UCHWAŁA NR XVI/145/2025
RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI
z dnia 20 sierpnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański „2" w rejonie ul. Tadeusza Kościuszki i Jana III Sobieskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1465, ze zm.[1)]), art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz.1130, ze zm.[2)]), 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.[3)]), Rada Miasta Starogard Gdański uchwala, co następuje:

Rozdział I.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr IV/43/2024 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 sierpnia 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański „2" w rejonie ul. Tadeusza Kościuszki i Jana III Sobieskiego, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański", uchwalonego uchwałą Nr V/27/2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 stycznia 2015r., zmienioną uchwałą Nr LIV/582/2018 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 czerwca 2018r, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański „2" w rejonie ul. Tadeusza Kościuszki i Jana III Sobieskiego, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje działki nr 80/1, 80/2, 81/1, 82/4, 131/10, 131/14, 131/16, 232/1, 232/2 i 259 z obrębu geod. 16, w trzech rozłącznych obszarach (obszar 1 – dz. 259, obszar 2- dz. 131/10, 131/14, 131/16, 232/1, 232/2, obszar 3 – dz. 80/1, 80/2, 81/1, 82/4) o łącznej powierzchni ok. 6530 m^2, których granice określono na załączniku do uchwały Nr IV/43/2024 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 sierpnia 2024r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – załącznik graficzny - rysunek planu dla obszarów 1, 2, 3 w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

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

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

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

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

3) zasady kształtowania krajobrazu;

4) kształtowania przestrzeni publicznych;

5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

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

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 poz. 1572, 1907, 1940.
[2)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 poz. 1907, 1940 oraz w Dz. U. z 2025 poz. 527, 680.
[3)] Zmiany tekstu wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 poz. 1824 oraz w Dz. U. z 2025 poz. 527.

§ 4. Definicje

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;

2) dachu zielonym - należy przez to rozumieć takie pokrycie dachu, które zawiera warstwy umożliwiające porost roślin;

3) harmonizowaniu – należy przez to rozumieć takie rozwiązania projektowe i realizacyjne, które pozwalają uzyskać połączenie elementów zagospodarowania działki budowlanej z sąsiedztwem (w tym historycznym) w estetyczną całość, spójna kompozycyjnie; możliwe jest to na przykład poprzez zastosowanie podobnych form zabudowy, kształtu dachu (rodzaj dachu, kąty nachylenia), podobnych parametrów (proporcje, skala obiektu), dyspozycji ścian, charakteru architektury, detali, kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji czy pokrycia dachowego;

4) miejscu postojowym, parkingowym - rozumie się przez to 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;

5) miejscu parkingowym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową –rozumie się przez to miejsce parkingowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca parkingowego dla osób niepełnosprawnych tj. dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla tych osób; miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;

6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków oraz wiat; linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, o ile nie narusza przepisów odrębnych, w tym przepisów o drogach publicznych; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,5 m w przypadku niezabudowanych schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp. o ile nie narusza przepisów odrębnych, w tym przepisów o drogach publicznych;

7) obowiązującej linii zabudowy -należy przez to rozumieć linie zabudowy podstawowej bryły budynku wymagane w projekcie budowlanym, linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, o ile nie narusza przepisów odrębnych, w tym przepisów o drogach publicznych; linia dotyczy minimum 75% szerokości frontu , przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy itp. elementy drugorzędne budynku;

8) pierzeja - należy przez to rozumieć frontową ścianę zabudowy wzdłuż ulicy lub placu;

9) rehabilitacji – należy przez to rozumieć materialną renowację obiektu, zespołu obiektów lub obszaru, ich modernizację, uzupełniania a także wymianę zabudowy; prowadzoną wraz z innymi przedsięwzięciami takimi jak nowe inwestycje, modernizacje układu ulicznego, infrastruktury technicznej, urządzenia terenów w sposób prowadzący do uzyskania efektu synergicznego;

10) stawce procentowej – należy przez to rozumieć wysokość stawki w procentach (%), służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) strefie ochrony konserwatorskiej - należy przez to rozumieć wyznaczony granicami obszar, na którym obowiązują określone ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na nim zabytków, w tym historycznego zespołu zabudowy, wybranych obiektów zabytkowych lub zespołów i ich otoczenia oraz krajobrazu kulturowego miasta zasługującego na ochronę ze względu na posiadane walory;

12) strefie ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej – strefa ochrony konserwatorskiej w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustalona w planie - strefa przywrócenia zespołom i obszarom zabytkowym dawnych wartości przestrzennych i kulturowych oraz znaczenia społeczno-gospodarczego (poprzez ożywienie społeczne i gospodarcze);

13) szczególnych wymaganiach architektonicznych – rozumie się przez to nakaz kształtowania budynków i budowli w sposób wyróżniający się od pozostałych elementów zagospodarowania poprzez zastosowane rozwiązania architektoniczne i plastyczne, odznaczające się wysokim poziomem estetycznym rozwiązań

architektonicznych (dotyczyć może to np. kompozycji, materiałów, kolorystyki), a dla obszarów zabytkowych położonych w strefach ochrony konserwatorskiej nawiązujący do chronionych obiektów usytuowanych w granicach danego terenu lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie;

14) usługach nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć 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, sportem oraz poprawą kondycji fizycznej, usługi 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.;

15) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć zabudowę obejmującą inwestycje i usługi według Europejskiej Klasyfikacji Działalności, zaspokajające potrzeby ludności w zakresie usług dla konsumentów: handlu detalicznego i napraw, gastronomii, obsługi turystyki, edukacji, oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, działalności związanych z rekreacją, kulturą i sportem oraz budynki zamieszkania zbiorowego (np. hotele), usługi dla producentów i biznesu oraz usługi ogólnospołeczne, wraz z pomieszczeniami lub obiektami pomocniczymi takimi jak pomieszczenia socjalne i administracyjne oraz budynkami towarzyszącymi z pomieszczeniami technicznymi a także innymi towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi; dla zabudowy usługowej powierzchnia użytkowa usług to powierzchnia usług podstawowa odpowiadająca celom i przeznaczeniu usługi, bez powierzchni pomocniczej takiej jak na przykład komunikacja wewnętrzna, pomieszczenia higieniczno-sanitarne, zaplecze socjalne;

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa (w tym z przepisami znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - Ustawa z dn. 07.07.2023r. – Dz.U. z 2023r. poz. 1688), a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

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

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

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

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) obowiązująca linia zabudowy;

5) oznaczenie cyfrowo-literowe identyfikujące teren wydzielony liniami rozgraniczenia, określający przeznaczenie terenu:

a) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

6) strefa ochrony konserwatorskiej – rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ulicy Kościuszki;

7) strefa ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków;

8) budynek zabytkowy ujęty w ewidencji zabytków.

