

Uchwała Nr IX / 76 / 2011
Rady Miasta Starogard Gdański
z dnia 15 czerwca 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy
ulicami Bohaterów Getta i Kociewską w Starogardzie Gdańskim dla dz. geod.
nr 52/4, 52/6, 52/7, 52/8, 52/9, 52/10, 52/28 obr. 21

Na podstawie art. 20, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, oraz art. 27 i art. 29, ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.)

Rada Miasta Starogard Gdański **u c h w a l a**, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański ”(uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego Nr XXXVIII/3532005 z dn. 07 grudnia 2005 r., wraz ze zmianami uchwalonymi Uchwałą Rady Miasta Starogard Gdański Nr XLVI/400/2009 z dnia 30 września 2009 roku, zwanego dalej Studium) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami Bohaterów Getta i Kociewską w Starogardzie Gdańskim dla dz. geod. nr 52/4 (podzielona na dz. 52/29 i 52/30), 52/6, 52/7, 52/8 (dz. 52/8 scalona z dz. 52/29 w dz. 183), 52/9, 52/10, 52/28 (podzielona na dz. 52/31, 52/32, 52/33, 52/34) obr. 21, zwany dalej „planem”. Plan ten stanowi jednocześnie zmianę do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami Bohaterów Getta i Kociewską w Starogardzie Gdańskim uchwalonego Uchwałą Nr XXIV/245/2000 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z dnia 27 września 2000 r. opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 120, poz. 776.
2. Granice terenu objętego planem przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, w skali **1:1000**. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. **2,92 ha**.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z :
 - 1) części tekstowej- ustaleń planu,
 - 2) części graficznej – **rysunku planu** sporządzonym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącego **załącznik nr 1** do uchwały,
 - 3) rozstrzygnięć dotyczących sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiących **załącznik nr 2** do niniejszej uchwały,
 - 4) rozstrzygnięć o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiących **załącznik nr 3** do niniejszej uchwały.

§2

1. Przedmiotem opracowania jest ustalenie przeznaczenia terenu, określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej obszaru opracowania, z uwzględnieniem zakresu ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, ze zm.), w szczególności przedmiotem opracowania jest zmiana dotychczasowych zasad zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. W obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedur scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 6513, ze zm.) w dziale III, rozdz. 2. [tj. dla procedur wymagających uchwały Rady Miasta w sprawie scalania i podziału].

§3

1. Na rysunku planu (załączniku nr 1 do niniejszej uchwały) następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia liczbowo-literowe identyfikujące wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny:
 - a) 1MN, 2.MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 3.U – teren zabudowy usługowej,
 - c) 4.KDD – teren komunikacyjny, dróg publicznych, dojazdowych,
 - d) 5.KX – teren komunikacyjny, ciąg pieszo-jezdny i pieszy
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) orientacyjny przebieg ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego do uwzględnienia w urządzeniu terenu;
- 6) istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony;
- 7) wymagany pas/teren zieleni izolacyjno-krajobrazowej.

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§4

Uchwala się następujące definicje pojęć używanych w planie:

- 1) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – powierzchnia budynków po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażona w [%];
- 2) intensywność zabudowy - stosunek powierzchni całkowitej budynku, czyli powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej po obrysie zewnętrznym, do powierzchni terenu/ działki;
- 3) kalenica główna: najdłuższa kalenica budynku będąca krawędzią przecięcia połaci wyznaczających przeciwległe kierunki spadku; w przypadku gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej

długości, na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich; w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie, za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległości od pionowej płaszczyzny przechodzącej przez frontową granicę parceli jest najmniejsza;

- 4) kąt nachylenia dachu (dla dachów stromych): kąt pochylenia płaszczyzny połączy względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min.75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku i musi to być dach o minimum dwóch kierunkach spadku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych itp.;
- 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – wymagany w zagospodarowaniu terenu lub działki z niego wydzielonej % powierzchni stanowiącej pow. biologicznie czynną, rozumianą jako powierzchnia terenu niezabudowana i nieutwardzona, lecz aktywna przyrodniczo, czyli pokryta gruntem rodzimym z roślinnością, wodą powierzchniową - zbiornikami lub ciekami wodnymi, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m²;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie zabudowy podstawowej bryły budynku (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej, garaży itp.); dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość max 1,5 m części budynku (do 30% szerokości frontu) takich jak schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami itp.;
- 7) obiekty infrastruktury technicznej – rozumie się przez to sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz związane z nimi obiekty budowlane; wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe, telekomunikacyjne, z zakresu łączności publicznej;
- 8) powierzchnia użytkowa usług- należy przez to rozumieć powierzchnię usług podstawową odpowiadającą celom i przeznaczeniu usługi, bez powierzchni pomocniczej (takiej jak na przykład komunikacja wewnętrzna, pomieszczenia higieniczno-sanitarne, zaplecza socjalne);
- 9) uciążliwość dla otoczenia – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane np. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikającą ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;
- 10) urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym –urządzenia budowlane o których mowa w art. 3 pkt 9 ustawy z dnia 07.07.1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz.1118, ze zm) [tj. urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość

użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu i gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki];

