

UCHWAŁA NR VI/70/2024
RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI
z dnia 30 października 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański „2” dla obszaru działek nr 11/5, 12/2, 13/1, 14/11, 14/12, 14/13, 12/6 z obrębu 4 i działki nr 4/1 z obrębu 3

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1465), art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz.1130), w związku z art. 67 ust 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688) uchwała się co następuje:

Rozdział I.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr LXVII/760/2024 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 24 stycznia 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański „2” dla obszaru działek nr 11/5, 12/2, 13/1, 14/11, 14/12, 14/13, 12/6 z obrębu 4 i działki nr 4/1 z obrębu 3, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański”, uchwalonego uchwałą Nr V/27/2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 stycznia 2015r., zmienioną uchwałą Nr LIV/582/2018 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 czerwca 2018r, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański „2” dla obszaru działek nr 11/5, 12/2, 13/1, 14/11, 14/12, 14/13, 12/6 z obrębu 4 i działki nr 4/1 z obrębu 3, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok.1,38 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) 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, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 4. Definicje

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12 stopni włącznie;
- 2) dachu zielonym – należy przez to rozumieć takie pokrycie dachu, które zawiera warstwy umożliwiające porost roślin;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków oraz wiat; linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, o ile nie narusza przepisów odrębnych, w tym przepisów o drogach publicznych; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,5m w przypadku niezabudowanych schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp. o ile nie narusza przepisów odrębnych, w tym przepisów o drogach publicznych;

4) zieleni izolacyjno-krajobrazowej – rozumie się przez to pas wielowarstwowej roślinności, złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia powietrza, oddzielającej (także wizualnie, krajobrazowo) obiekty i tereny potencjalnie uciążliwe od terenów i funkcji chronionych.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa¹⁾, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie literowe identyfikujące teren wydzielony liniami rozgraniczenia, określający przeznaczenie terenu:
 - a) P- teren produkcji,
 - b) ZN - teren zieleni naturalnej;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej - strefa ochrony ekspozycji;

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) obszar Natura 2000 PLH220094 Dolina Wierzycy;
- 2) granica pasa 20m od granicy obszaru kolejowego, w którym wykonywanie robót budowlanych wymaga każdorazowego uzgodnienia z zarządcą infrastruktury kolejowej;
- 3) granica pasa 10m od granicy obszaru kolejowego, z zakazem sytuowania budowli i budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 i 2 stanowią informacje lub zalecenia, nie są ustaleniami planu.

4. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy oraz ustalone w planie zasady podziału terenu na działki nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej bądź jako dojścia, dojazdów.

5. Podane w ustaleniach planu parametry wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej lub telekomunikacyjnej.

6. Obszar planu nie jest położony w granicach obszaru wskazanego w dokumencie Studium do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, nie jest obszarem wskazywanym do przekształceń lub rekultywacji.

Rozdział II. Ustalenia planu

§ 6. Przeznaczenie terenu

1. W obszarze opracowania wyznacza się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy, oznaczone odpowiednimi symbolami literowymi:

- 1) teren zieleni naturalnej – ZN;

¹⁾ W tym z przepisami znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Ustawa z dn. 07.07.2023r. - Dz.U. z 2023r. poz. 1688)

2) teren produkcji – P, teren produkcji przemysłowej oraz teren składów i magazynów, z wykluczeniem terenów produkcji energii z wiatru oraz z wykluczeniem terenów przemysłu portowego.

2. W granicach terenu P:

1) dopuszcza się zabudowę i zagospodarowanie techniczno-produkcyjne, magazynowe, składowe, związane z prowadzeniem działalności wytwórczej oraz składowaniem i magazynowaniem wytworzonych produktów;

2) wyklucza się towarzyszące funkcje mieszkalne a także towarzyszące funkcje usługowe o publicznym charakterze lub wymagające ochrony akustycznej;

3) dopuszcza się towarzyszące urządzenia, instalacje służące do produkcji energii wykorzystującej energię słońca, montowane na dachach;

4) dopuszcza się obiekty, urządzenia i sieci z zakresu infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej typu dojścia, dojazdu, place,

5) dopuszcza się zieleń towarzyszącą, w tym izolacyjno-krajobrazową.

3. Szczegółowe zasady dotyczące zagospodarowania i zabudowy, w tym dopuszczenia oraz ograniczenia odnoszące się do ustalonego przeznaczenia dla wydzielonych terenów określono w §10 uchwały.

