

UCHWAŁA Nr XXXVII / 358 / 2013
RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI
z dnia 27 marca 2013r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kościuszki - Pomorska uchwalonego uchwałą nr XXX/274/2005 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 23 lutego 2005 r. (publikacja planu: w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 41 z dn. 29.04.2005 r. poz. 798) - dla obszaru oznaczonego symbolem „10 U” - dz. nr 192 obr. 16

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Starogard Gdański (uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/353/2005 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 7 grudnia 2005 r., wraz ze zmianą uchwaloną Uchwałą Nr XLVI/400/2009 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 30 września 2009 r., Rada Miasta Starogard Gdański uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kościuszki - Pomorska uchwalonego uchwałą nr XXX/274/2005 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 23 lutego 2005 r. (publikacja planu: w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 41 z dn. 29.04.2005 r. poz. 798) - dla obszaru oznaczonego symbolem „10 U” - dz. nr 192 obr. 16.

2. Uchwała dotyczy części obszaru miasta Starogard Gdański, według granic - oznaczonych na rysunku planu - i określonych w załączniku graficznym do Uchwały Nr XXIV/215/2012 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kościuszki - Pomorska uchwalonego uchwałą nr XXX/274/2005 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 23 lutego 2005 r. (publikacja planu: w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 41 z dn. 29.04.2005 r. poz. 798) - dla obszaru oznaczonego symbolem „10 U” - dz. nr 192 obr. 16.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 0,16 ha.

4. Dla obszaru określonego w ust. 2 wprowadza się ustalenia planu będące przedmiotem niniejszej uchwały.

5. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, będący integralną częścią planu - stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;

- 2) rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu, obejmujące:
 - a) rozstrzygnięcie w sprawie uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kościuszki - Pomorska uchwalonego uchwałą nr XXX/274/2005 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 23 lutego 2005 r. (publikacja planu: w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 41 z dn. 29.04.2005 r. poz. 798) - dla obszaru oznaczonego symbolem „10 U” - dz. nr 192 obr. 16 - stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały,
 - b) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) **budynku garażowym** - należy przez to rozumieć zarówno budynek garażowy, tj. budynek przeznaczony do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, jak i budynek łączący funkcje budynku garażowego i gospodarczego;
- 2) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **gospodarowaniu odpadami** - należy przez to rozumieć zbieranie, transport, odzysk i unieszkodliwianie odpadów, w rozumieniu przepisów o odpadach;
- 4) **historycznym zespole zabudowy** - należy przez to rozumieć powiązaną przestrzennie grupę budynków wyodrębnioną ze względu na formę architektoniczną, styl, zastosowane materiały, funkcje, czas powstania lub związek z wydarzeniami historycznymi. Zespół budowlany jest elementem historycznego układu urbanistycznego i polega ochronie konserwatorskiej.
- 5) **intensywności zabudowy „i”** - należy przez to rozumieć współczynnik obliczany jako stosunek sumy powierzchni całkowitych, liczonych po obrysie budynku, wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki budowlanej, do całej powierzchni tej działki.
- 6) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, granicy działki lub innego obiektu, z dopuszczeniem wysunięcia przed tę linię takich elementów budynku jak: schody, balkony i loggie, które mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m; w przypadku, gdy linia zabudowy nie została określona na rysunku planu, linia rozgraniczająca oznacza nieprzekraczalną linię zabudowy, z uwzględnieniem przy lokalizowaniu obiektów budowlanych przepisów odrębnych;
- 8) **obiekcie historycznym** - należy przez to rozumieć obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków;
- 9) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar określony w § 1 ust. 2 uchwały;