- 11) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej - usługi typu handel detaliczny (z wyjątkiem handlu samochodami i motocyklami), usługi krawieckie, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego, restauracje, usługi gastronomiczne, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, pośrednictwa finansowego, prawne, fotograficzne, medyczne świadczone poza szpitalami i obiektami leczenia zamkniętego, stomatologiczne, związane z rekreacją, kulturą i sportem oraz poprawą kondycji fizycznej, usługi w zakresie prania, czyszczenia, sprzątania budynków, fryzjerskie, kosmetyczne, usługi świadczone w gospodarstwach domowych, usługi z zakresu administracji (biura turystyczne, ubezpieczeniowe, itp.), lub inne analogiczne, o podobnym zakresie uciążliwości;
- 12) wysokość zabudowy – wysokość mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę powierzchnię maszynowni dźwigów, i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi [tj. zgodnie z obowiązującą w dniu uchwalania planu definicją w brzmieniu rozporządzenia dot. warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie];
- 13) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – zabudowa o budynkach zawierających nie więcej jak 2 lokale mieszkalne, na wydzielonych działkach, na których znajdować mogą się także związane z funkcją mieszkaniową lub wbudowaną usługową parkingi urządzone na terenie; inne urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym, altany oraz garaże na samochody osobowe o nie więcej jak 2 stanowiskach; przy czym w budynkach mieszkaniowych dopuszcza się sytuowanie usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej o ile nie zajmują więcej jak 30% pow. całkowitej.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§5

1. Ustala się podział obszaru planu na pięć terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi :
 - 1) teren **1.MN**- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) teren **2.MN**- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 3) teren **3.U**- teren zabudowy usługowej,
 - 4) teren **4.KDD** – teren komunikacji, dróg publicznych, dojazdowych,

- 5) teren **5.KX** – teren komunikacyjny, ciągu pieszo-jezdnego i pieszego;
2. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację małych obiektów infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych energetycznych i podobnych) oraz sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi obszaru. Dopuszcza się modernizację bądź likwidację istniejących sieci, instalacji i urządzeń, będących w złym stanie technicznym bądź kolidujących z planowanymi zamierzeniami budowlanymi realizowanymi zgodnie z ustaleniami planu. Orientacyjna lokalizację projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4kV pokazano na rysunku planu.
 3. W obszarze planu dopuszcza się sytuowanie także niezbędnych dla funkcjonowania funkcji dopuszczonych planem urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, jednak z wykluczeniem wolnostojących budynków gospodarczych oraz magazynowych.
 4. W obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem – w terenach **3.U, 4.KDD, 5.KX**.
 5. W obszarze opracowania nie znajdują się tereny lub obiekty podlegające ochronie stanowiące tereny górnicze, bądź tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożone niebezpieczeństwem osuwania się mas ziemnych, zatem plan nie zawiera ustaleń odnoszących się do zasad zagospodarowania takich terenów.
 6. Podane w kartach terenu w par. 12 parametry dotyczące wysokości nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej ani obiektów infrastruktury technicznej takich jak np. słupy energetyczne itp.
 7. Dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów w granicach opracowania zmiany planu nie ustala się stawek opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości na skutek zmiany przeznaczenia.

§6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte są w §12, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów.
2. W zagospodarowaniu terenów **3.U** oraz **4.KDD** ustala się wymóg realizacji zieleni izolacyjno-krajobrazowej, wielowarstwowej (wysoka i niska), komponowanej, w obszarze wskazanym na rysunku planu.
3. Ustala się wymóg uwzględnienia w zagospodarowaniu poszczególnych terenów zieleni towarzyszącej zabudowie, z zachowaniem minimalnego udziału pow. biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu.

4. Ochronie i zachowaniu podlega istniejący drzewostan w obszarze planu, wskazany na rysunku planu jako istniejące drzewa do zachowania i ochrony. Ewentualna wycinka drzew wyłącznie na zasadach przepisów ustawy o ochronie przyrody.
5. W zagospodarowaniu i urządzeniu terenu należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące ukształtowanie powierzchni terenu.
6. Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń z pełnych i ażurowych prefabrykowanych elementów betonowych.

§7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na terenie obszaru planu nie ma terenów objętych ochroną środowiska oraz ochroną krajobrazu w rozumieniu przepisów w rozumieniu przepisów odrębnych obowiązujących w dniu uchwalenia planu.
2. Wprowadza się obowiązek włączenia projektowanej zabudowy do sieci inżynierskiej infrastruktury technicznej, wyklucza się stosowanie indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków, wprowadza się obowiązek zastosowania niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła lub zaopatrzenia w ciepło, w tym z sieci gazowej bądź z sieci ogrzewania centralnego. Zasady zaopatrzenia obszaru objętego planem w ciepło oraz w zasady włączenia do sieci określono w §10 niniejszej uchwały.
3. Na rysunku planu zaznaczono istniejące drzewa, zlokalizowane w granicach obszaru planu, wskazane do zachowania i ochrony.
4. Przeznaczenia terenu, wymienione w ust. 1 pkt 1) i 2) [tj. **1.MN** oraz **2.MN**] należą do rodzaju terenu, o którym mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2006 r. Nr 129, poz. 902, ze zm.) tj. terenów przeznaczonych *pod zabudowę mieszkaniową*; a wymienione w ust. 1 pkt 3) [**3.U**] do terenów o których mowa w art. 113 ust 2 pkt 1) lit. c tj. „*pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży*”.
5. W granicach opracowania planu wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji zaliczanych według przepisów odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (przy czym zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej wodno-kanalizacyjnej).
6. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie ochrony środowiska w granicach planu ustala się:
 - 1) dopuszczalny poziom hałasu regulowany przepisami szczegółowymi - zgodnie z obowiązującym systemem prawa, z uwzględnieniem ust. 4;
 - 2) wyklucza się magazynowanie, składowanie odpadów i substancji niebezpiecznych.
8. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być bezwzględnie ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Obszar planu znajduje się poza granicami ustalonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański stref ochrony konserwatorskiej.
2. W obszarze planu brak obiektów lub obszarów o wartościach kulturowych wpisanych do rejestru zabytków bądź figurujących w gminnej ewidencji zabytków.
3. W obszarze planu nie występują obiekty chronione na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiące dobra kultury współczesnej.