4. Dopuszcza się łączne (jako jeden teren inwestycyjny) zagospodarowanie obszaru objętego opracowaniem planu, przy zachowaniu wskaźników i parametrów odpowiednio dla każdego z terenów.

5. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego lokalnego w zakresie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach zagospodarowania terenów objętych planem.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Plan dopuszcza stosowanie kondygnacji podziemnych oraz obiektów podziemnych (np. typu zbiornik retencyjny podziemny na wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych).

2. Dopuszcza się sytuowanie towarzyszących ustalonym funkcjom urządzeń budowlanych, a także zieleni towarzyszącej, w tym izolacyjno-krajobrazowej.

3. Część obszaru objętego planem jest położona w strefie ochrony konserwatorskiej – ochrony ekspozycji miasta od strony Wierzycy, granica strefy pokazana została na rysunku planu, w strefie obowiązują ustalenia §9.

4. Obszar opracowania położony jest w granicach obszaru zdegradowanego, określonego w Uchwale Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie wyznaczenia obszarów zdegradowanych i obszaru rewitalizacji na terenie miasta Starogard Gdański (publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z 20.05.2016r. poz. 1924).

5. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu określone w §10 niniejszej uchwały.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Cały obszar planu położony jest w granicach strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (zakład Premium Distillers Sp. z o.o.) – od destylarni w zasięgu obszaru narażonego w przypadku wybuchu par etanolu (zasięg fali uderzeniowej powodującej pęknięcie szyb w oknach oraz zasięg fali uderzeniowej powodującej naruszenie konstrukcji obiektów). Obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska, w szczególności związane z ochroną przeciwpożarową.

2. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej lub zastosowanych technologii winien być ograniczony do granic terenu/obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

3. Dopuszcza się w granicach planu w terenie P lokalizację przedsięwzięć zaliczanych zgodnie z przepisami prawa do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, na zasadach i zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony środowiska.

4. Ze względu na ustalone przeznaczenia nie określa się wymaganego poziomu hałasu w środowisku, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

5. Obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.

6. W granicach obszaru Natura 2000 PLH 220049 Dolina Wierzycy obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody oraz zasady zagospodarowania wynikające z odpowiednich zarządzeń z planu zadań ochronnych ustanowionych dla tego obszaru. Realizacja inwestycji w obszarze planu, a w szczególności w granicach obszaru Natura 2000 nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony, wykluczone są działania działań mogące, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na jego cele ochrony. Granica obszaru Natura 2000 pokazana została na rysunku planu.

7. Ustala się wymóg stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem poziomów wodonosnych.

8. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji ustaleń planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie; sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych.

9. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń wodnych lub innych urządzeń melioracyjnych, budowę nowych urządzeń, w szczególności rowu melioracyjnego od planowanego przepustu przez teren kolejowy do rzeki Wierzycy, pod warunkiem zapewnienia ciągłości i funkcjonalności całego systemu do regulacji stosunków wodnych, jeżeli urządzenia te stanowią element takiego systemu.

10. Lokalizacja zabudowy wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Należy ograniczyć wykorzystanie i przekształcenia elementów przyrodniczych w terenie ZN wyłącznie do koniecznych dla realizacji planowanych działań inwestycyjnych.

12. Urządzenia i obiekty telekomunikacyjne należy lokalizować w oparciu o przepisy odrębne, przy czym w terenie ZN obowiązują ustalenia § 9.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

1. Część obszaru planu położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – strefy ochrony ekspozycji. Celem strefy jest ochrona ekspozycji miasta od strony Wierzycy, ochrona ekspozycji i wglądu od strony miasta na atrakcyjne krajobrazowo tereny po obu stronach rzeki Wierzycy. Granica strefy pokazana została na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 obowiązują:

- 1) zakaz sytuowania budynków oraz wiat w granicach terenu ZN;
- 2) zasady i ustalenia określone dla obszaru Natura 2000;
- 3) zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych deprecjonujących czynną i bierną ekspozycję zespołu miasta;
- 4) zakaz lokalizacji masztów, anten, wież.

