UCHWAŁA NR XXIV/244/2026
RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI
z dnia 24 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 502/3 obr. 19 w rejonie ulicy Zblewskiej w Starogardzie Gdańskim

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 2026r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) uchwala się, co następuje:

Rozdział I.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XVII/156/2025 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 1 października 2025r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 502/3 obr. 19 w rejonie ulicy Zblewskiej w Starogardzie Gdańskim, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego miasta Starogard Gdański, uchwalonego uchwałą Nr XIX/181/2025 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 17 grudnia 2025r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 502/3 obr. 19 w rejonie ulicy Zblewskiej w Starogardzie Gdańskim, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o pow. ok. 1,57ha, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem z planu ogólnego miasta Starogard Gdański, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

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

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

§ 3. 1. Z uwagi na występujące uwarunkowania w granicach obszaru objętego zmianą planu brak jest przesłanek do wskazania ustaleń w zakresie:

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

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

3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

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

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

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linie zabudowy podstawowej bryły budynków; linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz ich termomodernizacji, a także elementów drugorzędnych, takich jak: balkony, wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, elementy wystroju elewacji, schody prowadzące do budynków, pochylnie dla

niepełnosprawnych i innych podobnych; linia nie dotyczy również obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) **ogrodzie deszczowym** – należy przez to rozumieć obszar zieleni, w którym odpowiedni dobór gatunków roślin, ukształtowania powierzchni terenu oraz dobór warstw podłoża sprzyja retencjonowaniu wód opadowych i roztopowych;

5) **powierzchni użytkowej usług** – należy przez to rozumieć podstawową powierzchnię usług, odpowiadającą celom i przeznaczeniu usług, bez powierzchni pomocniczej, takiej jak komunikacja wewnętrzna, pomieszczenia higieniczno-sanitarne, zaplecza socjalne, pomieszczenia magazynowe;

6) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;

7) **stawce procentowej** – wysokość stawki w procentach [%], służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

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

9) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć wszelką działalność szczególnie szkodliwą dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogącą pogorszyć stan środowiska, która np. może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego, wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych, czy 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;

10) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2,5m;

11) **zielonych fasadach** – należy przez to rozumieć elewację budynku umożliwiającą porost roślin, taką jak żywa ściana, ruszt z roślinnością pnącą, systemy ścian z donicami.

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

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

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) symbol identyfikujący teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, 1MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy wymagany w urządzeniu terenu (przebieg orientacyjny).

Rozdział II.
Ustalenia ogólne

§ 6. Zapisy ogólne

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

2. W ustaleniach dla obszaru objętego planem określono:

1) przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania – w § 7;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – w § 8;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu – w § 9;

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

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – w § 11;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – w § 12;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – w § 13;

8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w § 14.

3. W obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem.

4. Ustalone w planie parametry: maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów. Dla działek związanych z lokalizacją budynku stacji transformatorowych dopuszcza się sytuowanie obiektu bezpośrednio na granicy działki.

5. Dopuszcza się sytuowanie związanych z obiektami budowlanymi urządzeń budowalnych takich jak: przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojazdy, przejazdy, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także zieleni towarzyszącej, infrastruktury technicznej, wiaty.

Rozdział III.
Ustalenia planu

§ 7. Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania

1. W obszarze objętym planem wyznacza się teren **1MW-U** – **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług** o powierzchni ok. 1,57ha.

2. Ustala się **dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa, w tym wbudowana np. w parterach budynków mieszkaniowych wielorodzinnych; tereny komunikacji; infrastruktura techniczna; zieleń towarzysząca, w tym również w formie ogólnodostępnych skwerów, zieleńców, ogrodów dziecięcych, placów zabaw, parkingi, w tym parkingi podziemne, garaże związane z funkcją podstawową terenu.