§9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem nie znajdują się przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, ze zmianami) tj. wyznaczone w dokumencie Studium o którym mowa w par. 1 ust. 1 uchwały.
2. Zasady umieszczania reklam, szyldów, tablic informacyjnych itp. od strony dróg publicznych i publicznych ciągów pieszych :
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam wolnostojących przy ścianie budynku, stanowiących kompozycję z jego elewacją, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie jest większa niż 4m²;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie szyldów mocowanych prostopadle do elewacji frontowej, o charakterze stylowym, dostosowanym do wystroju elewacji, zawierających wizerunek oddający charakter usługi; pow. szyldu maksymalnie do 1,5m²;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacyjnych na budynkach w których znajdują się instytucje publiczne, zgodnie z odrębnymi przepisami szczegółowymi,
 - 4) ustala się wymóg sporządzenia projektu reklamy, szyldu i tablicy informacyjnej jako integralnej części projektu budowlanego; formę i kolorystykę reklam, szyldów, tablic informacyjnych dostosować należy do rozwiązania architektonicznego, tak by stanowiły kompozycyjną całość.
3. Ciągi piesze i pieszo-rowerowe w obszarze planu realizować należy jako przyjazne dla niepełnosprawnych i wolne od barier budowlanych, dla ciągów pieszych i pieszo-jezdnych ustala się nakaz urządzenia nawierzchni utwardzonej.

§10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. **W zakresie zaopatrzenia w wodę:**
 - 1) tereny objęte planem należy zasilić w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów komunalnych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg;

- 2) planowane sieci wodociągowe, rozdzielcze należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnym,

2. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu kolektorami usytuowanymi w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub ciągów pieszo-jezdnym do istniejących komunalnych sieci kanalizacji sanitarnych w sąsiedztwie obszaru planu;
- 2) w obszarze planu nie dopuszcza się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie istniejących w obszarze opracowania indywidualnych zbiorników na ścieki sanitarne jedynie do czasu realizacji sieci kanalizacyjnych umożliwiających włączenie.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych z terenów utwardzonych placów, parkingów, dróg, ciągów pieszo-jezdnym z obszaru planu do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, usytuowanych w sąsiedztwie obszaru planu;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych z dachów budynków na własnym terenie;
- 3) ustala się wymóg sytuowania projektowanych kolektorów deszczowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub ciągów pieszo-jezdnym;
- 4) wody opadowe, odprowadzane z powierzchni utwardzonych placów, dróg, parkingów należy podczyścić przed oprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną

- 1) ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących lub projektowanych w sąsiedztwie bądź na terenie obszaru planu (orientacyjną lokalizację takiej projektowanej stacji pokazano na rysunku planu) stacji transformatorowych 15/0,4 kV, poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15kV oraz sieci rozdzielcze nn 0,4 kV, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 2) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, zgodnie z potrzebami inwestorów, a także w uzgodnieniu z zarządcą sieci; szczegółowych wymaganych lokalizacji w liniach rozgraniczających nie ustala się, dopuszcza się ich wyznaczenie na etapie projektów budowlanych;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg oraz w pasie ciągów pieszo-jezdnym dopuszcza się sytuowanie linii energetycznych oraz urządzeń związanych potrzebami oświetlenia terenu.

5. W zakresie zasilania w ciepło i w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w ciepło - z sieci gazowych istniejących usytuowanych w sąsiedztwie obszaru bądź z sieci projektowanych

usytuowanych w liniach rozgraniczających terenów komunikacyjnych, dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci centralnego ogrzewania, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci; dopuszcza się inne, alternatywne systemy ogrzewania niskoemisyjne lub bezemisyjne, dopuszcza się ogrzewanie elektryczne;

- 2) wyklucza się ogrzewanie gazem płynnym jeżeli zbiornik gazu jest widoczny od strony elewacji frontowej, pierzei ulicznej, publicznego ciągu pieszego;
- 3) zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z istniejących i projektowanych sieci gazowych, usytuowanych w liniach rozgraniczających dróg, włączonych do systemu sieci istniejących w ulicy Bohaterów Getta; dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci rozdzielczych średniego ciśnienia z zastosowaniem reduktorów;

6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) tereny w obszarze planu należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się budowę, modernizację, rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telekomunikacyjnych telefonii komórkowej w terenie zabudowy usługowej, a w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się sytuowanie inwestycji z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

7. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi;
- 2) odpady komunalne należy wywozić na składowisko odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi;
- 3) odpady inne niż komunalne, w tym technologiczne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności ustawą z dnia 27 kwietnia 1997 r. o odpadach (Dz. U. z 2007 r. Nr 39, poz. 251, ze zm.);
- 4) w granicach obszaru objętego planem nie dopuszcza się lokalizacji funkcji związanych z gospodarowaniem odpadami, w szczególności magazynowania i składowania odpadów i substancji niebezpiecznych.

§11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta zapewnia: ul. Bohaterów Getta przyległa do granic obszaru opracowania, a także projektowane drogi publiczne wg obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami Bohaterów Getta i Kociewską w Starogardzie Gdańskim, uchwalonego w 2000r. (Uchwała

Nr XXIV/245/2000 Rady Miejskiej Stargardu Gdańskiego z dnia 27 września 2000r , publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. z 2000 r. Nr 120, poz.776).