3. Rozwiązania materiałowe i kolorystyczne zastosowane w terenie P należy zharmonizować z zabudową i zagospodarowaniem sąsiedniego powiązanego z terenem zakładu produkcyjnego, w celu zapewnienia spójnej kompozycyjnej całości, z uwzględnieniem historycznego dziedzictwa destylarni.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, wskaźniki

1. Dla terenu P ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: w odległościach 4m, 8m od linii rozgraniczających terenu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 65%;

- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,20;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie określa się;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 7) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków głównych 15m, dla budynków i budowli towarzyszących 6m;
- 9) geometria głównych połaci dachu: dla budynków głównych dachy płaskie o pokryciu dowolnym, w tym dopuszcza się dachy zielone; dla budynków towarzyszących typu portiernia, wiata, garaż itp. dachy o dowolnej geometrii, nachyleniu i pokryciu;
- 10) materiał i kolorystyka elewacji: ustala się tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego, grafitu; dopuszcza się cegłę, klinkier, kamień, szkło, płyty warstwowe, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów;
- 11) wskaźnik miejsc parkingowych – minimum 4 miejsca, w tym w formie miejsc wyznaczonych na terenie, pod wiatą lub w budynkach, w tym 1 miejsce dla potrzeb pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 12) dopuszcza się realizację wzdłuż granic terenu P pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej z zielenią formowaną piętrowo (niska, średnia i wysoka), przy czym wprowadzane gatunki drzew i krzewów należy dostosować do miejscowych warunków siedliskowych;
- 13) przy projektowaniu zieleni towarzyszącej oraz w rozwiązaniach materiałowych i kolorystycznych dotyczących dachów uwzględnić zapewnienie możliwie wysokich walorów estetycznych, krajobrazowych od strony ciągu widokowego wzdłuż linii kolejowej;
- 14) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z położenia części terenu w granicach obszaru Natura 2000 określone w §8 ust. 6 oraz w sąsiedztwie linii kolejowej określone w §12.

2. Dla terenu ZN:

- 1) ze względu na zakaz sytuowania zabudowy nie określa się linii zabudowy, wskaźników w zakresie intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy;
- 2) w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej 90%;
- 3) nakaz ograniczenia do niezbędnego minimum działań ingerujących w naturalne ukształtowanie terenu;
- 4) obowiązują ustalenia określone w §9 jak dla strefy ochrony konserwatorskiej oraz w §8 ust. 6 jak dla obszaru Natura 2000 a także ograniczenia wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej określone w §12.

§ 11. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek: 2500m²;
- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 35m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów; nie dotyczą także ewentualnych wydzielen geodezyjnych związanych z pracami dotyczącymi sąsiedniej linii kolejowej.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. W sąsiedztwie obszaru objętego planem przebiega linia kolejowa nr 203 Tczew- Kostrzyn, odcinek Tczew Suchostrzygi - Czersk, stanowiąca teren zamknięty zgodnie z decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020r. w sprawie ustalania terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe.

2. W celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

3. Wzdłuż obszaru kolejowego linii kolejowej nr 203 obowiązują:

- 1) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4m od granicy obszaru kolejowego (nie dotyczy robót związanych bezpośrednio z linią kolejową);
- 2) drzewa i krzewy mogą być sytuowane w odległościach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) budynki i budowle mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 10m od granicy obszaru kolejowego; granica pasa 10m pokazana została na rysunku planu;
- 4) w pasie 20m od granicy obszaru kolejowego wykonywanie robót budowlanych wymaga każdorazowo uzgodnienia z zarządcą infrastruktury kolejowej, zgodnie z przepisami odrębnymi; zasięg pasa, w którym wymagane jest uzgadnianie zagospodarowania z zarządcą kolei pokazano na rysunku planu;
- 5) w terenach wzdłuż czynnej linii kolejowej ustala się nakaz zachowania odpowiednich odległości budynków przeznaczonych na pobyt ludzi ze względu na hałas i wibracje lub zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych, zapewniających ochronę akustyczną zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenów o naturalnych predyspozycjach do występowania ruchów masowych ze względu na istniejące uwarunkowania ukształtowania terenu, istniejące skarpy o znacznych spadkach ustala się:

- 1) przy zagospodarowaniu terenu w trakcie realizacji i na etapie prac projektowych należy uwzględnić istniejące uwarunkowania, szczegółowo rozpoznając budowę geologiczną, analizując stateczność zboczy;
- 2) wymagane ustalenie kategorii geotechnicznej z uwzględnieniem stateczności skarp, a w przypadku konieczności zabezpieczenie stabilności skarp w projekcie budowlanym ustala się nakaz wskazania sposobu ich zabezpieczenia przed erozją i osuwiskiem, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 3) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną terenu objętego planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się dodatkowo zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych (np. produkujących energię z wykorzystaniem energii słońca, z uwzględnieniem ustaleń planu, z wykluczeniem urządzeń produkujących energię z biogazu lub wytwarzających energię z wiatru);
- 2) stosowanie wyłącznie sieci kablowych podziemnych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się zasilanie w ciepło ze źródeł niskoemisyjnych lub bezemisyjnych, wykorzystujących technologie grzewcze o wysokiej sprawności, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się wykorzystanie instalacji i urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych, z wykluczeniem urządzeń produkujących biogaz lub wytwarzających energię z wiatru.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) wyklucza się naziemne zbiorniki na gaz płynny.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się odprowadzenie ścieków:

