

UCHWAŁA NR XIII /159 / 99
Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim
z dnia 24 listopada 1999 roku

w sprawie uchwalenia ZMIANY do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański obejmującej obszar, przy ul. Gdańskiej - działki nr 14/11, 14/3, 14/8, 15/3, 14/9, 15/4, 14/4, 14/5, 14/6, 14/7, 14/10, 15/6 obręb 5

Na podstawie:

art. 26 i art. 18 ust. 3 w związku z art. 7-12, art. 18-25, art. 27-29, art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. nr 15 / 1999 z dn. 25 lutego 1999 poz. 139, z późniejszymi zmianami) oraz

art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. nr 13/1996 póź. 74 r., z późniejszymi zmianami)

Rada Miejska w Starogardzie Gdańskim uchwała co następuje:

§ 1

Uchwala się ZMIANĘ do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Starogard Gdański , zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego nr VIII/51/94 z dn. 01.12.1994 (Dz. Urz. woj. gd. 32/94 poz. 170), obejmującą obszar działek nr 14/11, 14/3, 14/8, 15/3, 14/9, 15/4, 14/4, 14/5, 14/6, 14/7, 14/10, 15/6 ob. 5, przy ul. Gdańskiej

1 . Teren przeznaczony w wyżej wymienionym planie na strefę mieszkaniową niskointensywną oznaczony na rysunku planu symbolem G2.M2. *przeznacza się* dla potrzeb zabudowy mieszkaniowe - usługowej, usługowej oraz dróg dojazdowych i stacji transformatorowej.

2. Granice terenu objętego zmianą przedstawiono na załączniku graficznym - Rysunku planu w skali 1 :500 (załącznik nr 1 do Uchwały),

§ 2

1. Ustalenia planu dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi przedstawiono w postaci kart dla poszczególnych terenów i są one następujące

1. OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE	2. POWIERZCHNIA TERENU
- MU	-0,75
3. FUNKCJA TERENU	
<ul style="list-style-type: none"> - podstawowa - zabudowa mieszkaniowa niskointensywna z usługami towarzyszącymi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, - dopuszczalna - zabudowa usługowa, magazyny , niewielkie obiekty produkcyjne, zabudowa gospodarcza i garaże dla potrzeb własnych, - wykluczona - składowanie materiałów sypkich poza budynkami 	
4. WARUNKI URBANISTYCZNE I ZABUDOWA	
<ul style="list-style-type: none"> - dopuszcza się dalszy podział działki nr 14/10 i działki nr 15/6, pod następującymi warunkami: <ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki 800m², - linia podziału równoległa do ulicy Gdańskiej, - ustala się minimalny % działki o powierzchni przyrodniczo - czynnej - 30% (powierzchnia pokryta: glebą z roślinnością naturalną bądź urządzoną i pielęgnowaną, ciekami i zbiornikami wodnymi lub obiektami przyrody nieożywionej), w przypadku wydzielenia dalszej działki minimalny % powierzchni przyrodniczo - czynnej dotyczy każdej działki, - nieprzekraczalne linie zabudowy kubaturowej obowiązują od dróg: <ul style="list-style-type: none"> - od granic wydzielenia drogi dojazdowej – 6m, - od krawędzi jezdni ul. Derdowskiego – 15m, - od ulicy Gdańskiej 20m, - dopuszczalna, maksymalna wysokość zabudowy 11 m (mierzona od poziomu gruntu do najwyższego elementu pokrycia budynku); w przypadku zastosowania dachu stromego dopuszczalną wysokość zabudowy zwiększa się o 1,5m, czyli do 12,5m - wzdłuż granic działek urządzeń pas zieleni izolacyjne - krajobrazowej min. 3,5m po obu stronach granicy działek - z wyłączeniem granic między działkami 15/3 a 15/4 a 15/6 (lokalizację pokazano na rys. planu), - lokalizacja usług w budynkach usługowych lub w parterach budynków mieszkaniowych, - napowietrzną linię elektroenergetyczną zlikwidować - po wybudowaniu stacji transformatorowej przy ul Derdowskiego (teren EE - na rys, planu) 	
5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	
<ul style="list-style-type: none"> - dojazd od strony ul. Gdańskiej, ul Derdowskiego oraz drogi dojazdowej KD - w przypadku dalszego podziału działki 15/6 - wewnętrzny układ komunikacyjny włączyć do istniejącego zjazdu z ul. Derdowskiego, - zapewnić miejsca parkingowe na własnym terenie w ilości: <ul style="list-style-type: none"> - 1mp /1 mieszkanie, - dla usług i działalności produkcyjnej wymagających obsługi - 2mp / 100m² powierzchni użytkowej lub 10mp /100 zatrudnionych 	
6. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURALNEJ	
Zaopatrzenie w wodę	- <u>z istn. sieci w ul. Derdowskiego i ulicy dojazdowej KD</u>
Odprowadzenie ścieków sanitarnych	- dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z wywozem do miejskiej oczyszczalni, pod warunkiem: <ul style="list-style-type: none"> - dokonania sprawdzenia szczelności zbiornika przed uruchomieniem,