2. W liniach rozgraniczających terenów komunikacyjnych dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej obszar planu.
3. Ustalenia szczegółowe wydzielonych terenów komunikacyjnych a także ustalenia dotyczące wymaganych minimalnych wskaźników parkingowych służących do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych zawarte są w §12 niniejszej uchwały.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów**

§12

1. Ustalenia dla terenu 1.MN

- 1) oznaczenie terenu: **1.MN**;
- 2) powierzchnia terenu : ok. 0,65 ha;
- 3) przeznaczenie, funkcje:
 - a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 - b) dopuszcza się w liniach rozgraniczających terenu:
 - funkcję mieszkalną dla maksimum 2 lokali mieszkalnych w jednym budynku jednorodzinnym, przy czym na jednej działce dopuszcza się maksymalnie 2 budynki mieszkalne przy powierzchni działki minimum 1000 m², o ile suma ich pow. zabudowy oraz intensywność zabudowy zgodna jest z ustalonymi parametrami dotyczącymi zagospodarowania działki; dla działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m² dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny;
 - lokalizację budynków garażowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, garaż maksymalnie na 2 stanowiska; budynki garażowe jako dobudowane lub wolnostojące;
 - lokalizację funkcji usługowych nieuciążliwych, wbudowanych w budynek mieszkalny, pod warunkiem że nie zajmuje ona więcej jak 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - lokalizację urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - lokalizację obiektów małej architektury, wiat, altan rekreacyjnych itp.
 - wyklucza się sytuowanie obiektów hodowlanych, inwentarskich, budynków gospodarczych i magazynowych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy - w odległościach 5 m, 8 m od linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla dz. geod. 52/30 (powstała z dz. 52/4 po jej podziale), 52/6, 52/7 nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ul. Boh. Getta tworzy lico ścian zewnętrznych istniejących w dniu uchwalania planu budynków;
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:

- powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy do 0,65,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 35% powierzchni działki budowlanej,

c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła, wysokości:

- wskazany rzut bryły głównej nowego budynku mieszkalnego prostokątny z dopuszczeniem ganków od frontu lub ogrodu, ryzalitu wejściowego, wystawek, ganku lub ogrodu zimowego, werandy – także od szczytu budynku,
- wysokość zabudowy – dla nowego budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji nadziemnych - parter i poddasze, przy czym poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej niż 0,60 m npt, dopuszcza się podpiwniczenie, dla budynków garażowych jedna kondygnacja nadziemna,
- wysokość ewentualnego nowego budynku mieszkalnego do 10 m, dla budynków garażowych o dachu płaskim - nie większa niż 4,5 m, o dachu stromym - nie większa niż 6 m,
- zalecane materiały wykończeniowe i kolorystyka: wykończenie ścian tynkowane lub okładzina ceglana-licówka, pokrycie dachu- dachówka ceramiczna, blachodachówka bez połysku lub dachówka bitumiczna w kolorach czerwieni, brązu lub czerni, z wykluczeniem jaskrawej czerwieni,

d) geometria dachu (dotyczy dachu nad bryłą główną budynku):

- budynki mieszkalne kryte dachami dwuspadowymi (lub wielospadowymi przy rzutach rozczłonkowanych) z dopuszczeniem naczółków, o kącie nachylenia połaci w przedziale 35-40 stopni, wyklucza się dachy łamane, wygięte, kopertowe, mansardowe; podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu itp., dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce,
- dla budynków garażowych dopuszcza się dachy płaskie (stropodachy) oraz dachy jednospadowe i dwuspadowe,

e) inne ustalenia:

- w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu należy uwzględnić istniejącą zieleń, wskazaną na rysunku planu, zwłaszcza zieleń wysoką – drzewa, ich wycinka wyłącznie zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa o ochronie przyrody),
- teren wzbogacić odpowiednio kształtowaną zielenią,
- dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy pod warunkiem zharmonizowania jej z istniejącymi na działce oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obiektami (np. kolorystycznie, materiałowo, pod względem formy architektonicznej); przebudowę i rozbudowę nie mogą powodować zwiększenia intensywności zabudowy oraz wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zabudowy powyżej wskaźników ustalonych niniejszym planem; dla istniejących budynków nie obowiązują ustalenia dot. geometrii dachu wymienione w lit. d;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- a) za zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki wydzielone przed dniem wejścia w życie planu,
- b) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, w tym dla potrzeb sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem że minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki wynosić będzie 500 m², a linia podziału geodezyjnego będzie równoległa do linii rozgraniczenia drogi **4.KDD** oraz zapewniony będzie dla nowowydzielonej działki dostęp do drogi publicznej,
- c) dla wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej działek nie ustala się wymaganej minimalnej powierzchni;
- 6) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Bohaterów Getta i lub z drogi publicznej dojazdowej 4.KDD,
 - b) dla funkcji mieszkaniowej oraz usług wbudowanych należy zapewnić miejsca parkingowe na własnej działce,
 - c) w wypadku sytuowania miejsc parkingowych w garażach wbudowanych, dopuszcza się odpowiednie zmniejszenie ilości wymaganych miejsc parkingowych niezbędnych w zagospodarowaniu terenu,
 - d) wskaźnik obsługi parkingowej- miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie własnej działki, minimalny w ilości 2 miejsca parkingowe na 1 dom mieszkalny oraz minimum 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usługi;
- 9) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w §10.

2. Ustalenia dla terenu 2.MN

- 1) oznaczenie terenu: **2.MN**;
- 2) powierzchnia terenu : ok. 0,40 ha;
- 3) przeznaczenie, funkcje:
 - a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) dopuszcza się w liniach rozgraniczających terenu:
 - funkcję mieszkalną dla maksimum 2 lokali mieszkalnych w jednym budynku jednorodzinnym, przy czym na jednej działce dopuszcza się maksymalnie 1 budynek mieszkalny;
 - lokalizację budynków garażowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, garaż maksymalnie na 2 stanowiska; budynki garażowe jako dobudowane lub wolnostojące;
 - lokalizację funkcji usługowych nieuciążliwych, wbudowanych w budynek mieszkalny, pod warunkiem że nie zajmuje ona więcej jak 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - lokalizację urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - lokalizację obiektów małej architektury, wiat, altan rekreacyjnych itp.