- 1) bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) przemysłowych zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 2) dopuszcza się zbiorniki retencyjne, w tym podziemne;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki/terenu. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów przeciwpożarowych;
- 4) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub do rzeki Wierzycy, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) zabezpieczenie odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną;
- 6) wyklucza się możliwość odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z obszaru objętego planem na sąsiednie tereny kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 7) wyklucza się możliwość odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z obszaru objętego planem do systemów odwadniających sąsiedniej drogi (droga krajowa).

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.

8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach oraz przepisy lokalne miasta Starogard Gdański.

9. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem uwarunkowań określonych w §8, 9 i 12. Realizacja sieci w granicach obszaru objętego planem z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu.

10. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w przepisach odrębnych. Dopuszczenie nie dotyczy elektrowni wiatrowych i biogazowni. Dla urządzeń fotowoltaicznych lokalizowanych w obszarze planu nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych oraz rozwiązań i materiałów nie powodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy na sąsiedniej linii kolejowej.

11. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia przebiegająca w sąsiedztwie droga krajowa nr 22 – ul. Gen. W. Sikorskiego. Obsługa komunikacyjna obszaru poprzez istniejący zjazd.

12. Miejsca do parkowania należy zapewnić na własnym terenie inwestycji przy zachowaniu wskaźnika określonego w §10 ust.1 pkt 11; dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych na terenie całego zakładu.

§ 14. Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

Rozdział III. Ustalenia końcowe

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

§ 16. W granicach obszaru objętego planem traci moc Uchwała nr LIII/631/2022 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 30 listopada 2022 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański „2” (publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 20.01.2023r. poz. 300).

§ 17. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta
Starogard Gdański

Anna Benert

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA STAROGARD GDAŃSKI "2" DLA OBSZARU DZIAŁEK NR 11/5, 12/2, 13/1, 14/11, 14/12, 14/13, 12/6 Z OBRĘBU 4 I DZIAŁKI NR 4/1 Z OBRĘBU 3

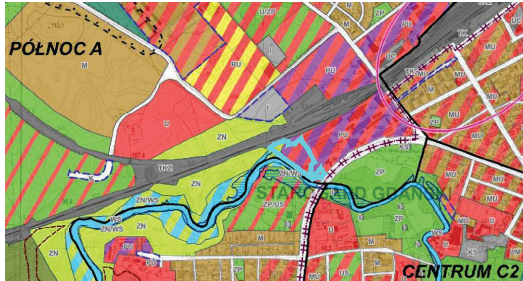
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

