

**Załącznik do Uchwały Nr XXXVII/384/2002 Rady Miejskiej
Starogardu Gdańskiego z dnia 6 lutego 2002r.**

UZASADNIENIE

odrzućcenia wniosków o sporządzenie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański dla działki nr 68/22 obręb geodezyjny nr 29

Zgodnie z art. 31 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U.Nr 15 z 1999r., poz.139, z późniejszymi zmianami) w brzmieniu:

Art. 31. 1. Zarząd gminy dokonuje oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i przedstawia radzie gminy, co najmniej raz w okresie kadencji, wyniki tej oceny.

2. Zarząd gminy przeprowadza analizę wniosków w sprawie sporządzania lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Zarząd gminy w wyniku ocen i analiz występuje do rady gminy ze stosownymi wnioskami w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zarząd Miejski na posiedzeniu w dniu 15.01.2002r., po przeanalizowaniu wniosku Pani Joanny Pawłowskiej (z dnia 27.12.2001r., wniosek tej samej treści został również złożony w grudniu 2000r.) zam. ul.Południowa 14 w Starogardzie Gd. o sporządzenie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański uchwalonego Uchwałą Nr VIII/51/94 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z dnia 1 grudnia 1994r., publikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Gdańskiego Nr 32 z 1994r. poz.170 z dn.02.12.94r. – dla działki nr 68/22 obręb geodezyjny nr 29 podjął decyzję o odmowie pozytywnego rozpatrzenia wniosku.

Pani Joanna Pawłowska wnioskuje o zmianę przeznaczenia w/w działki polegającą na przeznaczeniu jej w całości na cele budowlane.

Według ustaleń **miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gd. zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/51/94 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z dnia 1 grudnia 1994r., publikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Gdańskiego Nr 32 z 1994r. poz.170 z dn.02.12.94r. dz. nr 68/22 obr.29** oznaczona została symbolami: „E2 M2 ; H1.M2.1.; 01KG1/2”:

M2:

1.2. Strefa mieszkaniowa niskointensywna M2.

1.2.1. Charakterystyka funkcjonalna.

a) Strefa zabudowy mieszkaniowej o niskiej i średniej intensywności zabudowy.

b) Zalecane powierzchnie działek:

-w zabudowie średniointensywnej: min. 300 m²

- w zabudowie niskointensywnej: min. 600 m².

c) Tereny otwarte (zieleni osiedlowej, placów zabaw dla dzieci, miejsc wypoczynku, sportu osiedlowego itp.)

d) Lokalizacja parkingów dla potrzeb użytkowników strefy, stosownie do programu mieszkaniowego i usługowego, wg ustaleń podanych w rozdz. 2 (Komunikacja).

1.2.2. Dopuszczenia lokalizacyjne

a) W strefie dopuszcza się ponadto lokalizację:

-wszelkich usług nieuciążliwych (handel, gastronomia, usługi podstawowe dla obsługi funkcji mieszkaniowej) za wyjątkiem form użytkowania określonych w pkt. 1.2.3

-obiektów i urządzeń technicznych, niezbędnych do funkcjonowania infrastruktury, pod warunkiem, że nie będą stanowiły uciążliwości dla otoczenia, nie będą pogarszały warunków zdrowotnych i bez-

pieczeństwa publicznego.

-zabudowy mieszkaniowej intensywnej na skraju strefy (od strony strefy M1).

-zabudowy gospodarczej i garaży dla potrzeb własnych o powierzchni zabudowy max. ok. 35 m², wysokości 1 kondygnacji (parter).

b) w obrębie strefy dopuszcza się remonty, modernizację i adaptację istniejących obiektów na funkcje zgodne z opisanymi w ppkt a, przy spełnieniu warunków opisanych w pkt. 1.2.4.

1.2.3. Wykluczenia

a) Wyklucza się lokalizację wszelkich obiektów, zakładów i urządzeń uciążliwych, powodujących negatywny wpływ na otoczenie (hałas, zanieczyszczenie powietrza, odpady itp.), wzmożony ruch komunikacyjny, pogorszenie warunków zdrowotnych.

b) Zabrania się lokalizacji wszelkich budowli i instalacji, których wymiary bądź wygląd zewnętrzny mogą zakłócić charakter miejsc sąsiednich, osiedli (zespołów zabudowy), krajobrazów i perspektyw.