- wyklucza się sytuowanie obiektów hodowlanych, inwentarskich, budynków gospodarczych i magazynowych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy- w odległościach 6 m od linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - intensywność zabudowy do 0,60,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 35% powierzchni działki budowlanej,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła, wysokości:
 - wskazany rzut bryły głównej nowego budynku mieszkalnego prostokątny z dopuszczeniem ganków od frontu lub ogrodu, ryzalitu wejściowego, wystawek, ganku lub ogrodu zimowego, werandy – także od szczytu budynku,
 - wysokość zabudowy – dla nowego budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji nadziemnych-parter i poddasze, przy czym poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej niż 0,60 m npt, dopuszcza się podpiwniczenie, dla budynków garażowych jedna kondygnacja nadziemna,
 - wysokość ewentualnego nowego budynku mieszkalnego do 10 m dla budynków garażowych o dachu płaskim - nie większa niż 4,5 m, o dachu stromym - nie większa niż 6 m,
 - zalecane materiały wykończeniowe i kolorystyka: wykończenie ścian tynkowane lub okładzina ceglana-licówka, pokrycie dachu - dachówka ceramiczna, blachodachówka bez połysku lub dachówka bitumiczna w kolorach czerwieni, brązu lub czerni, z wykluczeniem jaskrawej czerwieni,
 - d) geometria dachu (dotyczy głównej bryły budynku) :
 - budynki mieszkalne kryte dachami dwuspadowymi (lub wielospadowymi przy rzutach rozczłonkowanych) z dopuszczeniem naczółków, o kącie nachylenia połaci w przedziale 35-40 stopni, wyklucza się dachy łamane, wygięte, kopertowe, mansardowe; podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu itp., dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce,
 - dla budynków garażowych dopuszcza się dachy płaskie (stropodachy) oraz dachy jednospadowe,
 - e) inne ustalenia:
 - teren wzbogacić odpowiednio kształtowaną zielenią towarzyszącą;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, w tym dla potrzeb sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem że minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki wynosić będzie 600 m², a linia podziału geodezyjnego będzie prostopadła do linii rozgraniczenia drogi **4.KDD**, a minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 24 m; pokazany na rysunku planu podział na działki ma charakter przykładowy, nie obowiązujący,

- b) dla wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej działek nie ustala się wymaganej minimalnej powierzchni;
- 6) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej dojazdowej **4.KDD**,
 - b) dla funkcji mieszkaniowej oraz usług wbudowanych należy zapewnić miejsca parkingowe na własnej działce,
 - c) w wypadku sytuowania miejsc parkingowych w garażach wbudowanych, dopuszcza się odpowiednie zmniejszenie ilości wymaganych miejsc parkingowych niezbędnych w zagospodarowaniu terenu,
 - d) wskaźnik obsługi parkingowej- minimalny w ilości 2 miejsca parkingowe na 1 dom mieszkalny oraz minimum 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usługi;
- 9) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w §10.

3. Ustalenia dla terenu 3.U

- 1) oznaczenie terenu: **3.U**;
- 2) powierzchnia terenu : ok. 1,58 ha;
- 3) przeznaczenie, funkcje:
 - a) funkcja podstawowa: zabudowa usługowa z zielenią towarzyszącą, usługi z zakresu usług poziomu podstawowego takich jak na przykład szkoły, przedszkola, żłobki, przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie, obiekty typu dom opieki społecznej, dom opieki dziennej dla osób starszych, obiekty kultury, obiekty muzeów, wystaw, obiekty oświatowe dla osób dorosłych lub obiekty podobne; obiekty sportu i rekreacji oraz tereny sportowo-rekreacyjne typu place i łąki rekreacyjne, małe boiska, korty tenisowe itp.; zieleń ogólnodostępna projektowana odrębnie od obiektów usługowych lub powiązaniu z nimi typu park, skwer, ogród jordanowski, plac zabaw itp.
 - b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające – usługi z zakresu handlu detalicznego i gastronomii, nieuciążliwych usług rzemiosła, usług administracji, urzędów, biur, kancelarii, banków, poczty, usług obsługi ludności lub podobnych; parkingi obsługujące tereny usługowe lub rekreacyjno - sportowe bądź samodzielne obiekty parkingowe dla nie więcej jak 100 miejsc, przy czym działki wydzielane dla funkcji uzupełniających nie mogą obejmować więcej jak 30% powierzchni terenu **3.U**, wyklucza się usługi pogrzebowe, a także domy weselne itp. obiekty stwarzające uciążliwości dla otoczenia,
 - c) funkcje wykluczone - funkcje mieszkaniowe (poza funkcjami mieszkalnymi obiektach zamieszkania zbiorowego takich jak internaty, bursy związane z obiektami oświatowymi, czy takich jak dom opieki czy dom dla osób starszych), wszelkie uciążliwe funkcje usługowe lub powodujące obniżenie standardów warunków mieszkaniowych sąsiedniej zabudowy Jednorodzinnej - tj. wykluczenie obiektów emitujących nieprzyjemne zapachy, dym, opary, wymagające składowania odpadów na otwartej przestrzeni, w oczywisty sposób pogarszające warunki życia w sąsiedztwie np. generujące ruch drogowy lub hałas o dużym natężeniu w porze nocnej;
 - d) dopuszcza się w liniach rozgraniczających terenu:

