

Uchwała Nr III / 20 /2006
Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego
z dnia 27 grudnia 2006r

w sprawie uchwalenia zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami Hallera, Mickiewicza i rzeką Wierzycą w Starogardzie Gdańskim- **obejmującej dz. geod. 204/14 obr. 14 przy ul. Hallera –Nad Wierzycą .**

Na podstawie art.20 w związku z art. 14 ust.8, art.15, art.16 ust.1, art. 27, art. 29 i art. 34 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, ze zmianami) oraz art. 18 ust.2 pkt.5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami)

Rada Miejska Starogardu Gdańskiego **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 2005r., stanowiącego aktualizację, zmianę dotychczasowego dokumentu Studium z 2001r.), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla dz. geod. 204/14 obr. 14, stanowiący zmianę do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XLV/339/97 Rady Miejskiej Starogardu gdańskiego z dnia 28 sierpnia 1997r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Pom. z 1998r. Nr 15, poz. 48, zwany dalej „planem”.
2. Granice terenu objętego planem przedstawia załącznik graficzny nr1 do niniejszej uchwały, w skali **1 : 500**. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 440m² położony w obrębie geodezyjnym 14, przy ul. Hallera-Nad Wierzycą.

§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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, ze zm.).

2. Plan nie określa granic obszarów i terenów, o których mowa w art. 15 ust. 3. ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; w obszarze planu nie występują obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych takie jak tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, bądź zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§3

1. Ustalenia planu są zawarte w formie ustaleń tekstowych oraz ustaleń graficznych zawartych w rysunku planu sporządzonym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:500, stanowiącym zał. nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie literowe terenu dot. przeznaczenia i zasad zagospodarowania: U-teren zabudowy usługowej;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) dopuszczalna lokalizacja akcentu architektonicznego.

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

3. W terenach o ustalonym przeznaczeniu, funkcji, dopuszcza się sytuowanie także niezbędnych dla funkcjonowania funkcji podstawowej lub terenów sąsiednich sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. W obszarze objętym planem nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami) w dziale III, rozdz. 2. Nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki budowlane.

5. Nie dopuszcza się, nie ustala się w granicach objętych planem tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§5

Uchwała się następujące definicje pojęć używanych w planie:

- 1) akcent architektoniczny – wyróżnik, część budynku, wyróżniająca się z otoczenia formą, detalem, kolorystyką; ewentualnie stanowiący lokalną dominantę architektoniczną; dla miejsc oznaczonych na rysunku planu i w ustaleniach jako dopuszczalna lokalizacja akcentu architektonicznego do projektu budowlanego należy dołączyć widok (aksonometria, perspektywa, wizualizacja komputerowa itp.) na wskazany element
- 2) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – powierzchnia budynków po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażona w [%];
- 3) kąt nachylenia dachu: kąt pochylenia płaszczyzny połaci 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;
- 4) 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;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy- linia zabudowy podstawowej bryły budynków wymagana w projekcie budowlanym, ograniczająca obszar na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli, linia ta nie dotyczy elementów obiektów budowlanych wychodzących poza nią na odległość do 2,0m, które są usytuowane w całości poniżej poziomu terenu; usytuowane są w całości na wysokości nie mniejszej niż 3,5m ponad poziomem terenu i opierają się na częściach obiektu budowlanego znajdujących się na obszarze wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy; nie dotyczy także takich elementów jak wejścia, schody, podesty, rampy itp. wysunięte nie dalej jak ok. 2,0m od lica ściany budynku;
- 6) 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;
- 7) wysokość zabudowy- wysokość mierzona od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu do najwyższej kalenicy dachu, bez masztów odgromnikowych, anten lub kominów, czy elementów stanowiących dominantę- akcent architektoniczny;

Rozdział 2

§6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej. Dla obszaru planu zastosowanie ma art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162 poz. 1568 z późn.zm.) i art.39 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane (Dz.U. z 2006r. Nr 156 poz. 1118 z późn. zm.).