	<ul style="list-style-type: none"> - stałej kontroli ilości wywożonych ścieków, - docelowo włączenie terenu do systemów miejskiej kanalizacji
Odprowadzenie wód opadowych	<ul style="list-style-type: none"> - z dachów, placów i terenów utwardzonych - zagospodarować na własnej działce, - lub odprowadzić do kanalizacji deszczowej w ul. Gdańskiej - wody z placów i terenów utwardzonych podczyścić przed odprowadzeniem do gruntu lub kanalizacji,
Zaopatrzenie w gaz	<ul style="list-style-type: none"> - z istn. sieci w ul. Derdowskiego i ul. Gdańskiej
Zaopatrzenie w ciepło	<ul style="list-style-type: none"> - lokalne niskoemisyjne źródło
Zaopatrzenie w energię elektryczną	<ul style="list-style-type: none"> - z istn. sieci w obsługujących ulicach
Gospodarka odpadami stałymi	<ul style="list-style-type: none"> - gromadzić w obrębie własnych działek w zamkniętych pojemnikach, umożliwiających wstępną segregację odpadów, wywozić na miejskie wysypisko odpadów
7. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA	
<ul style="list-style-type: none"> - ochrona drzew i krzewów (za wyjątkiem owocowych) nie kolidujących z planowanym zainwestowaniem 	
8. TYMCZASOWE SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA	
<ul style="list-style-type: none"> - nie ustala się 	
9. OBSZARY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ	
<ul style="list-style-type: none"> - nie ustala się 	

1. OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE	2. POWIERZCHNIA TERENU
- U1	- 0,3341 ha
3. FUNKCJA TERENU	
<ul style="list-style-type: none"> - podstawowa - zabudowa usługowa, z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, magazyny, niewielkie obiekty produkcyjne, - dopuszczalna - zabudowa mieszkaniowa towarzysząca, - wykluczona - składowanie materiałów sypkich poza budynkami, lokalizacja funkcji uciążliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu Rozporządzenia Min. OŚZN i L z dn. 14.07.98 - Dz. U. 93 poz.589 	
4. WARUNKI URBANISTYCZNE I ZABUDOWA	
<ul style="list-style-type: none"> - zakaz dalszych podziałów działek - dopuszcza się możliwość scalenia działek, - powierzchnia zainwestowana max 85 % powierzchni działki (obiekty kubaturowe, wiaty magazynowe, powierzchnie składowe, komunikacja wewnętrzna, itp.) - nieprzekraczalne linie zabudowy kubaturowej obowiązują od dróg: od granic wydzielenia drogi dojazdowej - 6m - dopuszczalna, maksymalna wysokość zabudowy 11 m (mierzona od poziomu gruntu do najwyższego elementu pokrycia budynku); w przypadku zastosowania dachu stromego dopuszczalną wysokość zabudowy zwiększa się o 1,5m, czyli do 12,5m - wzdłuż granicy z terenami mieszkaniowymi - usługowymi zrealizować ogrodzenie pełne o wysokości 2m oraz urządzić pas zieleni izolacyjnej - krajobrazowej szerokości min. 3,5m, - napowietrzną linię elektroenergetyczną zlikwidować - po wybudowaniu stacji transformatorowej przy ul. Derdowskiego (teren EE - na rys. planu) 	
5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	
<ul style="list-style-type: none"> - dojazd od strony drogi dojazdowej KD - zapewnić miejsca parkingowe na własnym terenie w ilości: <ul style="list-style-type: none"> - 1 mp / 1 mieszkanie, - dla usług i działalności produkcyjnej wymagającej obsługi 2mp / 100m² powierzchni użytkowej lub 10mp / 100 zatrudnionych 	
6. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURALNEJ	
Zaopatrzenie w wodę	<ul style="list-style-type: none"> - z istn. sieci miejskiej w ul. Derdowskiego i ulicy dojazdowej KD
Odprowadzenie ścieków sanitarnych	<ul style="list-style-type: none"> - dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z wywozem do miejskiej oczyszczalni, - dokonania sprawdzenia szczelności zbiornika przed uruchomieniem, - stałej kontroli ilości wywożonych ścieków, docelowo włączenie terenu do systemów miejskiej kanalizacji
Odprowadzenie wód opadowych	<ul style="list-style-type: none"> - z dachów, placów, parkingów i terenów utwardzonych - zagospodarować na własnej działce, - lub odprowadzić do kanalizacji deszczowej w ul. Gdańskiej, - wody z placów, parkingów i terenów utwardzonych

	<p>podczyścić przed odprowadzeniem do gruntu lub kanalizacji deszczowej,</p> <ul style="list-style-type: none"> – likwidacja studzienki i melioracji na działce 14/5
Zaopatrzenie w gaz	<ul style="list-style-type: none"> – z istn. sieci w ul. Derdowskiego lub ul. Gdańskiej
Zaopatrzenie w ciepło	<ul style="list-style-type: none"> – lokalne niskoemisyjne źródło
Zaopatrzenie w energią elektryczną	<ul style="list-style-type: none"> – z projektowanych sieci w obsługujących ulicach
Gospodarka odpadami stałymi	<ul style="list-style-type: none"> – gromadzić w obrębie własnych działek w zamkniętych pojemnikach, umożliwiających wstępną segregację odpadów, wywozić na miejskie wysypisko odpadów
7. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA	
<ul style="list-style-type: none"> – lokalizacja zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem, że zastosowane rozwiązania techniczne i przestrzenne ograniczą ewentualne uciążliwości do poziomu określonego Polskimi Normami i przepisami o ochronie środowiska 	
8. TYMCZASOWE SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA	
<ul style="list-style-type: none"> – nie ustala się 	
9. OBSZARY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ	
<ul style="list-style-type: none"> – nie ustala się 	

1. OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE	2. POWIERZCHNIA TERENU
- U2	- 0,2380 ha
3. FUNKCJA TERENU	
<ul style="list-style-type: none"> – podstawowa - zabudowa usługowa, z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, magazyny, niewielkie obiekty produkcyjne, – dopuszczalna - zabudowa mieszkaniowa towarzysząca, – wykluczona - składowanie materiałów sypkich poza budynkami, lokalizacja funkcji uciążliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu Rozporządzenia Min. OŚZN i L z dn. 14.07.98 - Dz. U. 93 poz.589 	
4. WARUNKI URBANISTYCZNE I ZABUDOWA	
<ul style="list-style-type: none"> – zakaz dalszych podziałów działek - dopuszcza się możliwość scalenia działek, – powierzchnia zainwestowana max 85 % powierzchni działki (obiekty kubaturowe, wiaty magazynowe, powierzchnie składowe, komunikacja wewnętrzna, itp.) – nieprzekraczalne linie zabudowy kubaturowej obowiązują od dróg: <ul style="list-style-type: none"> - od krawędzi jezdni ul. Gdańskiej 20m, - od granic wydzielenia drogi dojazdowej - 6m – dopuszczalna, maksymalna wysokość zabudowy 11 m (mierzona od poziomu gruntu do najwyższego elementu pokrycia budynku); w przypadku zastosowania dachu stromego dopuszczalną wysokość zabudowy zwiększa się o 1,5m, czyli do 12,5m – wzdłuż granicy z terenami mieszkaniowymi zrealizować ogrodzenie pełne o wysokości 	