- lokalizację budynków garażowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, garaż maksymalnie na 2 stanowiska; budynki garażowe jako dobudowane lub wolnostojące,
 - lokalizację urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - lokalizację obiektów małej architektury, wiat, altan rekreacyjnych itp.,
 - wyklucza się sytuowanie budynków gospodarczych i magazynowych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy- w odległościach 8 m i 10 m od linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - intensywność zabudowy do 0,80,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 45% powierzchni działki budowlanej dla usług z zakresu opieki społecznej i oświaty, 30% dla pozostałych usług,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła, wysokości:
 - wysokość zabudowy – dla budynków głównych do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej niż 0,15 m npt, dopuszcza się podpiwniczenie, dla budynków garażowych jedna kondygnacja nadziemna,
 - wysokość budynków usługowych do 12 m, a dla budynków garażowych o dachu płaskim - nie większa niż 4,5 m, o dachu stromym - nie większa niż 6 m,
 - zalecane materiały wykończeniowe i kolorystyka: wykończenie ścian tynkowane lub okładzina ceglana-licówka, pokrycie dachu- przy dachach stromych dachówka ceramiczna, blachodachówka bez połysku lub dachówka bitumiczna w kolorach czerwieni, brązu lub czerni, z wykluczeniem jaskrawej czerwieni,
 - d) geometria dachu:
 - nie ustala się wymaganej formy dachu; geometria dachu dowolna,
 - e) inne ustalenia:
 - teren wzbogacić odpowiednio kształtowaną zielenią towarzyszącą;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane oraz drogi wewnętrzne o szerokości minimum 10 m, ciągi pieszo - jezdne o szerokości minimum 5 m dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki dla funkcji podstawowych lub uzupełniających (parametr nie dotyczy terenów komunikacyjnych oraz dla potrzeb infrastruktury) wynosić będzie 1000 m², nie ustala się wymaganej minimalnej szerokości frontów wydzielanych działek ani kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
- 6) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;

7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - dopuszcza się do czasu docelowego zagospodarowania terenu użytkowanie jako teren zieleni bez zabudowy kubaturowej, z dopuszczeniem sytuowania parkingu terenowego o nawierzchni półprzepuszczalnej rozbieralnej na nie więcej jak dla 100 miejsc;

8) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej dojazdowej 4.KDD oraz z drogi dojazdowej przyległej do granicy opracowania od wschodu (droga dojazdowa oznaczona w obowiązującym planie jako 004.KD),
- b) należy zapewnić miejsca parkingowe na własnej działce,
- c) w wypadku sytuowania miejsc parkingowych w garażach wbudowanych, dopuszcza się odpowiednie zmniejszenie ilości wymaganych miejsc parkingowych niezbędnych w zagospodarowaniu terenu,
- d) wskaźnik obsługi parkingowej- minimalny w ilości minimum 1 miejsce/ 30 m² pow. użytkowej usług, minimum 25 miejsc/ na 1000 m² pow. sprzedaży dla ob. handlowych, minimum 25 miejsc/ 100 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii, dla obiektów sportowo-rekreacyjnych minimum 10 miejsc/ 1000 m² pow. użytkowej obiektu lub minimum 2 miejsca/ 500 m² pow. terenu sportowo-rekreacyjnego,

9) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w §10.

4. Ustalenia dla terenu 4.KDD

- 1) oznaczenie terenu: **4.KDD**;
- 2) powierzchnia terenu : ok. 0,27 ha;
- 3) przeznaczenie, funkcja, klasyfikacja funkcjonalno-techniczna: teren komunikacyjny, droga publiczna dojazdowa z placem do nawracania;
- 4) zasady zagospodarowania: lokalne warunki, parametry wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ustalenia ogólne, parametry, zagospodarowanie pasa drogowego:
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 12 m, zgodnie z rysunkiem planu, szerokość jezdni minimum 5 m,
 - dopuszczalne elementy w zagospodarowaniu terenu: dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego;
- 5) inne ustalenia szczegółowe, zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym:
 - a) dopuszcza się organizację miejsc do parkowania w liniach rozgraniczenia,
 - b) w miejscu wskazanym na rysunku planu ustala się wymóg ukształtowania terenu zieleni izolacyjno-krajobrazowej towarzyszącej, z zachowaniem istniejących drzew,
 - c) ustala się wymóg uwzględnienia w urządzeniu terenu ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego prowadzącego w kierunku sąsiedniego terenu zieleni, orientacyjny przebieg pokazano na rysunku planu;
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się.

5. Ustalenia dla terenu 5.KX

- 1) oznaczenie terenu: **5.KX**;

- 2) powierzchnia terenu : ok. 0,02 ha;
- 3) przeznaczenie, funkcja, klasyfikacja funkcjonalno-techniczna: teren komunikacyjny, ciąg pieszo-jezdny i pieszy, stanowiący dojazd do terenów działek budowlanych w sąsiedztwie (położonych w terenie 17.MN wg obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami Bohaterów Getta i Kociewską w Starogardzie Gdańskim, uchwalonego w 2000r. (Uchwała Nr XXIV/245/2000 Rady Miejskiej Stargardu Gdańskiego z dnia 27 września 2000r , publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. z 2000 r. Nr 120, poz.776);
- 4) zasady zagospodarowania: lokalne warunki, parametry wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ustalenia ogólne, parametry, zagospodarowanie pasa drogowego:
 - szerokość w liniach rozgraniczenia min. 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczalne elementy w zagospodarowaniu terenu: dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego,
- 5) inne ustalenia szczegółowe, zasady organizacji ruchu, parkowanie - nie dopuszcza się parkowania w liniach rozgraniczenia;
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, zarządzania i użytkowania terenów – nie ustala się.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§13

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Starogard Gdański.
2. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta do:
 - 1) niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną Wojewodzie Pomorskiemu w celu oceny jej zgodności z prawem i ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
 - 2) umieszczenia niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Starogardzie Gdańskim;
 - 3) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentu planu miejscowego oraz wydania na ich wniosek potrzebnych im wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§14

W granicach niniejszego planu traci ważność Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami Bohaterów Getta i Kociewską w Starogardzie Gdańskim uchwalonego Uchwałą Nr XXIV/245/2000 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z dnia 27 września 2000 r. opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Pom Nr 120, poz. 776.

§15

- 1.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem §14 ust.1 i 2, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.
- 2.** Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.

**Przewodniczący Rady Miasta
Starogard Gdański**

Sławomir Ruśniak

Uzasadnienie

do uchwały nr IX/76/2011 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 15 czerwca 2011r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Bohaterów Getta i Kociewską dla dz.nr 52/4, 52/6, 52/7, 52/8, 52/9, 52/10, 52/28 obr.21 w Starogardzie Gdańskim.

Rada Miasta Starogard Gdański uchwałą nr LVI/ 490/2010 z dnia 25 maja 2010r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Bohaterów Getta i Kociewską dla dz.nr 52/4, 52/6, 52/7, 52/8, 52/9, 52/10, 52/28 obr.21 zainicjowała procedurę sporządzenia zmiany planu dla w/terenu. Obszar opracowania obejmuje powierzchnię ok. 2,92 ha. Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w obszaru w szczególności jest zmiana zasad zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dotyczy to przede wszystkim parametrów podziału na działki budowlane i szerszego zakresu planowanych usług w granicach obszaru działki będącej własnością gminy miejskiej Starogard Gd. (dz.nr nr 52/28 obr.21 o powierzchni ok. 2,41 ha).

W związku z uchwałą nr LVI/ 490/2010 Rady Miasta Starogard Gd. z dnia z dnia 25 maja 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu wykonano czynności określone w art. 11 pkt. 1-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80 poz.717 z późn.zm.).

Ogłoszeniem i obwieszczeniem Prezydenta Miasta (pismo nr WPiU.I-MB-7320-4/2010 z dn. 18.06.2010r.) zamieszczonym w „Dzienniku Bałtyckim” dn. 23.06.2010r., na stronie internetowej miasta : 22.06.2010r. oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w dniach: 23.06.2010-19.07.2010r. poinformowano o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowej zmiany planu. Do sporządzanego opracowania planistycznego wnioski złożyły wyłącznie instytucje / organy opiniujące / uzgadniające zmianę planu.

W związku z ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199, poz. 1227) Prezydent Miasta Starogard Gd. wystąpił z wnioskiem nr WPiU.I-MB-7320-4/2010 z dn. 25.06.2010r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowego Powiatowego Inspektora sanitarnego w Starogardzie Gdańskim o uzgodnienie zakresu oraz stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zakres i stopień szczegółowości prognozy dla miejscowego planu został uzgodniony:

1) uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku nr RDOŚ-22-PN-II-7041-17-22/10/iw z dnia 14.07.2010r. (wpływ do UM dnia 21.07.2010r.)

2) uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Starogardzie Gdańskim SE-VII-480/22/10 z dnia 12.07.2010r (wpływ 14.07.2010r.)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przesłany wraz z wnioskiem Prezydenta Miasta Starogard Gdański pismo WPiU.I-MB-7320-4/2010 z dnia 28.02.2011r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz do Państwowego Inspektora Sanitarnego w Starogardzie Gdańskim celem wyrażenia opinii o której mowa w art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199 poz. 1227 ze zm).

Organy te przedstawiły w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko swoje stanowiska:

- 1) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku – przedstawił opinię RDOŚ-GD-PN.II.410.17.4.2011.IW z dnia 01 kwietnia 2011r. (wpływ 04.04.2011r.)

- 2) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Starogardzie Gdańskim przedłożył opinię postanowieniem SE-VII-470/11 z dnia 14.03.2011r. (wpływ do UM dnia 21.03.2011r)

Zawiadomieniem z dnia 28.02.2011r. nr WPIU.I-MB-7320-4/2010 Prezydent Miasta na podstawie art. 39 i w związku z art. 46 pkt 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poinformował o wszczęciu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami Bohaterów Getta i Kociewską w Starogardzie Gdańskim dla dz. nr 52/4, 52/6, 52/7, 52/8, 52/9, 52/10, 52/28 obr.21 w ramach procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla wyżej wymienionego dokumentu planu. Zawiadomienie umieszczono w „Starogardzkim Ratuszu” (Biuletyn Informacyjny Urzędu Miasta Starogard Gdański) z dnia 11 marca 2011r. oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Starogard Gdański dnia: 09.03.2011r., na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w dniu 03.03.2011r., ponadto zamieszczono informację o tworzonej dokumentacji wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na stronie internetowej www.ekoportal.pl – nr wpisu:

-projekt zmiany planu: 2011/C/0002,

-prognoza oddziaływania na środowisko projektu zmiany planu: 2011/F/0003

Wyznaczono okres na zapoznanie się z dokumentacją sprawy, w tym z projektem miejscowego planu i prognozą udostępnioną do publicznego wglądu w dniach od 14 marca 2011r. do dnia 11kwietnia 2011r. oraz wyznaczono nieprzekraczalny termin wnoszenia wniosków i uwag do dnia 12kwietnia 2011r.

W postępowaniu z udziałem społeczeństwa (zgodnie z przepisami działu III rozdział 1 i 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko) nie wpłynęły żadne pisma, uwagi ani wnioski.

W trakcie sporządzania projektu Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami Bohaterów Getta i Kociewską w Starogardzie Gdańskim dla dz. nr 52/4, 52/6, 52/7, 52/8, 52/9, 52/10, 52/28 obr.21 analizowano różne koncepcje zagospodarowania i zabudowy terenów komunalnych. Ostatecznie zdecydowano o zapisach umożliwiających realizację funkcji usługowych o charakterze publicznym poziomu podstawowego z zielenią towarzyszącą oraz uzupełniających funkcji usług komercyjnych. Ze względu na niewielki obszar opracowania oraz wynikające ze Studium główne kierunki rozwojowe nie analizowano innych wariantów w zakresie funkcji, przeznaczenia terenów. W prognozie oddziaływania na środowisko oceniono, iż plan zawiera poprawne ustalenia w zakresie wyposażenia w infrastrukturę ochrony środowiska, a zatem w tym zakresie nie wymaga rozwiązań alternatywnych.

W trakcie postępowania dotyczącego strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Prezydent Miasta Starogard Gdański wystąpił o uzgodnienia i zaopiniowanie zmiany planu do odpowiednich instytucji.