- 10) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia prześwitów stanowi co najmniej 40% powierzchni przęsła ogrodzenia;
- 11) **planie** - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kościuszki - Pomorska uchwalonego uchwałą nr XXX/274/2005 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 23 lutego 2005 r. (publikacja planu: w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 41 z dn. 29.04.2005 r. poz. 798) - dla obszaru oznaczonego symbolem „10 U” - dz. nr 192 obr. 16;
- 12) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 13) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposobu zagospodarowania terenu zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych w ramach działki budowlanej;
- 14) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposobu zagospodarowania terenu zajmuje co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych w ramach działki budowlanej;
- 15) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący integralną część planu, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 16) **strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej** - należy przez to rozumieć strefę objętą ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 17) **reklamie** - należy przez to rozumieć szyld reklamowy, napis, bądź inny element dekoracyjny o powierzchni ponad 0,5 m², umieszczony na budynku lub na innym obiekcie budowlanym oraz każdy obiekt budowlany będący w całości reklamą.
- 18) **rewaloryzacji** - należy przez to rozumieć działania polegające na wydobyciu, przywróceniu i uczynieniu walorów kulturowych obiektu lub układu przestrzennego.
- 19) **teren** - należy przez to rozumieć, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, obszar o określonym rodzaju przeznaczenia lub odrębnych zasadach zagospodarowania;
- 20) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Starogard Gdański dotyczącą zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kościuszki - Pomorska uchwalonego uchwałą nr XXX/274/2005 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 23 lutego 2005 r. (publikacja planu: w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 41 z dn. 29.04.2005 r. poz. 798) - dla obszaru oznaczonego symbolem „10 U” - dz. nr 192 obr. 16;
- 21) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką lub terenem do którego wykonujący te usługi ma tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich, obejmujące usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży

- powyżej 2 000 m²), administracji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury religijnej, kultury, nauki i oświaty, rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, biur, banków oraz rzemiosła (z wyłączeniem zakładów obsługi pojazdów, stacji paliw, warsztatów samochodowych, zakładów obróbki metali i garbarni);
- 22) zakazie zabudowy - należy przez to rozumieć zakaz lokalizacji budynków i budowli, z wyłączeniem sieci i urządzeń uzbrojenia inżynierskiego terenu.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 3. W obszarze objętym planem wyodrębnia się - zgodnie z rysunkiem planu - teren przeznaczony dla usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony symbolem **1.U/MN**, dla którego plan ustala szczegółowe zasady zagospodarowania.

§ 4. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) obowiązek dostosowania nowej zabudowy do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, przy czym linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon) oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych;
- 3) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania - od strony dróg, ulic i innych miejsc publicznych - ogrodzeń ażurowych w formie żywopłotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu ze sztachet bądź prostych prętów;
- 4) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych glazurowanych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy;
- 5) w zakresie realizacji reklam, ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych, dopuszcza się wyłącznie lokalizację reklam o powierzchni nie większej niż 6 m², a także elementów systemu informacji miejskiej i znaków drogowych,
 - b) zakaz realizacji na budynku reklam innych niż związane z prowadzoną działalnością, stanowiących kompozycję z elewacją budynku, których projekt stanowi integralną część projektu budowlanego;
- 6) nie dopuszcza się wprowadzania tymczasowych form zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:

- 1) wymóg ograniczenia prac niwelacyjnych do niezbędnego minimum;
- 2) wymóg uprzedniego zebrania wierzchniej warstwy gleb przed przystąpieniem do prac ziemnych, w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych;

- 3) wymóg zagospodarowania mas ziemnych, powstałych podczas prac budowlanych, w miejscu realizacji inwestycji; dopuszcza się usunięcie nadmiaru mas ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wymóg zapewnienia przy realizacji ustaleń planu ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących i objętych ochroną: roślin, zwierząt i grzybów;
- 5) obowiązek uwzględnienia w projektach zagospodarowania terenu (działki) zieleni urządzonej w postaci trawników, kwietników, zieleńców, ogrodów przydomowych, realizowanej na części lub całości obszarów powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) zakaz dokonywania nasadzeń drzew i krzewów iglastych, których udział w powierzchni terenu stanowiłby więcej niż 25%;
- 7) zakaz budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych, tereny i budynki winny być zaopatrywane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 8) obowiązek odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w planie oraz w przepisach odrębnych;
- 9) obowiązek zapewnienia swobodnego odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych, przy czym wody opadowe z terenów usługowo-mieszkaniowych należy zagospodarować zgodnie z ustaleniami § 14 ust. 3 pkt 2 lit. b i c;
- 10) obowiązek podczyszczenia wód opadowych z powierzchni utwardzonych przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, do poziomu zgodnego z wymogami przepisów odrębnych;
- 11) obowiązek gospodarowania odpadami zgodnie z przyjętym modelem systemu gospodarki odpadami ujętym w Planie Gospodarki Odpadami dla Województwa Pomorskiego - w ramach zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych;
- 12) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz wymóg stosowania niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła;
- 13) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem:
 - a) inwestycji celu publicznego i urządzeń infrastruktury technicznej - określonych w planie,
 - b) lokalizowanych w obrębie terenu 1.U/MN - zgodnie z ustaleniami § 12 - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 14) dla terenu 1.U/MN ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;
- 15) wymóg - przy realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej - zapewnienia dopuszczalnych norm promieniowania elektromagnetycznego na terenach objętych ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.1. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej;