2m oraz urządzić pas zieleni izolacyjne - krajobrazowej szerokości min. 3,5m,

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

- dojazd od strony drogi dojazdowej KD zapewnić miejsca parkingowe na własnym terenie w ilości:
 - 1mp/ 1 mieszkanie,
 - dla usług i działalności produkcyjnej wymagającej obsługi -2mp / 100m² powierzchni użytkowej lub 10mp / 100 zatrudnionych

6. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURALNEJ

Zaopatrzenie w wodę	<ul style="list-style-type: none">– z istn. sieci miejskiej w ul. Derdowskiego i ulicy dojazdowej KD
Odprowadzenie ścieków sanitarnych	<ul style="list-style-type: none">– dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych z wywozem do miejskiej oczyszczalni,- dokonania sprawdzenia szczelności zbiornika przed uruchomieniem,- stałej kontroli ilości wywożonych ścieków,– docelowo włączenie terenu do systemów miejskiej kanalizacji
Odprowadzenie wód opadowych	<ul style="list-style-type: none">– z dachów, placów i terenów utwardzonych - zagospodarować na własnej działce,– z parkingów i powierzchni utwardzonych podczyścić wody przed odprowadzeniem do wód i gruntu,– lub odprowadzić do kanalizacji deszczowej w ul. Gdańskiej,
Zaopatrzenie w gaz	<ul style="list-style-type: none">– z istn. sieci w ul. Derdowskiego lub ul. Gdańskiej
Zaopatrzenie w ciepło	<ul style="list-style-type: none">– lokalne niskoemisyjne źródło
Zaopatrzenie w energię elektryczną	<ul style="list-style-type: none">– z istn. sieci w obsługujących ulicach
Gospodarka odpadami stałymi	<ul style="list-style-type: none">– gromadzić w obrębie własnych działek w zamkniętych pojemnikach, umożliwiającą wstępną segregację odpadów, wywozić na miejskie wysypisko odpadów

7. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA

- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem, że zastosowane rozwiązania techniczne i przestrzenne ograniczą ewentualne uciążliwości do poziomu określonego Polskimi Normami i przepisami o ochronie środowiska

8. TYMCZASOWE SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA

- nie ustala się

9. OBSZARY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

- nie ustala się

1. OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE	2. POWIERZCHNIA TERENU
- KD	- 0,1077 ha
3. FUNKCJA TERENU	
- droga dojazdowa, teren publiczny	
4. WARUNKI URBANISTYCZNE I ZABUDOWA	
<ul style="list-style-type: none">- szerokość w liniach rozgraniczających od 8m do 1 0m (jak na rys. planu)- szerokość jezdni 5m,- chodniki szerokości min 1 m.- dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających sieci inżynieryjnego uzbrojenia terenu,- dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej	
1. OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE	2. POWIERZCHNIA TERENU
- EE	- 0,003 ha
3. FUNKCJA TERENU	
- teren stacji transformatorowej	
4. WARUNKI URBANISTYCZNE I ZABUDOWA	
<ul style="list-style-type: none">- budynek stacji transformatorowej murowany o wym. 4,2m x 4,2m,- stacja zasilana kablem SN 1 5kV od ul. Gdańskiej,- nie obowiązuje linia zabudowy od ul. Derdowskiego,	