Jednym z etapów sporządzania projektu zmiany planu jest prognozowanie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu. W sporządzonej dla potrzeb przedmiotowego opracowania planistycznego prognozie skutków finansowych przyjęto okres prognozowania – 5 lat, dla tego okresu przeanalizowano dochody i obciążenia finansowe powstałe w tym okresie. Ponadto pod uwagę brano następujące aspekty:

- *Miasto nie poniesie kosztów urządzenia dróg - projektowana droga publiczna 4.KDD ma prawie w całości przebieg analogiczny do drogi publicznej 006 KD projektowanej w dotychczasowym planie - ewentualne urządzenie drogi 4.KDD nie będzie konsekwencją uchwalenia przedmiotowego planu; może być jedynie skutkiem realizacji ustaleń planu obowiązującego,*
- *Miasto nie poniesie kosztów budowy infrastruktury technicznej – teren ma możliwość włączenia do sieci miejskich poprzez projektowane przyłącza (koszty przyszłych*

inwestorów); ponadto dotychczasowy plan w analogiczny sposób ustalał zasady obsługi inżynierskiej terenu (ewentualne inwestycje w tym zakresie nie będą skutkiem finansowym przedmiotowego planu),

- uchwalenie planu nie spowoduje konieczności dokonywania wykupu nieruchomości ani wypłaty odszkodowań – nie wystąpią skutki o których mowa w art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,*
- Miasto osiągnie dochody ze sprzedaży gruntów komunalnych – ok. 30% terenu 3.U i ok. 50% terenu 2.MN ,*
- w okresie prognozowanym nie będzie miała miejsca sprzedaż gruntów prywatnych – Miasto nie osiągnie dochodów z opłaty planistycznej ani z podatku od czynności cywilnoprawnych - grunty prywatne są w większości zainwestowane; na działkach niezabudowanych inwestować będą dotychczasowi właściciele,*
- uchwalenie planu spowoduje zainicjowanie procesów inwestycyjnych na terenie objętym planem – Miasto odnotuje wzrost dochodów z podatku od nieruchomości (od gruntów prywatnych) oraz powstanie obowiązku podatkowego u nabywców działek komunalnych, które nie generowały do tej pory żadnych dochodów z podatków,*
- uchwalenie planu spowoduje konieczności dokonania przez Miasto podziału własnych gruntów – wydzielenie dróg oraz działek na sprzedaż,*
- budżet Miasta nie odnotuje wpływów z opłat adiacenckich z tytułu podziału – grunty przewidziane do sprzedaży stanowią własność komunalną,*
- Miasto nie odnotuje wpływów z opłat adiacenckich z tytułu budowy infrastruktury technicznej i urządzenia dróg – Miasto nie będzie realizowało tych inwestycji.*

Ogłoszeniem i obwieszczeniem Prezydenta Miasta (pismo nr WPiU.I-MB-7320-4/2010 z dnia 29.03.2011r.) poinformowano o udostępnieniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego przedmiotową zmianą planu, termin udostępnienia a wyznaczono w dniach: 18.04.2011 – 18.05.2011r., termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami wyznaczono na 19.04.2011r., a termin składania uwag do dnia 02.06.2011r.

Ogłoszenie zamieszczono w „Starogardzki Ratusz” Biuletyn Informacyjny Urzędu Miasta Starogard Gd. nr 7(93)/2011 z dn. 08.04.2011r., ponadto obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz zamieszczono na stronie internetowej miasta 05.04.2011r.

Na dyskusji publicznej nie pojawiła się żadna osoba zainteresowana rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu dla przedmiotowego obszaru. Do projektu zmiany planu nie zgłoszono uwag.

Wobec zakończenia procedury sporządzania projektu zmiany planu dla przedmiotowego obszaru Prezydent Miasta przedstawia Radzie Miasta Starogard Gdański do rozpatrzenia projekt uchwały, wraz z ustawowymi załącznikami.

**Załącznik nr 2 do
Uchwały Nr IX/76/2011
Rady Miasta Starogard Gdański
z dnia 15 czerwca 2011r.**

w sprawie uchwalenia

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami Bohaterów Getta i Kociewską w Starogardzie Gdańskim dla dz. geod. nr 52/4, 52/6, 52/7, 52/8, 52/9, 52/10, 52/28 obr. 21

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Starogard Gdański o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

***Rada Miasta Starogard Gdański
rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu w sposób
następujący:***

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami Bohaterów Getta i Kociewską w Starogardzie Gdańskim dla dz. geod. nr 52/4, 52/6, 52/7, 52/8, 52/9, 52/10, 52/28 obr. 21 był udostępniony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach 18.04.2011r. – 18.05.2011r. w siedzibie Urzędu Miasta Starogard Gdański. W dniu 19.04.2011r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.
2. Termin składania uwag do projektu planu zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z późn. zm.): **do 02.06.2011r.**
3. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

**Przewodniczący Rady Miasta
Starogard Gdański**

Sławomir Ruśniak

**Załącznik nr 3 do
Uchwały Nr IX/76
Rady Miasta Starogard Gdański
z dnia 15 czerwca 2011r.**

w sprawie uchwalenia

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Bohaterów Getta i Kociewską dla dz.nr 52/4, 52/6, 52/7, 52/8, 52/9, 52/10, 52/28 obr.21 w Starogardzie Gdańskim.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.), art. 7 ust.1, pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) i art. 111 ust. 2 pkt.1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15 poz. 148, ze zm.)

Rada Miasta Starogard Gdański ustala co następuje

1. W projekcie planu miejscowego nie ustala się realizacji zadań własnych z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych.
2. W sporządzonej dla potrzeb planu miejscowego prognozie skutków finansowych nie szacuje się kosztów budowy dróg publicznych oraz kosztów realizacji infrastruktury technicznej.

**Przewodniczący Rady Miasta
Starogard Gdański**

Sławomir Ruśniak