3. Wyklucza się usługi uciążliwe.

4. Wyklucza się nowe wolnostojące garaże i wolnostojące budynki gospodarcze.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) usytuowanie obiektów – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;

3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,1; maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0;

4) maksymalna intensywność zabudowy - 3,0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

6) maksymalna wysokość zabudowy – maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, wysokość do 16,5m;

7) dopuszcza się kondygnacje podziemne;

8) geometria dachów – dachy płaskie, w tym dopuszcza się dachy zielone;

9) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 2000m^2;

10) ustala się nakaz realizacji ogólnodostępnego ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego łączącego dz. nr 496/7, obr. 19 oraz dz. nr 24/44, obr. 19; na rysunku planu został wskazany orientacyjny przebieg ciągu;

11) miejsca parkingowe – ustala się nakaz zapewnienia:

- min. 1 miejsca parkingowego na lokal mieszkalny,

- min. 3 miejsc parkingowych na każde 100m^2 powierzchni użytkowej usług lub min. 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,

- miejsc parkingowych dla rowerów zlokalizowanych możliwie blisko wejścia do budynku, umożliwiających przymocowanie przynajmniej ramy roweru do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni użytkowej usług,

- dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w kondygnacji podziemnej budynku,

- nakazuje się wyznaczenie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: od 6 do 15 miejsc parkingowych – 1 stanowisko, od 16 do 40 miejsc parkingowych – 2 stanowiska, od 41 do 100 miejsc parkingowych – 3 stanowiska, powyżej 100 miejsc parkingowych – min. 4% wszystkich miejsc parkingowych;

12) obsługa komunikacyjna poprzez wewnętrzny układ komunikacyjny – obsługa zewnętrzna z terenów poza obszarem planu.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu

1. Ustala się standard ochrony akustycznej jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych dopuszcza się retencję i wykorzystanie wód opadowych do celów użytkowych, w celu ochrony zasobów wód podziemnych.

3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się nakaz lokalizacji zieleni wysokiej w ramach zagospodarowania parkingów naziemnych o liczbie miejsc do parkowania większej niż 10, w proporcji co najmniej 1 drzewo na 10 miejsc do parkowania.

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

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

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Obszar planu należy traktować jak tereny ogólnodostępne o publicznym charakterze.

2. W rozwiązaniach projektowych ustala się wymóg zastosowania udogodnień dla osób z niepełnosprawnościami.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

2. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek: 2000m^2;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 35m.

3. Ustalenia ust. 2 oraz par. 8 ust. 1 pkt 9 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów o minimalnej szerokości 6m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5m x 12,5m.

2. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych.

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

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) ustala się nakaz 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;

3) ustala się zakaz lokalizacji nadziemnych zbiorników retencyjnych do celów p.poż.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

1) ścieki bytowe odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) przemysłowe zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

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

5) nakazuje się zabezpieczenie odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną.

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

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

2) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, zgodnie z potrzebami inwestorów, a także w uzgodnieniu z zarządcą sieci; ustala się nakaz realizacji budynków stacji transformatorowych spójnych architektonicznie z obiektem głównym; szczegółowych wymaganych lokalizacji nie ustala się;

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

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

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

5. Zasilanie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie w gaz ziemny poprzez sieć gazową;

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

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

8. W zakresie gospodarki odpadami:

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

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

9. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w przepisach odrębnych. Dopuszczenie nie dotyczy elektrowni wiatrowych i biogazowni.

§ 14. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Ustala się stawkę procentową w wysokości 15%.

Rozdział IV.
Ustalenia końcowe

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

§ 16. W granicach obszaru objętego zmianą planu traci moc Uchwała Nr LXIX/787/2024 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 10 kwietnia 2024r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 24/41; 24/46; 24/43; 24/44; 24/39; 24/40; części działki nr 24/42 obr.19 i części działki nr 103 obr.20, położonych w rejonie ulicy Zblewskiej w Starogardzie Gdańskim - dla działki nr 502/3 obr. 19.

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

Przewodnicząca Rady Miasta
Starogard Gdański

Anna Benert

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 502/3 obr. 19 w rejonie ulicy Zblewskiej w Starogardzie Gdańskim

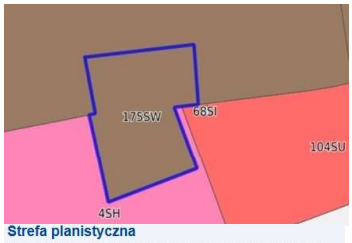
SKALA 1:1000

0 25 50 m

Załącznik nr 1
do uchwały nr XXIV/244/2026
Rady Miasta Starogard Gdański
z dnia 24 czerwca 2026 r.



Wyrys z planu ogólnego miasta Starogard Gdański (Uchwała Rady Miasta Starogard Gdański Nr XIX/181/2025 w sprawie uchwalenia planu ogólnego Miasta Starogard Gdański z dnia 17 grudnia 2025 r.)