2. Ustala się procentową stawkę służącą naliczaniu opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na 30%.

§ 3

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu - w skali 1:500 stanowiący zał. graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia:
 1. granice opracowania planu,
 2. linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 3. linie podziału wewnętrznego - podział na działki - nieobowiązujące,
 4. linie zabudowy nieprzekraczalne,
 5. oznaczenie literowo - cyfrowe terenu, dla którego w tekście uchwały w § 2 ustalono zasady zagospodarowania i zabudowy,
 6. ogrodzenie pełne
 7. lokalizacja pasów zieleni izolacyjnej
 8. istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna do przełożenia

§ 4

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Starogard Gd.
2. Zobowiązuje się Zarząd Miasta do:
 - 1/ niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Pomorskiemu Urzędowi Wojewódzkiemu w Gdańsku w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego
 - 2/ umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Starogardzie Gd.
 - 3/ umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających zmianę w planie i wydania tych dokumentów na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 29 ust. 2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym
 - 4/ należytego uwidocznienia w rysunku obowiązującego planu ogólnego miasta Starogard Gd. granic obszaru objętego ustaleniami niniejszego planu.

§ 5

1. W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu traci moc Miejsowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gd. zatwierdzony Uchwałą Rady Miejskiej Starogardu Gd. nr VIII / 51 / 94 z dn. 01.12.1994 r. (Dz. Urzędowy Woj. Gdańskiego nr 32 z dn. 02.12.1994 r. poz. 170.

§ 6

1. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym województwa pomorskiego, za wyjątkiem § 5 ust. 1 i 2, który wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały.

***Przewodniczący Rady Miejskiej
Starogardu Gdańskiego***

Stefan Milewski

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia ZMIANY do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański obejmującej obszar, przy ul. Gdańskiej - działki nr 14/11, 14/3, 14/8, 15/3, 14/9, 15/4, 14/4, 14/5, 14/6, 14/7, 14/10, 15/6 obręb 5

Z ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard wynika, że dotychczasowe ustalenia (G2 M2) przewidują dla wymienionego na wstępie obszaru strefę zabudowy mieszkaniowej o niskiej i średniej intensywności zabudowy.

Zmiana proponowana dla w/w obszaru polega na wprowadzeniu funkcji prowadzenia na tym obszarze działalności gospodarczej w oparciu o szczegółowe dyspozycje przestrzenne zawarte w niniejszej uchwale. W tym :

na obszarze oznaczonym MU: zabudowa mieszkaniowa niskointensywna z usługami towarzyszącymi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego oraz -zabudowa usługowa, magazyny , niewielkie obiekty produkcyjne, zabudowa gospodarcza i garaże dla potrzeb własnych,

Dla obszaru oznaczonego U 1 i U2: funkcja podstawowa - zabudowa usługowa, z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, magazyny, niewielkie obiekty produkcyjne, jako dopuszczalną przewiduje się - zabudowę mieszkaniową towarzyszącą, wyklucza się - składowanie materiałów sypkich poza budynkami, lokalizacja funkcji uciążliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dn. 14.07.98 -Dz. U. Nr 93 poz.589 (różnice dla obszarów U1 i U2 są zawarte w dyspozycjach odnoszących się do warunków urbanistycznych zabudowy).

Projekt zmiany planu na etapie sporządzania jak i po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu był dyskutowany z właścicielami nieruchomości objętych zmianą, i uzyskał akceptację większości zainteresowanych. Nikt z osób uprawnionych nie wniósł do projektu zmiany zarzutu. Wniesiony protest właściciela działki z sąsiedztwa opracowania został przez Radę Miejską Starogardu Gdańskiego odrzucony Uchwałą Nr XI/145/99 z dnia 29 września 1999r.