- 2) celem polityki konserwatorskiej dla obszaru objętego strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej jest rewaloryzacja wartościowych w skali lokalnej historycznych obszarów miasta, w celu zachowania na obszarze objętym planem najcenniejszych elementów historycznej struktury przestrzennej i harmonijnego kształtowania współczesnych elementów zabudowy, w zgodzie z przestrzenno-architektonicznymi wartościami historycznymi; w strefie ustala się równorzędność priorytetów konserwatorskich z innymi priorytetami;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej ochronie podlegają:
 - a) historyczna kompozycja przestrzenna,
 - b) historyczne układy zabudowy,
 - c) historyczna linia zabudowy - pierzeja ul. Kościuszki,
 - d) historyczne zainwestowanie terenu;
- 4) w przypadku sytuowania nowej zabudowy w sąsiedztwie historycznego zespołu zabudowy i obiektów historycznych, należy ją kształtować pod względem linii zabudowy (dotyczy to pierzei ul. Kościuszki), skali, gabarytów, usytuowania i form dachu w nawiązaniu do tradycji historycznej;
- 5) wszystkie elementy szpecące oraz obce historycznemu sposobowi zagospodarowania, w tym składy i magazyny odpadów zaleca się rozebrać i usunąć;
- 6) na obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkich funkcji uciążliwych - rozumianych jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których zgodnie z przepisami szczególnymi obligatoryjnie wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 7) w przypadku wykonywania prac budowlanych w obiektach położonych na terenie strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej:
 - a) należy dostosować kolorystykę projektowanego lub adaptowanego budynku do sąsiadujących budynków historycznych położonych poza obszarem objętym planem, poprzez dobór materiałów ceramicznych, kolorów tynków, farb elewacyjnych lub innych materiałów wykończeniowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - b) w przypadku prac polegających na zmianie formy istniejącego budynku nie dopuszcza się stosowania stolarki, detali architektonicznych, podziałów elewacji, które w wyraźny sposób kontrastują z sąsiadującymi obiektami historycznymi,
 - c) należy zapewnić możliwość wglądu na teren i obiekty dawnego budynku produkcyjnego położonego za wschodnią granicą obszaru objętego planem, od strony ul. Kościuszki,
 - d) pozwolenia na budowę lub rozbiórkę wydaje się w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

2. W obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków, a także dobra kultury współczesnej.

§ 7. W obszarze objętym planem nie występuje obszar przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 8.1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się wymóg zapewnienia ilości miejsc postojowych zaspokajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów nieruchomości. Dla nowych inwestycji obowiązuje zapewnienie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 0,5 i nie więcej niż 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) dla usług - nie mniej niż 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

2. Miejsca parkingowe należy realizować na działce własnej, przy czym dopuszcza się ich realizację w garażach stanowiących część budynku usługowego, usługowo-mieszkalnego lub mieszkalnego.

§ 9. W obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny zagrożone powodzią;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) tereny górnicze.

§ 10.1. W obszarze objętym planem nie dopuszcza się wtórnego podziału nieruchomości.

2. W obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 11. Istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu, a niezgodne z tymi ustaleniami, sposoby zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów mogą być zachowane, jako tymczasowe wyłącznie do czasu zgodnego z planem zagospodarowania terenów, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

Rozdział 3

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§ 12.1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.U/MN** obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - dla usług nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu **1.U/MN** zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska; dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, związanych z działalnością usługową.

3. Dla terenu **1.U/MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania współczynnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,2$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,5$;
- 2) zakaz przekroczenia - w ramach działki budowlanej - maksymalnego procentu zabudowy działki - 50%;
- 3) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż - 35%;

- 4) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 2 m.