2. Obszary objęte planem położone są w granicach:

1) jednostki urbanistycznej C2 – Centrum, zgodnie z Uchwałą Nr XVIII/199/2000Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 23 lutego 2000r.;

2) obszaru rewitalizacji wg Uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016r., w sprawie wyznaczenia obszarów zdegradowanych i obszaru rewitalizacji na terenie miasta Starogard Gdański (Dz. Urz. Woj. Pom. z 20 maja 2016r. poz. 1924); przy czym obszar 3 położony w granicach obszaru do rehabilitacji;

3) obszaru śródmiejskiego zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański przyjętego Uchwałą Nr V/27/2015 Rady Miasta Starogard Gdański

z dnia 28 stycznia 2015r., zmienioną Uchwałą Nr LIV/582/2018 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 czerwca 2018r.

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

4. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy oraz ustalone w planie zasady podziału terenu na działki nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej bądź jako dojścia, dojazdy.

5. Podane w ustaleniach planu parametry wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej takich jak słupy energetyczne itp. lub telekomunikacyjnej.

6. Ustalenia tekstowe zawierają dwustopniowy układ ustaleń tj. ustalenia ogólne obowiązujące w granicach planu dla wszystkich trzech obszarów oraz ustalenia szczegółowe obowiązujące dla konkretnych wydzielonych liniami rozgraniczenia terenów.

7. W terenach o ustalonym przeznaczeniu dopuszcza się sytuowanie niezbędnych dla funkcjonowania przeznaczenia podstawowego urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym takich jak np. przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojazdy, przejazdy, ogrodzenia, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także zieleni towarzyszącej, altan, wiat, obiektów i sieci infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych).

Rozdział II.
Ustalenia ogólne planu

§ 6. Przeznaczenie terenów

1. Ustala się przeznaczenie terenów: MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Funkcje podstawowe terenów to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa zamieszkania zbiorowego lub zabudowa usługowa z zakresu usług komercyjnych lub rzemiosła usługowego. Dopuszcza się jako funkcje uzupełniające, służące obsłudze funkcji podstawowych, sytuowanie garaży, obiektów gospodarczych, placów zabaw, parkingów dla obsługi funkcji podstawowych, zieleni, infrastruktury technicznej (np. odcinki sieci, przyłącza, obiekty infrastruktury typu stacja transformatorowa, przepompownia itp.).

2. Usługi w formie lokali wbudowanych lub w formie odrębnych obiektów, wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych, w tym usług handlu detalicznego, gastronomii, kultury, turystyki w tym usług hotelarskich, łączności, administracji, biurowych, oświaty.

3. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego lokalnego w zakresie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach zagospodarowania terenów objętych planem.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obszar planu położony jest w granicach obszaru śródmiejskiego w rozumieniu przepisów odrębnych i zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański przyjętego Uchwałą Nr V/27/2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 stycznia 2015r., zmienioną Uchwałą Nr LIV/582/2018 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 czerwca 2018r.

2. Obszar 3 – obejmujący dz. 80/1, 80/2, 81/1, 82/4 z obr. geod. 16 położony jest w granicach obszaru do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wskazany w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański (2015 z zmianą z 2018r.). W granicach obszaru ustala się:

1) nakaz kompleksowej przebudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do planowanych nowych sposobów zagospodarowania i zabudowy;

2) dopuszcza się wymianę, usunięcie istniejącej, nieużytkowanej bądź zbędnej na nowe cele, czy też kolidującej z zamiarami inwestycyjnymi, zabudowy, w szczególności dawniej przemysłowej, gospodarczej;

3) nakaz rehabilitacji wnętrz kwartałów poprzez ich porządkowanie, eliminowanie funkcji i obiektów bez wartości architektonicznych kolizyjnych z mieszkalnictwem śródmiejskim lub chronionymi wartościami zabytkowymi;

4) wskazana koordynacja projektowa w kwartałach zabudowy.

3. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy, dla działek z istniejącą zabudową, ustala się:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się zachowanie gabarytów, wysokości, formy zabudowy;

2) dopuszcza się zmianę geometrii (kształtu) dachu pod warunkami zapisanymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

3) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy; dopuszcza się jej remonty i przebudowę; dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami szczegółowymi obowiązującymi na danym terenie;

4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym dla obiektów zabytkowych, w tym objętych ochroną na podstawie ustaleń planu, warunki takich działań określono w ustaleniach szczegółowych;

5) dopuszcza się wyburzenia obiektów nie zakwalifikowanych do ochrony;

6) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego zachowanie;

7) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie;

8) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono intensywność zabudowy, dopuszcza się jej zachowanie.

4. Szczegółowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte w Rozdziale 3 uchwały, w tym linie zabudowy, gabaryty zabudowy., maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej m maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, geometrię dachów, nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

5. Dopuszcza się realizację podziemnych obiektów budowlanych nie będących budynkami, a także naziemnych budowli stanowiących zagospodarowanie terenu i infrastrukturę techniczną.

6. Dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej jak jednej działki ewidencyjnej, pod warunkiem stosowania określonych planem w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;

2) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:

a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,

b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,

c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

2. Ustala się dla obszaru planu następujące standardy akustyczne w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska oraz poziomów dopuszczalnego hałasu: jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. 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. Zakaz lokalizacji obiektów mogących wpływać negatywnie na obszary chronione ze względu na zabytki.