2. Ustala się archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej na całym obszarze objętym planem.

3. Celem ochrony obszaru objętego planem jest :

- 1) dostosowanie walorów estetycznych przestrzeni do rangi zabytkowej i funkcjonalnej położenia, zachowanie ekspozycji na chronioną panoramę Starego Miasta;
- 2) ochrona i zachowanie ewentualnych zabytków archeologicznych .

4. W przypadku podjęcia robót budowlanych w obszarze planu, przed przystąpieniem do zagospodarowania obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych i sporządzenie dokumentacji archeologiczno-konserwatorskiej. Zakres badań ustali w zezwoleniu właściwy rzeczowo konserwator zabytków.

§7

Ustalenia szczegółowe

Ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem „U”:

1) przeznaczenie terenu, funkcja- zabudowa usługowa, z zakresu usług gastronomii, dopuszczalne także usługi turystyki, rekreacji i wypoczynku oraz, wyklucza się funkcje mieszkaniowe i techniczno-gospodarcze oraz stanowiące uciążliwość dla otoczenia;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się do 60% powierzchni zabudowy,
- b) wymagana minimalna powierzchnia biologicznie czynnej w granicach terenu- 30%, w otoczeniu budynku wymóg wprowadzenia zieleni o charakterze ozdobnym, w postaci komponowanych grup zieleni powiązanej z zielenią parkową otoczenia ,
- c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy z dz. sąsiednią o nr geod. 204/14 stanowiącą dojście i dojazd do terenu, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach 3,0m od pozostałych granic terenu, jak na rysunku planu- zał.nr 1 do niniejszej uchwały,
- d) dopuszcza się zastosowanie indywidualnych form architektonicznych- akcentu architektonicznego, podkreślających charakter miejsca,
- e) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się podpiwniczenie, wysokość do **10,0m npt**,
- f) forma zabudowy nawiązująca do architektury ogrodowej-parkowej, pawilonowej, na planie regularnego wielokąta, elewacje z dużymi płaszczyznami przeszklonymi –ponad 50% powierzchni elewacji, z zastosowaniem elementów ceramicznych w wystroju, dach ceramiczny,
- g) dach stromy, o kątach nachylenia połaci głównych w przedziale 40-51stopni ,
- h) w otoczeniu budynku nakaz dostosowania zagospodarowania do potrzeb komunikacji osób niepełnosprawnych , jednak z minimalizacją zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu,
- i) wyklucza się sytuowanie reklam wolnostojących;

3) warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6;

4) ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

§8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu w oparciu o ulicę Hallera i dojazd ciągiem pieszo-jednym usytuowanym na dz. geod. 88/4, oznaczonym w obowiązującym planie miejscowym uchwalonym uchwałą Nr XLV/339/97 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 28 sierpnia 1997r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w granicach wyodrębnionych przez ul.Hallera, ul.Mickiewicza i rzekę Wierzycę (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Pom. z 1998r. Nr 15, poz. 48) jako 7.KX,ZP.

2. Dopuszcza się sytuowanie niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy miejsc postojowych poza obszarem objętym ustaleniami planu, w liniach rozgraniczających sąsiednich dróg lub na sąsiednich placach parkingowych ogólnodostępnych pod warunkiem uzyskania zgody ich właścicieli lub zarządców. Nie ustala się minimalnych wymaganych wskaźników miejsc postojowych, ilość miejsc postojowych dostosować należy do wielkości i rodzaju programu użytkowego.
3. Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej miejskiej.
4. Ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji miejskiej, wyklucza się stosowanie zbiorników bezodpływowych na ścieki.
5. Ustala się odprowadzenie wód opadowych z dachów powierzchniowo na terenie, z zachowaniem wymogów przepisów szczególnych.
6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci nn.
7. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z nieemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł indywidualnych, dopuszcza się ogrzewanie elektryczne; preferowane i zalecane ogrzewanie z sieci miejskiej centralnego ogrzewania.
8. Odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnym, w miejscu do tego przeznaczonym; odpady należy wywozić na składowisko odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi; gospodarowanie innymi odpadami niż komunalne - zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§9

1. Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, zawarte zostały w **załączniku nr 2** do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zawarte zostały w **załączniku nr 3** do niniejszej uchwały.