4. Dla terenu **1.U/MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązek zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 30 m od linii rozgraniczającej ul. Kościuszki;
- 2) zakaz lokalizowania:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych posiadających więcej niż dwie kondygnacje oraz o wysokości większej niż 10 m,
 - b) budynków garażowych o wysokości większej niż 6 m;
- 3) formy i geometrii dachu nie reguluje się;
- 4) nakaz dostosowania kolorystyki projektowanego lub adaptowanego budynku zgodnie z §6 ust 1 pkt 7 lit a;
- 5) nakaz uprzedniego utwardzenia terenu placu składowego, w przypadku wykorzystania części terenu na cele składu materiałów.

5. W obrębie terenu **1.U/MN** dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy niej, pod warunkiem zachowania przepisów o ochronie przeciwpożarowej.

6. W związku z położeniem terenu **1.U/MN** w obszarze potencjalnego narażenia na skutki wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ze strony pobliskich zakładów przemysłowych, lokalizowanie obiektów przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi wymaga zapewnienia środków organizacyjno-technicznych służących do zabezpieczenia osób w nich przebywających przed skutkami emisji substancji technicznych.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13.1. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będzie położona bezpośrednio przy północnej granicy planu - ul. Kościuszki (droga lokalna).

2. Obsługa komunikacyjna terenu **1.U/MN** i działek odbywać się będzie bezpośrednio z przyległej drogi istniejącej - ul. Kościuszki.

§ 14.1. Obsługę terenów i budynków w obszarze objętym planem w zakresie uzbrojenia i wyposażenia technicznego zapewniać będą istniejące i rozbudowywane sieci systemów uzbrojenia terenu.

2. Terenami przeznaczonymi do lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego są tereny dróg publicznych i wewnętrznych; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci uzbrojenia technicznego poza terenami dróg.

3. W obszarze objętym planem ustala się:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej biegnącej w ul. Kościuszki,

- b) rozbudowę sieci wodociągowej zgodnie z obowiązującymi przepisami, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - c) obowiązek - przy rozbudowie i modernizacji sieci wodociągowej - uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, a w szczególności lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych,
 - d) obowiązek - zapewnienia dla ludności z obszaru objętego planem źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków i wód opadowych**:
- a) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacji sanitarnej, przez kolektor sanitarny w ul. Kościuszki,
 - b) odprowadzanie wód opadowych do kolektora ogólnospławnego w ul. Kościuszki lub kanalizacji deszczowej w ul. Kościuszki; dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenów usługowo-mieszkaniowych, z wyłączeniem terenów utwardzonych placów składowych i parkingów, bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem zagospodarowania wód opadowych w granicach nieruchomości;
 - c) odprowadzanie wód opadowych z terenów utwardzonych placów składowych i parkingów do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w gaz przewodowy**:
- a) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem gazociągów przebiegających w ul. Kościuszki, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - b) rozbudowę sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - c) wymóg zachowania - przy budowie gazociągów - przynajmniej 0,5 m odległości między gazociągiem a ogrodzeniami,
 - d) szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) zaopatrzenie w ciepło za pośrednictwem ciepłociągów przebiegających w ul. Kościuszki bądź w oparciu o źródła lokalne, z zastosowaniem niskoemisyjnych bądź bezemisyjnych paliw takich jak: drewno, olej, gaz płynny, energia elektryczna, gaz przewodowy bądź innych,
 - b) możliwość zaopatrywania w ciepło ze źródeł odnawialnych (np. w oparciu o energię słoneczną, itp.);
- 5) w zakresie **zasilania w energię elektryczną**:
- a) zasilanie w zakresie elektroenergetyki z istniejącej na terenie obszaru objętego planem sieci elektroenergetycznej, w uzgodnieniu i na warunkach gestora sieci,
 - b) rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowej,
 - c) budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, w formie obiektów wolnostojących lub jako wbudowanych w obiekty kubaturowe;
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami stałymi**:

- a) gromadzenie, odprowadzenie i unieszkodliwianie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności miejskiego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych - zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz w sposób określony w planach gospodarki odpadami,
 - b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego,
 - c) zakaz lokalizacji funkcji związanych ze składowaniem odpadów;
- 7) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:
- a) rozbudowę linii teletechnicznych w formie sieci kablowych lub bezprzewodowych,
 - b) budowę stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Ustalenia końcowe

§ 15. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości 15%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Starogard Gdański.