4. Przy wdrażaniu ustaleń planu ustala się:

1) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt, grzybów;

2) nakaz stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;

3) zachowania istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, przy czym przy przebudowie systemu melioracyjnego należy zapewnić ciągłość spływu wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zakaz sytuowania rodzajów usług oraz użytkowania i zagospodarowania terenu, które:

a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,

b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,

c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

1. Obszary objęte planem położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej -rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ulicy Tadeusza Kościuszki. Dla strefy tej ustala się:

1) celem ochrony w ww. strefie jest ochrona historycznego układu ulic i dróg oraz podziałów parcelacyjnych, tradycyjnego sposobu zagospodarowania działek – budynek frontowy w linii zabudowy ulicy, oficyny ciągnące się w głąb działek, a także materialnych śladów przeszłości, w tym:

a) zabytkowej historycznej zabudowy – oznaczonej na rysunku planu (obiekty figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków), typu i skali zabudowy charakterystycznej dla obszaru strefy,

b) elementów architektury towarzyszącej takich jak dawne ogrodzenia,

c) zachowanych fragmentów dawnych nawierzchni dojazdów i dziedzińców;

2) ustala się nakaz zachowania historycznej linii zabudowy pierzei ulicznej;

3) ustala się wymóg nawiązania nową zabudową – poprzez jej skalę i charakter, formę architektoniczną do zabudowy historycznej, wymagane utrzymanie wspólnej z sąsiedztwem linii zabudowy oraz staranna kompozycja elewacji frontowej;

4) wskazane uzupełnienie pierzei ul. Kościuszki – zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy;

5) dopuszcza się realizację nowej zabudowy w głębi działek, zalecana kontynuacja tradycyjnego sytuowania budynków i zagospodarowania;

6) dopuszcza się realizację nowych obiektów wkomponowanych w istniejącą zabudowę, kształtowaną pod względem linii zabudowy, gabarytów, geometrii dachu i pokrycia w nawiązaniu do zabudowy historycznej oraz ceglanego wykończenia elewacji obiektów, z zachowaniem ustaleń planu;

7) wskazana jest realizacja kompleksowych projektów związanych z rewaloryzacją, modernizacją, remontami oraz ożywieniem społeczno-gospodarczym ujętych w Gminnym Programie Rewitalizacji; wskazane jest przywrócenie zbliżonych do historycznych funkcji zabudowy wewnątrz parceli wzdłuż Kościuszki (rzemiosło nieuciążliwe, drobne zakłady wytwórcze, usługi itp.).

2. W granicach obszaru stanowisk archeologicznych objętych strefą ochrony konserwatorskiej „W” ustala się: nakaz ochrony zabytków archeologicznych, nawarstwień kulturowych i reliktów zabudowy. W granicach strefy wszelka działalność związana z prowadzeniem prac ziemnych wymaga przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. W granicach terenu 2MW-U istniejący, wskazany na rysunku planu budynek gospodarczy to zabytek figurujący w ewidencji zabytków. Obowiązują dla niego ustalenia:

1) obiekt zabytkowy, objęty ochroną konserwatorską, nakazuje się zachowanie jego historycznych cech w zakresie: bryły, proporcji, kształtu dachu, kompozycji, formy architektonicznej, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego, kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) obowiązuje zakaz nadbudowy;

3) dopuszcza się rozbudowy zharmonizowane z historyczną bryłą, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się adaptację obiektu, z zachowaniem zgodności z ustaleniami planu;

5) obowiązuje ochrona wystroju elewacji, w tym rodzaju historycznych materiałów: cegła, drewno i rozwiązania w konstrukcji szachulcowej, tynki mineralne, detal architektoniczny;

6) dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku;

7) obowiązuje zakaz ocieplania zewnętrznych elewacji w sposób powodujący przesłonięcie lub zniszczenie wartościowych historycznych elementów jej wystroju, podziałów elewacji czy detali architektonicznych;

8) obowiązuje zakaz tynkowania ceglanych elewacji;

9) obowiązuje zakaz sytuowania urządzeń fotowoltaicznych w sposób eksponowany z dróg publicznych;

10) wszelkie zamierzenia przy obiekcie wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 10. Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się łączenie i podziały nieruchomości.

2. Ustala się możliwość podziału terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na działki budowlane, pod warunkiem zachowania szczegółowych ustaleń planu, przy czym muszą być spełnione następujące warunki:

1) parametry nowo wydzielanych działek oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określono w ustaleniach szczegółowych, wielkość nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż określona w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;

2) w wyniku podziału terenu na działki budowlane należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem ustalonym w planie dla wszystkich fragmentów terenu powstałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu;

3) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych do obsługi działek.

3. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

4. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki 500 m^2, minimalna szerokość dla nowo wydzielanej działki - 6m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – dowolny, z zachowaniem historycznych granic działek.

5. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz widzialnych geodezyjnie dojść i dojazdów.

6. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych:

1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w ustaleniach szczegółowych;

2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;

3) w celu wydzielenia dojazdu, dojścia do nowoprojektowanych działek budowlanych lub odrębnego ciągu pieszego, pieszo-rowerowego lub rowerowego;

4) w innych szczególnie uzasadnionych przypadkach (np. warunkowanych historycznymi podziałami, ukształtowaniem terenu, itp.).

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) zapewnienia wody do celów p.poż. 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.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

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

2) stosowanie wyłącznie sieci kablowych podziemnych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się zasilanie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

2) zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się odprowadzenie ścieków:

1) bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;

2) wyklucza się indywidulane rozwiązania.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;

2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki; dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p.poż. lub zagospodarowanie wód opadowych za pomocą ogrodów deszczowych;

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

4) zabezpieczenie odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.

8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach oraz przepisy prawa miejscowego dotyczące gospodarowania odpadami.

9. W sytuacji koniecznej, gdy nie jest możliwa realizacja odcinków sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczenia sąsiednich dróg czy ciągów pieszych, pieszo-jezdnych dopuszcza się w granicach planu budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ustaleń planu.

10. Dopuszcza się, przy zachowaniu wymagań ochrony konserwatorskiej, lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w przepisach odrębnych, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

Rozdział III.
Ustalenia szczegółowe

§ 12. Ustalenia szczegółowe dla obszaru 1 (obejmuje dz. 259 z obr. 16), obszaru 2 (dz. 131/10, 131/14, 131/16, 232/1, 232/2, z obr. 16) i obszaru 3 (obejmuje dz. 80/1, 80/2, 81/1, 82/4 z obr. 16)

1. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1MW-U plan ustala**: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, usługi w szczególności z zakresu usług handlu, gastronomii, usług administracyjno-biurowych i innych usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkalnej:

a) dopuszcza się budynki mieszkaniowe wielorodzinne, budynki mieszkalno-usługowe, budynki mieszkalne wielorodzinne oraz budynki wyłącznie usługowe, nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki lub budynku,

b) dopuszcza się usługi hotelowe,

c) dopuszczalne funkcje - zieleń urządzona, parkingi związane z przeznaczeniem terenu,

d) wyklucza się garaże i zespoły garaży sytuowane jako odrębne obiekty;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) pierzeja ulicy Kościuszki – do ochrony, dla zabudowy uzupełniającej pierzeję ustala się:

- szczególne wymagania architektoniczne,

- nakaz nawiązania formą, gabarytami, geometrią dachów do zabudowy sąsiedniej celem zharmonizowania rozwiązań i podniesienia walorów estetycznych i rewaloryzacji pierzei ulicy,

c) dla pierzei wzdłuż ulicy Kościuszki wskazane nawiązanie do charakterystycznych cech zabudowy historycznej usytuowanej w sąsiedztwie (np. gzymsy, artykulacja pionowa i pozioma elewacji frontowej itp.),

d) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiednich działek budowlanych,

e) dopuszcza się w nowej zabudowie sytuowanie przejścia - przejazdu bramnego łączącego ul. Kościuszki z terenem dojazdu na dz. 226/25;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych w §8;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia § 9 ust. 1,

b) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 9 ust. 2;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, w tym obowiązująca linia zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, nieprzekraczalna linia zabudowy od strony wschodniej – w granicy działki 226/25,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - nie większy niż 76%, przy czym powierzchnia zabudowy liczona w obrysie murów parteru do 720m^2,

c) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna 3,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych, sytuowanych wzdłuż ul. Kościuszki do 18m, przy czym wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej nie wyżej jak 15m; dla pozostałych budynków – wysokość do 11m, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, gabaryt i wysokości nowej zabudowy zbliżone do historycznej zabudowy w pierzei ulicy Kościuszki; poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 1m n.p.t., dopuszcza się podpiwniczenie,

e) forma zabudowy – dopuszcza się zabudowę pierzejową, zwartą wzdłuż ulicy Kościuszki oraz zabudowę zwartą wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego na dz. geod. 226/25 z obr. 16,

f) geometria dachów – formy dowolne, wskazane nawiązanie do zabudowy sąsiedniej na dz. nr 225/6 w obr. 16 lub zabudowy wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego na dz. 226/25; dopuszcza się świetliki, okna połaciowe, lukarny itp. elementy,

g) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

- ustala się nakaz harmonijnego wpisania w tkankę historyczną miasta poprzez użycie elementów wykończenia budynku charakterystycznych dla historycznej zabudowy miejskiej, takich jak cegła, kamień lub tynk,

- dla dachów stromych pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych, dla dachów płaskich- pokrycie dowolne, z dopuszczeniem zastosowania dachów zielonych,

- kolorystyka elewacji - odcienie szarości, bieli, naturalnej cegły, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów tynków,

h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległej drogi publicznej ul. Kościuszki lub z dróg wewnętrznych, a także poprzez tereny sąsiednie np. dz. 226/25,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w pasach drogowych sąsiednich ulic oraz na ogólnodostępnych parkingach, nie określa się wymaganych wskaźników ze względu na uwarunkowania terenu,

c) dla usług należy przewidzieć lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów na terenie własnym inwestora;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych §11;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016r.;

13) stawka procentowa: 0%.

2. **Dla terenu oznaczonego symbolem 2MW-U plan ustala:** obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług:

a) dopuszcza się usługi w postaci lokali wbudowanych w budynki mieszkaniowe lub jako odrębne budynki,

b) dopuszcza się budynki mieszkalne wielorodzinne i jednorodzinne, mieszkalno-usługowe oraz usługowe, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki budowlanej lub budynku,

c) dopuszcza się istniejące budynki gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem terenu, wyklucza się nowe wolnostojące garaże i wolnostojące budynki gospodarcze, funkcje te dopuszcza się sytuować jako wbudowane w zabudowę mieszkaniowo-usługową lub w adaptowanych istniejących obiektach,

d) dopuszcza się parkingi związane z przeznaczeniem terenu, zieleń osiedlową, plac zabaw oraz inną infrastrukturę związaną z funkcjami mieszkaniowymi,

e) wyklucza się usługi uciążliwe,

f) istniejące w dniu uchwalenia planu usługi, w tym z zakresu rzemiosła usługowego, a także budynki magazynowe – utrzymuje się, z prawem do rozbudowy, nadbudowy, przebudowy do parametrów określonych planem;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy sąsiednich działek budowlanych,

c) w nowej zabudowie uzupełniającej, dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych w kondygnacjach podziemnych lub w przyziemiu,

d) należy utrzymać historyczny sposób lokalizacji zabudowy w kwartale - budynki na zapleczu zabudowy południowej pierzei ulicy Kościuszki zorientowane w kierunku północ-południe –analogicznie jak historyczne oficyny,

e) dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku gospodarczego na budynek mieszkalny wielorodzinny z garażami , gospodarczo-garażowy lub budynek usługowy;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 8;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §9 ust. 1,

b) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W" obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 9 ust.2,

c) dla budynku zabytkowego, ujętego w ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 3;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - nie większy niż do 80%,

c) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna –3,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków głównych (mieszkaniowych, mieszkalno-usługowych) sytuowanych w odl. mniejszej niż 54m od ulicy Kościuszki wysokość maksymalna do 13m, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne,

- dla budynków głównych (mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych) sytuowanych w odległości większej niż 54m od ul. Kościuszki do 16m, maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych,

- dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) dopuszcza się kondygnacje podziemne;

f) forma zabudowy – nawiązująca do historycznych sposobów zagospodarowania i zabudowy,

g) geometria dachów – formy dowolne, wskazane dachy strome nawiązujące do historycznej zabudowy w sąsiedztwie, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków sytuowanych w głębi parceli,

h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

i) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

- ustala się nakaz harmonijnego wpisania w tkankę historyczną miasta poprzez użycie elementów wykończenia budynku charakterystycznych dla historycznej zabudowy miejskiej, takich jak cegła, kamień lub tynk,

- dla dachów stromych pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych, dla dachów płaskich pokrycie dowolne, z dopuszczeniem zastosowania dachów zielonych,

- kolorystyka elewacji - odcienie szarości, bieli, naturalnej cegły, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów tynków;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych – z ul. Kościuszki, dróg wewnętrznych w tym osiedla Pomorska oraz dróg łączących ul. Pomorską z ul. Kościuszki,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, dopuszcza się wykorzystanie na potrzeby parkowania miejsc na ogólnodostępnych parkingach sytuowanych w sąsiedztwie lub w garażach, w tym dla nowej zabudowy w garażach podziemnych,

c) wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A wg zapisów Studium: minimalne wskaźniki lokalizacji miejsc parkingowych (liczba miejsc w zaokrągleniu do pełnej liczby w górę):

- 0,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

- min 10 miejsc na 100 zatrudnionych w usługach,

- min 10 miejsc na 1000m^2 powierzchni użytkowej usług, przy czym z zapewnienia miejsc parkingowych na terenie działki zwalnia się lokale usługowe o powierzchni użytkowej do 50 m^2;

d) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć stanowiska dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe przy zachowaniu zasady: miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:

- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,

- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,

- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,

e) dla usług należy przewidzieć lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów na terenie własnym inwestora;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych §11;

12) inne ustalenia:

13) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

14) stawka procentowa: 10%.

3. **Dla terenu oznaczonego symbolem 3MW-U plan ustala:** obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług:

a) dopuszcza się budynki mieszkalne wielorodzinne i jednorodzinne, mieszkalno-usługowe oraz usługowe, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki budowlanej lub budynku,

b) dopuszcza się usługi w postaci lokali wbudowanych w budynki mieszkaniowe lub jako odrębne budynki, nie określa się wymaganych proporcji pomiędzy funkcjami,

c) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem terenu,

d) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) ustala się nakaz ochrony i rewaloryzacji pierzei ulicy Kościuszki, dla nowych obiektów oraz rozbudów istniejących budynków wzdłuż pierzei ustala się nakaz zharmonizowania rozwiązań oraz nawiązania do sąsiednich budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków lub postulowanych do wpisu do rejestru zabytków,

c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy sąsiednich działek budowlanych, z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z §8;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §9 ust. 1,

b) tereny położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W" obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 9 ust 2;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - nie większy niż 40%,

c) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna – 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12,5m, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne (kondygnacja 4 - poddaszowa), a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) dopuszcza się kondygnacje podziemne,

f) forma zabudowy – dopuszcza się zabudowę pierzejową wzdłuż ulic Kościuszki, dopuszcza się przejazd bramny,

g) geometria dachów – zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków sytuowanych w głębi parcel, w szczególności dla budynków towarzyszących,

h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,

i) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

- ustala się, szczególnie dla zabudowy uzupełniającej pierzeje uliczne) nakaz harmonijnego wpisania w tkankę historyczną miasta poprzez użycie elementów wykończenia budynku charakterystycznych dla historycznej zabudowy miejskiej, takich jak cegła, kamień lub tynk,

- przy dachach stromych pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych; dla dachów płaskich pokrycie dowolne, z dopuszczeniem realizacji dachów zielonych,

- kolorystyka elewacji - odcienie szarości, bieli, naturalnej cegły, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów tynków;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych z ul. Kościuszki lub wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A wg zapisów Studium: minimalne wskaźniki lokalizacji miejsc parkingowych (liczba miejsc w zaokrągleniu do pełnej liczby w górę):

- 0,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

- min 10 miejsc na 100 zatrudnionych,

- min 10 miejsc na 1000m^2 powierzchni użytkowej usług , przy czym z zapewnienia miejsc parkingowych na terenie działki zwalnia się lokale usługowe o powierzchni użytkowej do 50 m^2;

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć stanowiska dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe przy zachowaniu zasady: miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:

- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,

- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,

- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,

d) dla usług należy przewidzieć lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów na terenie własnym inwestora;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych § 11.

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.,

b) teren w obszarze wskazanym do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej; obowiązują ustalenia §7 ust. 2;

13) stawka procentowa: 10%.

Rozdział IV.
Ustalenia końcowe

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

§ 14. W granicach obszarów objętych planem traci moc Uchwała nr LIII/631/2022 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 30 listopada 2022 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański „2” (publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 20.01.2023 r. poz. 300).

§ 15. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Wiceprzewodniczący Rady
Miasta Starogard Gdański

Marek Jankowski

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA STAROGARD GDAŃSKI "2" W REJONIE UL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI I JANA III SOBIESKIEGO

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

0 20 40 60 80 100m

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVI/145/2025
Rady Miasta Starogard Gdański
z dnia 20 sierpnia 2025 r.



układ współrzędnych: EPSG:2177; ETRS89/Poland CS2000 zone 6
Źródło mapy: Starostwo Powiatowe w Starogardzie Gdańskim
nr licencji:GG-II.6642.2956.2024_2213_P z dn. 16.12.2024 r.

LEGENDA:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

GRANICA OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY

1MW-U OZNACZENIE CYFROWO-LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE TERENY WYDZIELONE LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

MW-U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG

OBSZARY OPRACOWANIA POŁOŻONE W GRANICACH STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "W" STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH FIGURUJĄCYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW

OBSZARY OPRACOWANIA POŁOŻONE W GRANICACH STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ W STREFIE REWITALIZACJI URBANISTYCZNEJ

OBIEKTY FIGURUJĄCE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

OBSZARY OPRACOWANIA POŁOŻONE W GRANICACH OBSZARU ŚRÓDMIEJSKIEGO

OBSZARY OPRACOWANIA POŁOŻONE W GRANICACH OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH

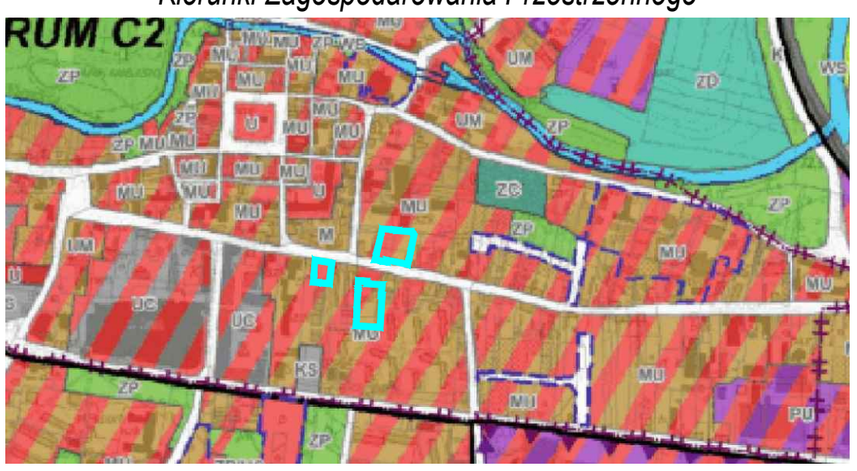
OBSZAR 3MW-U POŁOŻONY W GRANICACH OBSZARU WSKAZANEGO DO REHABILITACJI ISTNIEJACEJ ZABUDOWY

OBSZARY OPRACOWANIA POŁOŻONE W GRANICACH OBSZARU REWITALIZACJI WG GMINNEGO PROGRAMU REWITALIZACJI

OBSZARY OPRACOWANIA POŁOŻONE W GRANICACH JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ C2 - CENTRUM

UWAGA: OZNACZENIA ZAPISANE W LEGENDZIE *KURSYWĄ* NIE STANOWIĄ USTALEŃ PLANU - SĄ INFORMACJĄ

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Starogard Gdański - Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego



DOM BIURO URBANISTYCZNE KIEŁB-STAŃCZUK, JASZCZUK-SKOLIMOWSKA SP. J.
83-200 STAROGARD GDAŃSKI, UL. CHOJNICKA 61
tel. 58 56 220 57, e-mail: pprdom@pprdom.pl

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA STAROGARD GDAŃSKI "2" W REJONIE UL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI I JANA III SOBIESKIEGO

RYSUNEK PLANU — *Załącznik Nr 1 do Uchwały*

Główny projektant: mgr inż. arch. Maria Kiełb-Stańczuk
uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1540
Opracowanie: mgr Karina Mańkowska

Data opracowania: SIERPIEŃ 2025 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/145/2025

Rady Miasta Starogard Gdański

z dnia 20 sierpnia 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 granicach obszarów objętych 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 zainteresowanych inwestorów.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Miasta Starogard Gdański

Marek Jankowski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI/145/2025

Rady Miasta Starogard Gdański

z dnia 20 sierpnia 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

1.**Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański „2" w rejonie ul. Tadeusza Kościuszki i Jana III Sobieskiego. Zmiana dotyczy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr LIII/631/2022 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 30 listopada 2022r. (publikacja Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z dn. 20.01.2023r. poz. 300).

Celem sporządzenia opracowania jest wprowadzenie drobnych korekt dla trzech niewielkich fragmentów obszaru miasta położonych w jednostce urbanistycznej C2: zmiany linii zabudowy określonych na rysunku dotychczasowego planu na terenie dz. 259 obr. 16 przy ul. Kościuszki a także zmian w ustalonych parametrach i wskaźnikach w terenach obszaru 2 (dz.131/10, 131/14, 131/16, 232/1, 232/2 z obr. 16) i 3 (dz. 80/1, 80/2, 81/1, 82/4 z obr. 16) dot. wysokości zabudowy, ilości kondygnacji nadziemnych i w konsekwencji intensywności zabudowy w celu efektywniejszego wykorzystania terenów. Zmiany są odpowiedzią na złożone wnioski właścicieli nieruchomości, zainteresowanych realizacją zabudowy w obszarze śródmiejskim Starogardu Gdańskiego, w dotychczas niezabudowanych i niezagospodarowanych terenach, atrakcyjnych inwestycyjnie.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański", jest także zgodna ze Strategią Rozwoju Miasta oraz programami rewitalizacyjnymi miasta. Planowane inwestycje we wskazanych we wnioskach obszarach uzupełnią tkankę przestrzenną w centralnej części miasta. To tereny dobrze skomunikowane, wyposażone w infrastrukturę techniczną. Realizacja planowanych inwestycji pozwoli na zmiany wizerunkowe tej części miasta, poprawi jej jakość i pozwoli wraz z innymi działaniami na wyprowadzenie obszarów ze stanu kryzysowego.

Zmiana planu nie wprowadza zmian w dotychczas ustalonych przeznaczeniach terenów, przy czym rodzaje i symbole przeznaczeń dostosowano do aktualnie obowiązującego rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. dot. wymaganego zakresu projektu planu miejscowego. Ze względu na datę sporządzania planu uwzględniono aktualne definicje pojęć wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r. poz. 1688).

Plan uwzględnia istniejące uwarunkowania przestrzenne, środowiskowe, kulturowe. Pozostałe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański „2" niezmienione ustaleniami niniejszej uchwały zachowują moc, nie ulegają zmianie.

Plan jest sporządzany na podstawie ustawy z 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem przepisów przejściowych ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r. poz. 1688). Procedura planistyczna oraz zakres ustaleń dostosowane są do wymagań ustawy z 2003r., z elementami ustawy z 2023r., zgodnie z rozporządzeniem dot. planu miejscowego z 2021r. (przystąpienie po 21 grudnia 2021 r., po dniu 24 września 2023 r).

Obecnie miasto Starogard Gdański nie posiada planu ogólnego w rozumieniu znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z przepisami przejściowymi ustawy z dnia 7 lipca 2023r. podstawą dla przyjętych rozwiązań są nadal ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański, przyjętego Uchwałą Nr LIV/582/2018 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 czerwca 2018r. Zapisy zmiany planu nie naruszają ustaleń Studium, spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przewidziane w projekcie „Zmiany planu…" funkcje wpisują się w kierunki zagospodarowania przestrzennego ustalone w obecnie obowiązującym dokumencie Studium.

Projekt planu sporządzono z uwzględnieniem dyspozycji i wniosków zawartych w opracowaniach ekofizjograficznych sporządzonych dla potrzeb dotychczas obowiązującego miejscowego planu miasta Starogard Gdański „2" oraz dla potrzeb zmiany Studium.

Do projektu zmiany planu nie sporządzano prognozy oddziaływania na środowisko, gdyż ze względu na zakres planowanych zmian oraz uwarunkowania obszarów nim objętych uzgodniono z RDOŚ w Gdańsku

oraz PPIS w Starogardzie Gdańskim odstąpienie od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Zmiana planu dotyczy trzech rozłącznych obszarów: obszar 1 to działka nr 259 z obr. 16 (fragment terenu C2.74.MU.5 wg dotychczasowego planu), obszar 2- działki nr 131/10, 131/14, 131/16, 232/1, 232/2, z obr. 16 (fragment terenu C2.76.MU.5 wg dotychczasowego planu) obszar 3 – działki nr 80/1, 80/2, 81/1, 82/4 z obr. 16 (fragment terenu C2.69.MU.5 wg dotychczasowego planu).

Na załączniku graficznym – rysunku planu zamienne, aktualne do wprowadzonych zmian ustalenia graficzne dla obszaru 1, 2 i 3. Rysunek sporządzono w skali 1:1000, z wykorzystaniem aktualnych map spełniających wymagania ustawowe.

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.

Zmiana planu uwzględnia dotychczasowe sposoby zagospodarowania i zabudowy obszarów oraz dotychczasowe ustalenia planu z 2022r. w zakresie przeznaczenia, a także bierze pod uwagę zapisy Studium w zakresie ustalonych wskaźników dot. zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Uwzględniono położenie w obszarze śródmiejskim, w obszarze zdegradowanym, objętym rewitalizacją, w strefie ochrony konserwatorskiej - rewitalizacji urbanistycznej w rejonie ul. Kościuszki.

Zmiany linii zabudowy w obszarze 1- dz. 259 obr. 16 uwzględniają historycznie ukształtowaną linię zabudowy pierzei ul. Kościuszki, a zmiany wysokości zabudowy oraz intensywności zabudowy w obszarach 2 i 3 nawiązują do sąsiedztwa. Nie zmieniono innych parametrów i wskaźników, nie zmieniono także innych ustaleń dotychczasowego planu z 2022r. mających wpływ na ład przestrzenny. Ze względu na uwarunkowania przestrzenne obszaru 1 (dz. 259 obr. 16) oraz kształt dotychczasowych zapisów planu z 2022r. nie określono dla tego obszaru wskaźników miejsc do parkowania, miejsca takie będą mogły być sytuowane na pobliskich parkingach ogólnodostępnych lub w pasach drogowych ulic.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Projekt zmiany planu miejscowego uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe obszarów opracowania poprzez pozostawienie bez zmian (poza tymi dot. wysokości zabudowy i intensywności zabudowy dla obszarów 2 i 3) wszystkie zapisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, czy też zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Wprowadzone zmiany w wybranych ustaleniach szczegółowych nie wpłyną negatywnie na walory objętych zmianą obszarów.

Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytu krajobrazowego, gdyż audyt dla województwa pomorskiego nie został dotychczas uchwalony.

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

Zmiana planu nie wprowadza zmian w dotychczasowych zasadach ochrony środowiska określonych obowiązującym planem z 2022r. Zmiany dotyczą obszarów stanowiących wg ewidencji gruntów tereny mieszkaniowe lub tereny zurbanizowane niezabudowane. Planowane nowe zagospodarowanie i zabudowa będą włączone do sieci miejskich wod-kan. Obszary objęte zmiana nie są objęte ustanowionymi formami ochrony przyrody.

W granicach objętych planem nie występują użytki rolne klas I-III ani lasy, zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie powoduje zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, ani gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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

Zmiana planu nie zmienia zapisów dotychczas obowiązującego planu miasta z 2022r. dotyczących ochrony zabytków czy też zasad ochrony ustalonych dla stref ochrony konserwatorskiej. W obszarze opracowania nie występują obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej wymagające ochrony. Wszystkie trzy obszary położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ulicy Kościuszki oraz w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „W” ujętej w ewidencji zabytków. Niniejszy plan powtarza ustalenia planu z 2022r. dotyczące ochrony zabytków.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

Obszar opracowania zmiany nie jest położony w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, nie jest położony w zasięgu oddziaływania zakładu zaliczanego do zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej. Wg informacji zawartej w piśmie Pomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Gdańsku WI.7040.229.2024.EWC z dnia 08.11.2024. „*wskazana lokalizacja znajduje się w zasięgu negatywnego oddziaływania niebezpiecznych substancji chemicznych w przypadku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej na terenie Zakładów Farmaceutycznych Polpharma S.A., który jest kwalifikowany jako zakład dużego ryzyka poważnej awarii przemysłowej*". Przeprowadzona analiza uwarunkowań oraz dotychczasowych ustaleń dotychczasowego planu miejscowego dla obszarów objętych opracowaniem nie potwierdziła takiego uwarunkowania, projekt planu będzie opiniowany i uzgadniany w tym opiniowany z właściwymi organami Państwowej Straży Pożarnej i woj. inspektora ochrony środowiska zgodnie z wymaganiami art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pozwoli to na zweryfikowanie czy takie uwarunkowanie istotnie istnieje i powinno być brane pod uwagę.

Zmiana planu nie wprowadza w dotychczasowych ustaleniach planu z 2022r. żadnych zmian w zakresie wymagań ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia czy potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Zasady projektowania uniwersalnego będą uwzględniane na etapie realizacji inwestycji, na podstawie decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, wg których zakres i treść projektu budowlanego muszą być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu, stopnia skomplikowania robót budowlanych oraz w zależności od przeznaczenia projektowanych obiektów. Procesy budowlane na obszarze planu podlegać będą kontroli właściwych organów na podstawie przepisów odrębnych.

Dodano wskaźniki parkowania dla potrzeb osób niepełnosprawnych - dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Wymagania te uwzględniono poprzez uwzględnienie wniosków zainteresowanych procesami inwestycyjnymi w tym rejonie miasta właścicieli nieruchomości. Zmiana planu poprawia komercyjną atrakcyjność obszarów opracowania. Ma to znaczenie ekonomiczne nie tylko dla ewentualnych deweloperów, inwestorów ale także dla miasta (podatki, nowa tkanka mieszkaniowo-usługowa).

2.7. Prawo własności.

Grunty objęte zmianą planu to niemal w całości grunty prywatne lub będące własnością spółek prawa handlowego, w granicach opracowania praktycznie nie występują grunty komunalne (jedynie dz. geod. 131/10 z obr. 16 to grunt komunalny) ani grunty Skarbu Państwa. Zmiana planu nie wprowadza zmian w ustalonych dotychczas przeznaczeniach terenów, nadal są to tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, położone w obszarze śródmiejskim. Nie wyznacza się terenów o charakterze publicznym, ogólnodostępnym. Zmiana planu nie powoduje ograniczeń w wykorzystywaniu sąsiednich gruntów.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt zmiany planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują w granicach opracowania tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów. Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt zmiany 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 miejscowego planu jest umożliwienie zabudowy i zagospodarowania zgodnie ze złożonymi wnioskami w sposób pozwalający na bardziej ekonomiczne i optymalne wykorzystanie terenów w strefie śródmiejskiej. Jest to zgodne zarówno z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w dokumencie Studium (2018), jak też Strategią Rozwoju Miasta do 2030r.

Obszar opracowania położony jest w granicach obszaru zdegradowanego, określonego w Uchwale Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie wyznaczenia obszarów zdegradowanych i obszaru rewitalizacji na terenie miasta Starogard Gdański (publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z 20.05.2016r poz. 1924), realizacja ustaleń zmiany miejscowego planu może przyczynić się do wyprowadzenia obszaru ze stanu kryzysowego. Jest to zgodne z interesem publicznym miasta wyrażonym

w opracowaniach strategicznych oraz dotyczących procesów rewitalizacyjnych prowadzonych na obszarze miasta.

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

Projekt zmiany planu miejscowego nie wprowadza żadnych zmian w dotychczasowych ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2022r. w zakresie infrastruktury technicznej.

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 na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej zmiany planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. postępowania. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, uczestniczenia w konsultacjach społecznych oraz możliwości składania uwag.

Zgodnie z wymaganiami ustawy 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, wyznaczając termin składania wniosków. Zgodnie z ustawą Prezydent zawiadomił organy właściwe do opiniowania i uzgadniania miejscowych planów, wyznaczając termin na składanie wniosków. Zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2024.1130 ze zm.) projekt uzyskał wymagane opinie i pozytywne uzgodnienia.

Uzyskano zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Projekt zmiany planu oraz raport z konsultacji społecznych udostępniono w BIP, stosownie do wymogów ustawowych.

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

Obszar opracowania położony jest w zasięgu obsługi komunalnej sieci wodociągowej, zmiana planu nie wprowadza żadnych korekt ani zmian w dotychczasowych ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2022r. (Mpzp miasta Starogard Gdański „2") dot. zagadnień zaopatrzenia w wodę. Ustalone przeznaczenia i sposób zagospodarowania nie zagrażają wodom podziemnym (nie jest to obszar położony w granicach głównych zbiorników wód podziemnych bądź w strefach ochrony ujęć wód).

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

Ustalenia zmiany planu równoważą interesy prywatne i publiczne, uchwalenie zmiany planu nie wiąże się z koniecznością zajęcia gruntów prywatnych na cele publiczne. Uchwalenie zmiany planu pozytywnie wpłynie na budżet miasta, gdyż zmiana planu poprawi atrakcyjność komercyjną, inwestycyjną obszarów nimi objętych, przy okazji skutkując uporządkowaniem i zagospodarowaniem terenów dotychczas niewykorzystywanych, zaliczanych do przestrzeni zdegradowanych. Przy ustalaniu przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego opracowaniem zmiany mpzp wzięto pod uwagę dotychczasowe ich przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes prywatny i publiczny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Istotną przesłanką dla uwzględnienia wniosków dotyczących wprowadzenia zmian w dotychczasowych ustaleniach jest treść art. 1 ust. 3 ustawy:

„3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne."

2.14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Obszary opracowania zmian to tereny uzbrojone inżynieryjnie, dobrze powiązane komunikacyjnie, infrastrukturalnie i funkcjonalnie z pozostałymi terenami obszaru śródmiejskiego miasta Starogard Gdański. Zmiany ustaleń prowadzące do intensywniejszego wykorzystania terenów uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni, przyczynić się mogą do wzrostu ich potencjału inwestycyjnego. Zmiana

obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów.

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.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, przyjętej uchwalą Nr LVI/669/2023 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 1 marca 2023r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W Uchwale tej oceniono dokument Studium jako nadal aktualny.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą zmian w zagospodarowaniu zapisano generalną zasadę jaką kierować ma się Gmina Miejska Starogard Gdańsku przy podejmowaniu uchwał o sporządzenie zmian planów miejscowych „*Wnioski zgłaszane przez zainteresowanych w kwestiach zagospodarowania i planowania przestrzennego są ważnym elementem kształtowania polityki przestrzennej miasta, nie stanowią jednak podstawowego kryterium przy podejmowaniu decyzji o zmianie planów miejscowych lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Nadrzędnym kryterium przy podejmowaniu decyzji o przystąpieniu do zmian planu lub studium powinno być zawsze równoważenie interesu publicznego i interesów prywatnych*."

Zmiany są wynikiem zgłoszonych wniosków dotyczących potrzeby wprowadzenia konkretnych, niewielkich zmian w dotychczasowych ustaleniach planistycznych.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie zmiany planu może mieć korzystny wpływ na budżet miasta, gdyż jego skutkiem będzie możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej w obecnych lukach, w terenach dotąd zaniedbanych i niewykorzystanych. Ze względu na uwarunkowania położenia i dotychczasowego zagospodarowania uchwalenie planu nie będzie skutkowało koniecznością realizacji inwestycji stanowiących zadania własne miasta (np. dot. dróg publicznych, infrastruktury technicznej wodociągowej, kanalizacyjnej itp.). Bilans wydatków i dochodów na skutek uchwalenia zmiany planu jest korzystny dla miasta. Poprzez zmiany ustalonych wskaźników zagospodarowania czy zmian w wysokościach zabudowy prawdopodobnie wartość nieruchomości nim objętych, ze względu na poprawę atrakcyjności inwestycyjnych, komercyjnych, może wzrosnąć.

Stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalono dla obszaru 1 (dz. 259 z obr. 16) jednak w wysokości 0%, gdyż na skutek uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza się żadnych zmian w dotychczasowym przeznaczeniu terenów ani zapisów istotnie poprawiających walory komercyjne terenu (zmiana polega przede wszystkim na zmianach linii zabudowy), natomiast dla obszaru 2 i 3 ustalono stawkę w wysokości 10%, gdyż zmiany intensywności zabudowy i wysokości zabudowy pozwolić mogą na znacznie bardziej atrakcyjne komercyjnie wykorzystanie terenów.

Ze względu na aktualne wymagania prawne nie sporządzano prognozy skutków finansowych uchwalania planu, gdyż wg znowelizowanej w 2023r. ustawy wymóg taki został zniesiony (art. 17 pkt 5 ustawy został uchylony).

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej.

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024r. poz. 1130, ze zm.) oraz przepisami nowelizacji ustawy z 7 lipca 2023r. (Dz.U. z 2023 poz. 1688 ze zm.). Nie przeprowadzano strategicznej oceny oddziaływania na środowisko - uzyskano bowiem zgodę na odstąpienie od tej procedury.

Prezydent w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

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

-powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

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

-uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,

-przeprowadził konsultacje społeczne zgodnie z wymaganiami ustawy, odpowiednio publikując projekt zmiany planu na stronach internetowych BIP miasta a także przedstawiając Radzie Miasta wyniki konsultacji w formie raportu.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedkłada się Radzie Miasta projekt planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.