§10

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Starogard Gdański.
2. Zobowiązuje się Prezydenta do:
 - 1) niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną Województwu 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 zagospodarowaniu przestrzennym.
3. W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami Hallera, Mickiewicza i rzeka Wierzyca w Starogardzie Gdańskim, uchwalony Uchwałą Nr XLV/339/97 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 28 sierpnia 1997r, opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Pom. z 1998r. Nr 15 poz. 48.

§11

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem §10 ust.1 i 2, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.
2. Uchwała podlega również publikacji na stronie internetowej Gminy.

Helena Bugaj

.....
Przewodnicząca Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego

UZASADNIENIE

Do uchwały Nr III / 20/ 2006 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 27 grudnia 2006r. uchwalającej zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Hallera, Mickiewicza i rzeką Wierzycą, uchwalonego uchwałą Nr XLV/339/97 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dn. 28 sierpnia 1997r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Gdańskiego z dnia 10 kwietnia 1998r. Nr 15, poz. 48 - dla dz. nr 204/14 obr.14. Uchwała Rady Miejskiej nr XL/381/2006 z dnia 25 stycznia 2006r. uruchomiła procedurę sporządzenia w/w zmiany, która zgodnie z wnioskiem właściciela przedmiotowej działki miała dotyczyć ilości kondygnacji (umożliwienie wybudowania piwnicy). W okresie tworzenia planu miejscowego dla omawianego obszaru (1996-1997r.) wg przepisów budowlanych piwnica nie była kondygnacją w rozumieniu wówczas obowiązujących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki. Intencją planu z 1997r. nie było wykluczenie podpiwniczenia dla w/w działki. Zasadność podjęcia prac planistycznych wynikała z opracowanej „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”. oraz była zgodna z dyspozycją uchwały nr XL/379/2006 Rady Miejskiej z dnia 25.01.2006r. w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański” i planów miejscowych.

W rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zmieniono definicję „kondygnacji” w następujący sposób :

§ 3. *Ileokroć w rozporządzeniu jest mowa o:*

16) kondygnacji - należy przez to rozumieć **poziomą nadziemną lub podziemną część budynku**, zawartą między górną powierzchnią stropu lub warstwy wyrównawczej na gruncie a górną powierzchnią stropu lub stropodachu znajdującego się nad tą częścią, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą wysokość w świetle nie mniej niż 2,0 m, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia gazowa.

W wyniku ogłoszenia prasowego oraz zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu dla dz.nr 204/14 obr.14 instytucji uprawnionych do uzgodnień i opiniowania miejscowych planów wpłynęły wyłącznie wnioski od tych instytucji.

W trakcie procedury uzgodnień Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków kwestionował ustalenia projektu planu w zakresie wysokości budynku i kąta nachylenia połaci dachowych, zapisy projektu planu dostosowano do wymagań PWKZ i wyłożono projekt zmiany planu do publicznego wglądu w terminie od 16.10.2006r. do 17.11.2006r., termin składania uwag do projektu zmiany planu zgodnie z komunikatem (obwieszczenie/ogłoszenie) Prezydenta Miasta minął 04.12.2006r. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga: właściciel przedmiotowej działki pismem z dn.30.11.2006r. (wpływ do UM 01.12.2006r.) zaproponował zmianę odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od północnej granicy działki. Prezydent Miasta w dniu 06.12.2006r. rozpatrując zgłoszoną uwagę, po zapoznaniu się ze stanowiskiem projektanta zmiany planistycznej uwzględnił uwagę właściciela dz.nr 204/14 obr.14.

Uwzględnienie uwagi nie powoduje konieczności ponownego uzgadniania i opiniowania zmiany planu, po rozstrzygnięciu uwagi skorygowano odpowiednio tekst i rysunek ustaleń planistycznych.

Proponowana zmiana jest zgodna z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gd.” uchwalonego przez Radę Miejską Starogardu Gd. 07.12.2005r. uchwałą Nr XXXVIII/353/2005.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu przedkłada się projekt zmiany planu dla dz.nr 204/14 obr.14. Radzie Miejskiej celem uchwalenia.