1.2.4. Zalecenia. Ogólne warunki zagospodarowania.

a) W strefie należy zapewnić możliwość realizacji terenów otwartych. Zalecana wielkość 10 m²/dom jednorodzinny

b) Należy dążyć do zharmonizowania form architektonicznych budynków, nie dopuszczać do nieuzasadnionej dominacji i przerostu formy.

c) Przy nowych inwestycjach zapewnić możliwość realizacji miejsc parkingowych wg obowiązujących lub zalecanych wskaźników.

d) W obrębie terenów istniejącego zainwestowania dążyć do ukształtowania otwartych terenów zieleni, wzbogacać pokrywę roślinną, ogrody przydomowe przekształcić w ozdobne

e) Dla istniejących obiektów i terenów o funkcji, użytkowaniu niezgodnym z funkcją podstawową strefy (np. dla obiektów rzemieślniczych) - należy doprowadzić środkami technicznymi do ograniczenia uciążliwości do granic nieruchomości lub zmienić lokalizację, gdy jest to niemożliwe. Podobną procedurę należy stosować do obiektów dla których wszczęto postępowanie lokalizacyjne zakończone decyzją o ustaleniu lokalizacji zgodną z obowiązującym dotąd planem ogólnym przed wejściem w życie obecnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta.

1.2.6. Dyspozycje szczegółowe dla H1.M2.1:

-teren położony pomiędzy ul. Rolną a obwodnicą południową

-dla obszaru wykonać plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego lub co najmniej studium urbanistyczne poprzedzające podział

-w opracowaniu uwzględnić:

-dojazd do terenu ul. Szornaka od strony ul. Lubichowskiej oraz ul. Słoneczną od strony ul. Rolnej (jak na rysunku planu)

-lokalizację ośrodka duszpasterskiego o pow. ok. 0,5-0,6 ha, najlepiej powiązanego z terenami zieleni osiedlowej

-lokalizację terenów sportowo- rekreacyjnych dla potrzeb mieszkańców o pow. ok. 1,2 ha

-różnorodne formy budownictwa mieszkaniowego, jednorodzinne i wielorodzinne

-przebieg linii 110 kV i obowiązujące strefy ochronne od tej linii

01KG 1/2 :

Obwodnica południowa (odcinek od zachodniej granicy miasta do ul. Pelplińskiej)

a) ustalenie:

ustala się klasę ulicy – ulica główna G 1/2 z rezerwą na rozbudowę do układu 2/2 .

szerokość w liniach rozgraniczających – 35 m

b) zasada rozwiązania:

-skrzyżowanie z ulicami: Zblewską (z uprzywilejowaniem relacji Zblewo – Tczew wzdłuż obwodnicy południowej) Lubichowską, Prusa, Pelplińską

-dopuszcza się na odcinkach Zblewska – Lubichowska – Prusa wprowadzenie dodatkowych włączeń (skrzyżowań) na warunkach wynikających z przyjętej klasy ulicy oraz planów zagospodarowania (realizacyjnych) obszarów zawartych pomiędzy w/w ulicami

-na odcinku od ul. Hermanowskiej do ul. Pelplińskiej układ jednojezdniowy (1/2) bez włączenia

ul. Hermanowskiej . Po realizacji 05KG 1/2 lub 06KG 1/2 zmiana funkcji na ulicę zbiorczą Z1/2”

Mimo projektowanej obwodnicy można na omawianej działce realizować zamiar budowlany, zwłaszcza w pasie szerokości ok. 50 m od południowej strony projektowanej obwodnicy. Dla części północnej szerokości ok. 25 m należałoby znaleźć rozwiązanie pozwalające na włączenie tego terenu do dróg publicznych. Południowa obwodnica miasta od wielu lat jest uwzględniana w kolejnych planach zagospodarowania przestrzennego miasta. Nie dokonano natomiast wykupów gruntów pod jej realizację.

Omawiana działka jest niemal w układzie 1/3 i 2/3 szerokości działki „przecięta” projektowaną obwodnicą południową miasta, ponieważ obwodnica jest inwestycją o charakterze ponadlokalnym wnioskowa przez Zarząd Województwa Pomorskiego do uwzględnienia w opracowaniu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański” - uwzględniono jej przebieg w tym opracowaniu. Ponadto pismem nr WPPiWZ-I-7322/22/00 z dnia 12.06.2000r. Zarząd Miejski wnioskował do Marszałka Województwa Pomorskiego o uwzględnienie w planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego między innymi przebiegu i realizacji obwodnicy drogi krajowej nr 22 w pasie rezerwowanym od kilkudziesięciu lat w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gd. Uznanie omawianej obwodnicy jako zadania rządowego umożliwi ubieganie się o środki finansowe na realizację planu zagospodarowania przestrzennego obwodnicy drogi krajowej nr 22.