Strefa planistyczna

ID: PL.ZIPPZP.9536_221303-POG_1POG-175SW_20260129T095526

Oznaczenie	175SW
Symbol	SW
Nazwa	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
Profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
Profil dodatkowy	teren handlu wielkopowierzchniowego

OZNACZENIA

granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

(wg rozporządzenia):

1MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług

nieprzekraczalna linia zabudowy

ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy wymagany w urządzeniu terenu (przebieg orientacyjny)

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

- Licencja nr GG-II.6642.157.2026_2213_P wydana dla Gminy Miejskiej Starogard Gdański z dnia 22.01.2026 przez Starostwo Powiatowe w Starogardzie Gdańskim

PLANERIA Marta Dąbrowska

Rysunek planu - skala 1:1000

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 502/3 obr. 19 w rejonie ulicy Zblewskiej w Starogardzie Gdańskim

Opracowanie: mgr inż. Marta Dąbrowska

Data opracowania: marzec 2026 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIV/244/2026

Rady Miasta Starogard Gdański

z dnia 24 czerwca 2026 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 obszaru objętego planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie przebiegają sieci infrastruktury technicznej, tj.: sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczna, sieć kanalizacyjna, sieć ciepłownicza oraz sieć telekomunikacyjna. Zapisy zmiany planu nie wpływają na konieczność rozbudowy infrastruktury technicznej, których budowa należy do zadań własnych gminy w stopniu większym niż wynika to z obowiązującego planu miejscowego.

Na obszarze objętym planem nie przewiduje się budowy dróg publicznych, których budowa należałaby do zadań własnych gminy.

Przewodnicząca Rady Miasta
Starogard Gdański

Anna Benert

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIV/244/2026

Rady Miasta Starogard Gdański

z dnia 24 czerwca 2026 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 2026r. poz. 538)

Uzasadnienie

1. Wstęp

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizuje Uchwałę Nr XVII/156/2025 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 1 października 2025r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 502/3 obr. 19 w rejonie ulicy Zblewskiej w Starogardzie Gdańskim. Plan zmienia dotychczas obowiązujący miejscowy plan przyjęty Uchwałą nr LXIX/787/2024 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 10 kwietnia 2024r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 24/41; 24/46; 24/43; 24/44; 24/39; 24/40; części działki nr 24/42 obr.19 i części działki nr 103 obr.20, położonych w rejonie ulicy Zblewskiej w Starogardzie Gdańskim - dla działki nr 502/3 obr. 19 (publikacja w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 08.05.2024 r. poz. 2318).

Przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania są zgodne z ustaleniami planu ogólnego miasta Starogard Gdański uchwalonego Uchwałą Rady Miasta Starogard Gdański Nr XIX/181/2025 w sprawie uchwalenia planu ogólnego Miasta Starogard Gdański z dnia 17 grudnia 2025r.

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

Projekt zmiany planu sporządzono z uwzględnieniem informacji zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym dla potrzeb planu ogólnego miasta Starogard Gdański. W procedurze sporządzania zmiany planu odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w uzgodnieniu z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Starogardzie Gdańskim oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku.

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

2.1.Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan uwzględnia dotychczasowy sposób zagospodarowania i zabudowy obszaru, bierze pod uwagę zapisy sąsiadujących planów miejscowych oraz uwzględnia zapisy planu ogólnego w zakresie ustalonych wskaźników dot. zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. W planie uwzględniono sąsiednie zainwestowanie oraz potrzeby mieszkańców i właściciela terenu, który składał wnioski o zmianę mpzp. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów planowanej zabudowy zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, w dużej mierze stanowią kontynuację polityki przestrzennej określonej w ustaleniach dotychczasowego mpzp oraz planu ogólnego.

2.2.Walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar planu położony jest w sąsiedztwie terenów zainwestowanych. Plan określa zasady kształtowania nowej zabudowy w sposób ujednolicony i zharmonizowany.

W obszarze planu nie występują krajobrazy priorytetowe wskazane w audycie krajobrazowym dla województwa pomorskiego.

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

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

Plan określa wymagania dot. obszaru opracowania w zakresie standardów hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

W granicach zmiany planu nie występują użytki rolne klas I-III, ani teren lasu.