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

**Przewodniczący Rady Miasta
Starogard Gdański**

.....
Sławomir Ruśniak

Uzasadnienie do uchwały Nr XXXVII/358/2013 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 marca 2013r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kościuszki - Pomorska uchwalonego uchwałą nr XXX/274/2005 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 23 lutego 2005 r. (publikacja planu: w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 41 z dn. 29.04.2005 r. poz. 798) - dla obszaru oznaczonego symbolem „10 U” - dz. nr 192 obr. 16

Głównym celem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest w szczególności dopuszczenie w obszarze funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Analizując proponowaną zmianę brano pod uwagę otoczenie czyli funkcje biurowe i funkcjonującą szkołę wyższą. Działka wskazana do zmiany przeznaczenia terenu to działka należąca do osoby fizycznej.

Plan uwzględnia założenia określone w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Starogard Gdański oraz wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Prace dotyczące zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kościuszki - Pomorska uchwalonego uchwałą nr XXX/274/2005 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 23 lutego 2005 r. (publikacja planu: w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 41 z dn. 29.04.2005 r. poz. 798) - dla obszaru oznaczonego symbolem „10 U” - dz. nr 192 obr. 16 prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647) oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.).
2. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 25 kwietnia 2012 roku Uchwały Nr XXIV/215/2012 Rady Miasta Starogard Gdański w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kościuszki - Pomorska uchwalonego uchwałą nr XXX/274/2005 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 23 lutego 2005 r. (publikacja planu: w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 41 z dn. 29.04.2005 r. poz. 798) - dla obszaru oznaczonego symbolem „10 U” - dz. nr 192 obr. 16.
3. Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Starogard Gdański (uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/353/2005 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 7 grudnia 2005 r., wraz ze zmianą uchwaloną Uchwałą Nr XLVI/400/2009 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 30 września 2009 r.)
4. W dniach od 9 maja 2012 r. do 12 czerwca 2012 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta wywieszone było obwieszczenie Prezydenta Miasta Starogard Gdański o przystąpieniu do sporządzania ww. zmiany miejscowego planu, określające formę, miejsce i termin składania wniosków do planu oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dotyczącej ww. zmiany miejscowego planu, określające formę, miejsce i termin składania wniosków do planu. Ponadto dnia 10 maja 2012 r. ukazało się ogłoszenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej i w prasie lokalnej informujące o przystąpieniu do sporządzania ww. zmiany planu miejscowego.
5. W odpowiedzi na obwieszczenie i ogłoszenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek.

6. O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania cytowanego planu wraz z prośbą o wnioski do planu wystąpiono na piśmie do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu w dniu 8 maja 2012 r.
7. Do projektu planu wpłynęło 5 wniosków, złożonych przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.
8. Na podstawie art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227) Prezydent Miasta Starogard Gdański wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku i do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Starogardzie Gdańskim o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.
9. Prezydent Miasta Starogard Gdański zgodnie z art. 17 pkt 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
10. Następnie udostępniono projekt ww. zmiany planu miejscowego organom administracji rządowej i samorządowej oraz innym jednostkom organizacyjnym celem jego uzgodnienia (zgodnie z art. 17 pkt 7 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz celem uzyskania opinii (zgodnie z art. 17 pkt 6 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
11. W dniu 30 października 2012 r. projekt zmiany planu uzyskał pozytywną opinię Powiatowej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.
12. Prezydent Miasta Starogard Gdański zgodnie z art. 17 pkt 9 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadził stosowne zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień.
13. Zgodnie z art. 17 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39 ust. 1 i art. 46 pkt 1 oraz art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227) w dniach od 31 grudnia 2012 r. do 30 stycznia 2013 r. projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu.
14. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 11 stycznia 2013 r.
15. W ustawowym terminie, tj. do dnia 14 lutego 2012 r. nie wniesiono żadnych uwag.
16. Prezydent Miasta Starogard Gdański zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia Radzie Miasta projekt uchwały wraz z załącznikami w celu uchwalenia.
17. Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kościuszki - Pomorska uchwalonego uchwałą nr XXX/274/2005 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 23 lutego 2005 r. (publikacja planu: w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 41 z dn. 29.04.2005 r. poz. 798) - dla obszaru oznaczonego symbolem „10 U” - dz. nr 192 obr. 16, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu.