródeł niskoemisyjnych lub bezemisyjnych, wykorzystujących technologie grzewcze o wysokiej sprawności, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszczenie wykorzystania instalacji i urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych, z wykluczeniem urządzeń produkujących biogaz lub wytwarzających energię z wiatru i słońca;

10) w zakresie **gospodarki odpadami** – obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach oraz przepisy lokalne miasta Starogard Gdański, przy czym miejsca do gromadzenia odpadów należy organizować wewnątrz budynków lub w zbiornikach podziemnych;

11) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej** – poprzez sieć telekomunikacyjną w formie bezprzewodowej lub linii kablowych podziemnych.

§ 13. Dla terenów objętych planem ustala się **stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** w wysokości 30%.

Rozdział III.
Ustalenia końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Starogard Gdański.

§ 15. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański uchwalonego uchwałą Nr XLVII/446/2013 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 18 grudnia 2013 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 21.01.2014 r. poz. 233), zmienionego uchwałą nr XL/392/2017 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 26 kwietnia 2017 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 19.06.2017 r. poz. 2279).

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

Przewodnicząca Rady Miasta
Starogard Gdański

Anna Benert

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OGRANICZONEGO ULICAMI: KANAŁOWĄ, SOBIESKIEGO, KOŚCIUSZKI, CHOJNICKĄ, MOSTOWĄ I RZEKĄ WIERZYCĄ DLA DZIAŁEK NR 511/3 I 511/5 OBR. 17 ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W OBSZARZE OZNACZONYM W TYM PLANIE SYMBOLEM „38-U” (DAWNY BROWAR)



Źródło mapy: Starostwo Powiatowe w Starogardzie Gdańskim nr licencji: GG-II.6642.2248.2024_2213_P z dn. 16.09.2024 r. układ współrzędnych: EPSG:2177; ETRS89/Poland CS2000 zone 6

Ustalenia planu:

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- 1MW-U — teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- A / B — strefa o szczególnych parametrach wysokości
- strefa realizacji zieleni izolacyjno-krajobrazowej
- budynek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków - dopuszczony do odbudowy
- strefa ochrony ekspozycji
- 5 — wymiarowanie

Elementy informacyjne:

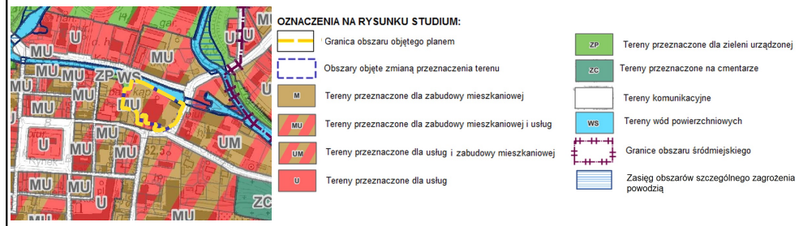
- budynek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków
- obszar wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego pod numerem 1019
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią 1%
- cały obszar planu znajduje się w granicach układu urbanistycznego Starego Miasta Starogardu Gdańskiego, wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego pod numerem 108
- cały obszar planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr 18 AZP 20-43/166 wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków (osada – miasto ze średniowiecza)
- cały obszar planu znajduje się w strefie zabudowy śródmiejskiej, w rozumieniu przepisów odrębnych
- cały obszar planu położony jest w granicach obszaru rewitalizacji określonym w Uchwale Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.

SKALA 1:1000

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XVII/155/2025
Rady Miasta Starogard Gdański
z dnia 1 października 2025r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA STAROGARD GDAŃSKI

UCHWAŁA NR LIV/582/2018 RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI z dnia 28 czerwca 2018 r.
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



GARD - Pracownia Urbanistyczno - Architektoniczna - mgr inż. arch. Anna Woźnicka
siedziba: ul. Traktorowa 43/2, 91-117 Łódź; adres korespondencyjny: ul. Telefoniczna 46F, 92-016 Łódź
NIP 947-106-73-33; REGON 100834104, tel. 530641655, 509959368, 508655541; biurogard@gmail.com

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OGRANICZONEGO ULICAMI: KANAŁOWĄ, SOBIESKIEGO, KOŚCIUSZKI, CHOJNICKĄ, MOSTOWĄ I RZEKĄ WIERZYCĄ DLA DZIAŁEK NR 511/3 I 511/5 OBR. 17 ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W OBSZARZE OZNACZONYM W TYM PLANIE SYMBOLEM „38-U” (DAWNY BROWAR)

PROJEKT PLANU

Autorzy opracowania:	mgr inż. arch. Anna Woźnicka mgr inż. Tomasz Mikołajczyk	Skala 1 : 1 000
Miejsce, data:	Łódź, październik 2025 r.	Zał. nr 1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/155/2025

Rady Miasta Starogard Gdański

z dnia 1 października 2025 r.