Ustala się zachowanie minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej. Nie wlicza się do minimalnej powierzchni biologicznie czynnej powierzchni parkingów, czy placów manewrowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni.

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

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

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

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

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Zmiana planu uwzględnia uwarunkowania ekonomiczne przestrzeni, poprzez uwzględnienie wniosku właściciela terenu w granicach planu dotyczącego zmiany parametrów zagospodarowania – co pozwoli na realizację zabudowy zgodnie z jego potrzebami. W związku ze zmianą parametrów zagospodarowania zmieni się ekonomia przestrzeni spowodowana wpływami do budżetu z tytułu podatków w wyniku realizowania inwestycji.

2.7.Prawo własności

Ustalenia planu określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenu – teren objęty opracowaniem stanowi własność prywatną. Plan nie powoduje ograniczeń w wykorzystywaniu sąsiednich gruntów prywatnych, nie przewiduje realizacji funkcji publicznych na prywatnych gruntach.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Celem zmiany planu jest zmiana parametrów zabudowy i dopasowanie zapisów planu do aktualnych potrzeb właściciela terenu. Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania zapewniających zachowanie ładu przestrzennego. Wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania wyznaczony w planie miejscowym zabezpiecza odpowiednią liczbę miejsc potrzebnych do obsługi inwestycji, które lokalizowane będą na obszarze opracowania.

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

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

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

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

Przyczynkiem do opracowania zmiany planu był wniosek właściciela terenu, złożony wcześniej, poza procedurą. Wniosek dotyczył zmiany zapisów dotyczących funkcji terenu i parametru kształtowania zabudowy.

Prezydent ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, na stronie internetowej miasta Starogard Gdański oraz na stronie BIP Urzędu Miasta, wyznaczając termin składania wniosków do zmiany planu. Prezydent Miasta Starogard Gdański

uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 502/3 obr. 19 w rejonie ulicy Zblewskiej w Starogardzie Gdańskim zarówno z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Starogardzie Gdańskim, jak i Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku.

Projekt planu miejscowego został poddany konsultacjom społecznym w dniach: od 8 maja 2026r. do 8 czerwca 2026r. w następujących formach: spotkania otwartego, możliwości składania uwag do projektu oraz dyżuru projektanta. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej miasta i na BIP. W ogłoszeniu został wyznaczony termin rozpoczęcia konsultacji społecznych projektu planu w dniu 8 maja 2026r. i ich zakończenia w dniu 8 czerwca 2026r. Spotkanie otwarte przewidziano na dzień 18 maja 2026r. o godz. 16:00 oraz dyżur projektanta w dniu 18 maja 2026r. w godz. 17:00-18:00. Przed rozpoczęciem konsultacji projekt mpzp został zamieszczony na BIP.

Do projektu planu nie wniesiono uwag.

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

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

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

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

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

Ustalenia planu zapewniają efektywne gospodarowanie przestrzenią – obszar jest dostatecznie uzbrojony, powiązany komunikacyjnie. Zmiana obowiązującego dotychczas mpzp ma na celu efektywniejsze wykorzystanie przestrzeni, która ma być wielofunkcyjna.

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

Plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w planie ogólnym miasta Starogard Gdański, przyjętym Uchwałą Rady Miasta Starogard Gdański Nr XIX/181/2025 w sprawie uchwalenia planu ogólnego Miasta Starogard Gdański z dnia 17 grudnia 2025r.

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

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zmiana planu miejscowego nie spowoduje skutków ekonomicznych, które obciążałyby budżet gminy w zakresie realizacji infrastruktury technicznej, ani w zakresie konieczności wykupu gruntów przez gminę na cele publiczne.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości, a także z podatku od prowadzonej działalności gospodarczej. Uchwalenie projektu planu umożliwi realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej o wnioskowanych przez inwestora parametrach, co wpłynie na możliwość pobierania wspomnianych podatków. Dodatkowo istnieje możliwość pobrania renty planistycznej w wysokości 15% wzrostu wartości nieruchomości w związku ze zwiększeniem możliwego rozmiaru inwestycji oraz jej charakteru.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Plan został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz ustawy

o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2026r. poz. 670).

Prezydent w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

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

- odstąpił od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w uzgodnieniu z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Starogardzie Gdańskim oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku, o czym poinformował w zawiadomieniu udostępnionym na BIP,

- 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,

- sporządził projekt zmiany miejscowego planu,

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

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

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