W załączniku tekstowym do Uchwały Nr XXXI/ 328/ 2001 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 20 czerwca 2001r, w rozdziale IV :

IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO . POLITYKA PRZESTRZENNA., w punkcie 11 zapisano :

„11. Polityka planistyczna miasta, w tym obszary dla których sporządzanie planów miejscowych jest obowiązkowe ze względu na przepisy szczególne lub ze względu na istniejące uwarunkowania oraz plany zalecane.

1. *W polityce planistycznej miasta , przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, w procesach lokalizacyjnych inwestycji , przy opracowaniach projektowych, koncepcyjnych, planistycznych, uwzględniać należy granice obszarów i obiektów chronionych dot. ochrony środowiska przyrodniczego oraz kulturowego - w tym zasobów archeologicznych , zasobów naturalnych (złóża), stref ochrony ujęć wody - zarówno istniejące jak i projektowane lub proponowane w Studium. W granicach tych obowiązują zasady określone przepisami szczególnymi lub decyzjami dot. przedmiotu ochrony.*
2. *Obszary wskazane w Studium do opracowań planistycznych- miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzane obowiązkowo :*

a- sporządzane obowiązkowo na podstawie przepisów szczególnych :

- *mpzp obszaru projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy” w wypadku podjęcia odpowiedniej uchwały przez Radę Miejską w Starogardzie Gdańskim o jego ustanowieniu (analogicznie jeżeli Rada Miejska zdecyduje o ustanowieniu w tych granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego)*
- *dla obszarów dotychczas rolnych, przeznaczanych na cele nierolnicze - np. nowe tereny mieszkaniowe w jednostce Północ*

Obowiązek przystąpienia do sporządzania planu powstaje po upływie sześciu miesięcy od dnia wejścia w życie stosownego przepisu szczególnego.

b- sporządzane dla obszarów, dla których przewiduje się realizację zadań publicznych ponadlokalnych

Obszary przewidywane do realizacji zadań i programów wynikających z polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa zawartych w wojewódzkim spisie zadań rządowych prowadzonym przez wojewodę pomorskiego- dotąd brak takiego rejestru, zatem nie można takich obszarów na terenie miasta wskazać.

W Studium wskazano jedynie propozycję takiego zadania - związanego z realizacją **projektowanego obejścia drogowego miasta- obwodnicą miasta** oraz ewentualną **specjalną strefę ekonomiczną** (rozszerzenie tczewskiej SSE) w rejonie ul. Jabłowskiej - wskazane opracowanie planu z uwzględnieniem terenów osnowy ekologicznej we wschodnim fragmencie terenu. **Nie przesądza to terminu przystąpienia, ani finansowania planu i jego skutków ekonomicznych. Obowiązek przystąpienia do sporządzenia mpzp powstaje w tym przypadku po upływie trzech miesięcy od dnia ustalenia warunków wprowadzenia zadania rządowego do mpzp.**"

(....)

V. OBSZARY DLA REALIZACJI ZADAŃ I PROGRAMÓW PONADLOKALNYCH NA OBSZARZE MIASTA STAROGARD GDAŃSKI.

Nie sporządzono dotąd rejestru zadań rządowych ani zadań samorządu województwa przewidzianych do realizacji ponadlokalnych zadań publicznych na terenie miasta Starogard Gdański. Zatem wskazane, postulowane w niniejszym Studium inwestycje, zadania i obszary są postulatem władz samorządowych miasta lub wynikają z nadesłanych wniosków Wojewody, Zarządu Województwa, różnych informacji publikowanych i ogólnej wiedzy.

Na terenie miasta występują następujące elementy o charakterze regionalnym:

- droga krajowa nr 22 - postulowana jako ew. droga ekspresowa, postulowane -modernizacja oraz budowa obejścia - obwodnicy miejskiej południowej oraz poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego, usprawnienia ruchu (działania projektowe i realizacyjne wg koncepcji „Trafik”-z 2000r.)”

Wg ustaleń Studium nadal podtrzymuje się przebieg obwodnicy drogi krajowej jak w planie ogólnym.

Wobec powyższych ustaleń uznać należy za zasadne odrzucenie wniosków pani Joanny Pawłowskiej w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański i przeznaczenia działki nr 68/22 obr.29 w całości na cele budowlane.

W załączeniu: rysunek obowiązującego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański w skali 1:5000 z oznaczeniem granicy działki nr 68/22 obr.29

PRZEWODNICZĄCY

Stefan Milewski
Stefan Milewski

NACZELNIK

Wydział Planowania i Urbanistyki

mgr inż. arch. *Maria Byzowska*
Maria Byzowska