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 granicy 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. Przebudowy istniejących odcinków sieci, budowa przyłączy odbywać będzie się staraniem i kosztem inwestora.

Na obszarze objętym planem nie przewiduje się wydzielenia nowych, względem obowiązującego planu miejscowego, dróg publicznych gminnych, których budowa należałaby do zadań własnych gminy.

Przewodnicząca Rady Miasta
Starogard Gdański

Anna Benert

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/155/2025

Rady Miasta Starogard Gdański

z dnia 1 października 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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami: Kanałową, Sobieskiego, Kościuszki, Chojnicką, Mostową i rzeką Wierzycą dla działek nr 511/3 i 511/5 obr. 17 znajdujących się w obszarze oznaczonym w tym planie symbolem „38-U" (obszar dawnego browaru) sporządzona została w następstwie podjęcia przez Radę Miasta Starogard Gdański Uchwały Nr IV/42/2024 z dnia 28 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany ww. planu miejscowego. Projekt planu został sporządzany dla obszaru ok. 0,64 ha.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański, uchwalonym uchwałą Nr V/27/2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 stycznia 2015r., zmienionym uchwałą Nr LIV/582/2018 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 czerwca 2018 r. tereny objęte zmianą planu miejscowego zakwalifikowane zostały do terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej i usług. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium.

Niniejsza zmiana miejscowego planu stanowi odpowiedź na wniosek właściciela terenu po dawnym browarze o zmianę przedmiotowego planu poprzez zmianę przeznaczenia terenu na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej bez ustalania proporcji między tymi funkcjami, zmianie parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zmianie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Zmiana charakteru tego terenu wzbogaci jego program użytkowy i przyczyni się do podniesienia jakości obszaru historycznego miasta.

Projekt przedmiotowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 lipca 2003 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Procedura formalno-prawna sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, a w szczególności z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została w pełni uwzględniona, a terminy ustawowe dotrzymane.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne. Zapewniono możliwość partycypacji społecznej przy sporządzaniu projektu planu, poprzez poddanie projektu konsultacjom społecznym w formach określonych w art. 8i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Sporządzając *zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami: Kanałową, Sobieskiego, Kościuszki, Chojnicką, Mostową i rzeką Wierzycą dla działek nr 511/3 i 511/5 obr. 17 znajdujących się w obszarze oznaczonym w tym planie symbolem „38-U" (obszar dawnego browaru),* wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono w następujący sposób:

1)**wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych** zrealizowano poprzez ustalenie m.in.: przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy, w tym: gabarytów budynków, linii zabudowy oraz wytycznych architektonicznych realizacji budynków uwzględniając konieczność zachowania ładu przestrzennego;

2)**potrzeby zrównoważonego rozwoju** zrealizowano poprzez uwzględnienie w planie rozwiązań sprzyjających równowadze pomiędzy aspektami społecznymi, gospodarczymi i środowiskowymi. Obejmuje to m.in. racjonalne wykorzystanie przestrzeni, ochronę środowiska, wspieranie rozwoju infrastruktury w sposób minimalizujący negatywny wpływ na środowisko, a także kształtowania przestrzeni przyjaznej i funkcjonalnej dla użytkowników;

3)**wymagania ochrony środowiska** zrealizowano poprzez określenie zasad ochrony środowiska i przyrody, m.in. nakaz zapewnienia standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem inwestycji celu publicznego) czy określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej i wyznaczenie pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej. Plan zawiera również ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej oraz retencji wód opadowych i roztopowych w największym możliwym stopniu.

4)**wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,** zostały w przedmiotowym planie uwzględnione poprzez szeroki zakres zapisów mających na celu zabezpieczenie obiektów zabytkowych znajdujących się na jego obszarze. Teren objęty planem, ze względu na swoją wysoką wartość historyczną, został wpisany do Rejestru Zabytków, a budynek dawnej Wytwórni Wód Gazowanych przy ul. Tczewskiej 9 ujęty jest w Gminnej Ewidencji Zabytków;

5)**wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** zostały zrealizowane w szczególności poprzez ustalenia w zakresie ochrony środowiska i infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt. 3. W obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, i obszary osuwania się mas ziemnych. Ustalenia planu nakładają obowiązek przestrzegania zakazów, nakazów, ograniczeń i dopuszczeń, wynikających z przepisów Prawa wodnego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, który obejmuje fragment północnej części obszaru planu. **Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** zostały zrealizowane poprzez zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz nakaz zapewnienia dostępności architektonicznej. Inne wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów odrębnych;

6)**walory ekonomiczne przestrzeni** zostały uwzględnione, poprzez wykorzystanie potencjału obszaru w centralnej części miasta Starogard Gdański i umożliwienie realizacji inwestycji wspierających rozwój tego obszaru w aspekcie społecznym, przestrzennym i gospodarczym. Zmiana planu przyczyni się także do wzrostu wartości nieruchomości;

7)**prawo własności** zostało uwzględnione w sporządzonym planie miejscowym poprzez wyznaczenie spójnych ustaleń dla wszystkich działek objętych planem miejscowym. Ponadto wzięto pod uwagę wnioski właściciela nieruchomości i zapewniono mu udział w pracach nad projektem poprzez konsultacje społeczne;

8)**potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** w planie miejscowym zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące: parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, urządzania i użytkowania terenów, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy wojskowe, w tym: ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;

9)**potrzeby interesu publicznego** nie są naruszane w sporządzanym planie miejscowym – plan uwzględnia zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa poprzez umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz usług na obszarze objętym planem;

10)**potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej** zostały uwzględnione w planie poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej, które określone zostały na podstawie otrzymanych wniosków od zarządców sieci infrastruktury technicznej po zawiadomieniu ich o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu;

11)**udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** zapewniono poprzez zamieszczenie: w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Starogard Gdański, w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Starogard Gdański oraz stronie internetowej miasta stosownych ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, a także o możliwości składania wniosków do niego. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniami i ogłoszeniami Prezydenta Starogardu Gdańskiego, można było składać w postaci papierowej lub elektronicznej w terminach od 13 września 2024 r. do 7 października 2024 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek do projektu planu miejscowego. W dniach od 14.08.2025r. do 12.09.2025r. przeprowadzone zostały konsultacje społeczne w następujących formach:

-zbieranie uwag w terminie od dnia 14 sierpnia 2025r. do dnia 12 września 2025r.,

-spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego, które odbyło się w dniu 26 sierpnia 2025r. o godzinie 16.00 w Urzędzie Miasta Starogard Gdański przy ul. Gdańskiej 6, 83-200 Starogard Gdański w sali nr 102, I piętro,

-dyżur projektanta planu miejscowego, który odbył się w dniu 26 sierpnia 2025r. w godz. 13.00-15.00 oraz w godz. 17.00-18.00 w Urzędzie Miasta Starogard Gdański przy ul. Gdańskiej 6, 83-200 Starogard Gdański w sali nr 102, I piętro;

12)**zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Starogard Gdański na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i na stronie internetowej miasta.;

13)**potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** - obszar przedmiotowego planu wyposażony jest w istniejącą miejską sieć wodociągową poprzez którą mogą być zaspokajane potrzeby bytowe, użytkowe i przeciwpożarowe;

14)**potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** zostały uwzględnione poprzez ustalenia w zakresie ochrony środowiska i infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt. 3 i 5;

15)**potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolnej** zostały pominięte z uwagi na zurbanizowany charakter obszaru objętego planem.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania terenu objętego planem miejscowym wzięto pod uwagę aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sporządzony plan miejscowy ma na celu umożliwienie zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, jak również prawa budowlanego.

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego w myśl przyjętej polityki przestrzennej miasta określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Rada Miasta Starogard Gdański podjęła Uchwałę Nr LVI/669/2023 w dniu 1 marca 2023 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w której uznano za aktualne „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański" uchwalone uchwałą Nr V/27/2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 stycznia 2015 r. oraz zaktualizowane uchwałą Nr LIV/582/2018 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 czerwca 2018 r.

Dla obszaru objętym planem obowiązuje miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański uchwalony uchwałą Nr XLVII/446/2013 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 18 grudnia 2013 r., zmieniony uchwałą nr XL/392/2017 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 26 kwietnia 2017 r., który w analizie został uznany za częściowo aktualny i wskazany w programie prac planistycznych na lata 2023-2028 do zmiany.

W projekcie planu uwzględniono uniwersalne projektowanie poprzez nakaz zapewnienia dostępności architektonicznej, o której mowa w przepisach odrębnych o zapewnieniu dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami, a także poprzez zapewnienie dostępności cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej podczas procedury planistycznej. Plan miejscowy, po uchwaleniu, będzie także udostępniony na stronach internetowych dostosowanych do potrzeb tych osób.

W związku z powyższym za zasadne uznaje się podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia niniejszego planu miejscowego.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami: Kanałową, Sobieskiego, Kościuszki, Chojnicką, Mostową i rzeką Wierzycą dla działek nr 511/3 i 511/5 obr. 17 znajdujących się w obszarze oznaczonym w tym planie symbolem „38-U" (obszar dawnego browaru) spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie

Miasta Starogard Gdański do uchwalenia. Po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.