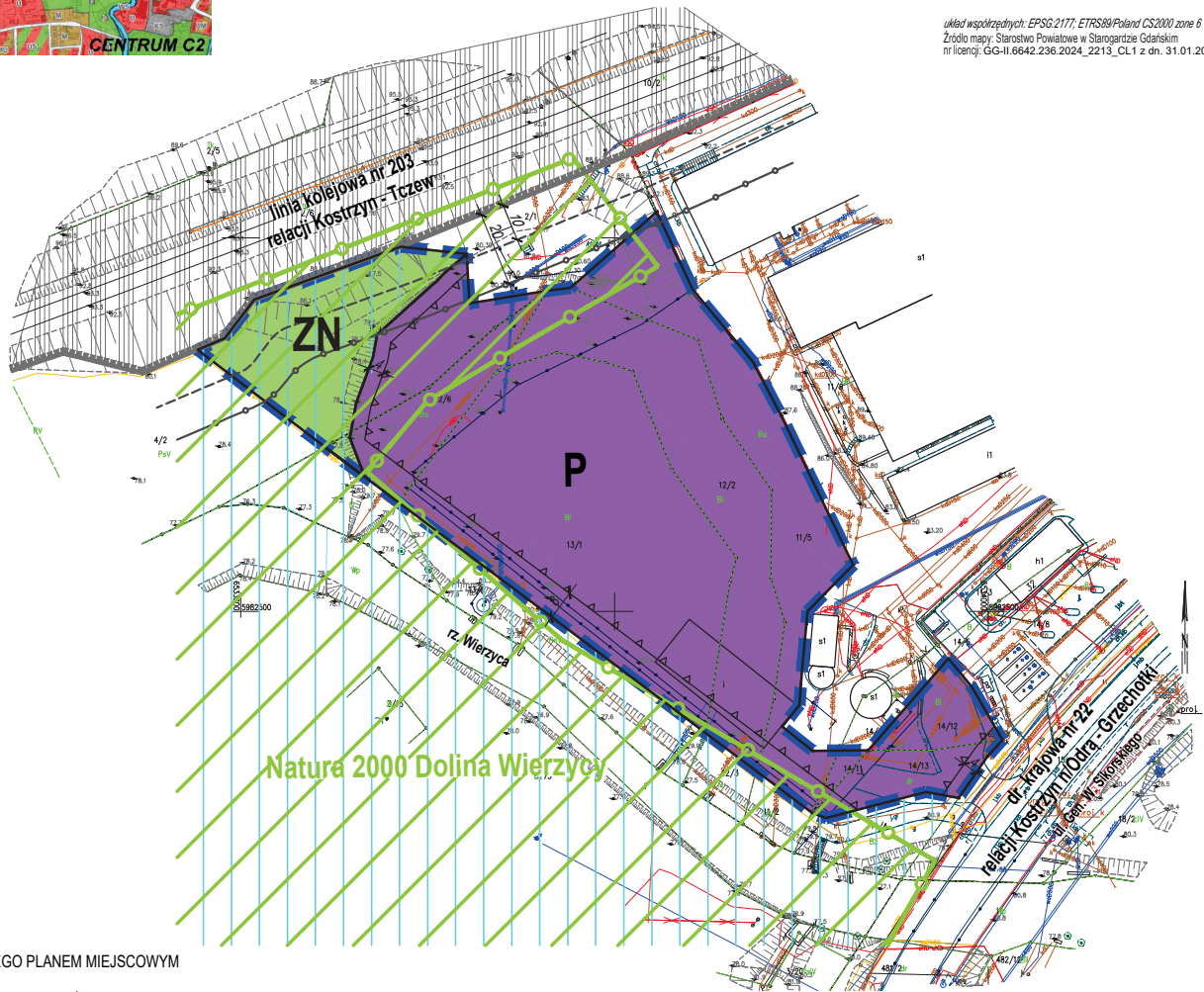
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VI/70/2024
Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 30.10.2024.



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Starogard Gdański



- GRANICA OPRACOWANIA ZMIANY MPZP
- Tereny przeznaczone dla działalności przemysłowo-produkcyjno-usługowej
- Tereny zieleni nieurządzonej i wód powierzchniowych
- Tereny wód powierzchniowych
- Tereny komunikacyjne
- Zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią
- Tereny zafikwalifikowane - kolejowe



układ współrzędnych: EPSG:2177, ETRS89/Poland CS2000 zone 6
Źródło mapy: Starostwo Powiatowe w Starogardzie Gdańskim
nr licencji: GG-II.6642.236.2024_2213_CL1 z dn. 31.01.2024 r.

LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- P** OZNACZENIE LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE TEREN WYDZIELONY LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
- PRZEZNACZENIE TERENU:
 - P** - TEREN PRODUKCJI
 - ZN** - TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI
- OBSZAR NATURA 2000 DOLINA WIERZYCY PLH220094
- GRANICA PASA 20m OD GRANICY OBSZARU KOLEJOWEGO, W KTÓRYM WYKONYWANIE ROBÓT BUDOWLANYCH WYMAGA KAŻDORAZOWEGO UZGODNIENIA Z ZARZĄDCĄ INFRASTRUKTURY KOLEJOWEJ
- GRANICA PASA 10m OD GRANICY OBSZARU KOLEJOWEGO, Z ZAKAZEM SYTUOWANIA BUDOWLI I BUDYNKÓW ZGODNIE Z PRZEPISAMI ODREBNYMI Z ZAKRESU TRANSPORTU KOLEJOWEGO
- GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH, OBSZAR KOLEJOWY

CAŁY TEREN OPRACOWANIA W GRANICACH STREFY ODDZIAŁYWANIA ZAKŁADU O DUŻYM RYZYKU
WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

DOM BIURO URBANISTYCZNE KIEŁB-STANCUK, JASZCZUK-SKOŁIMOWSKA SP. J.
83-200 STAROGARD GDAŃSKI, UL. CHOJNICKA 61
tel. 58 96 020 91, e-mail: ogp@dom.pl

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
STAROGARD GDAŃSKI "2" DLA OBSZARU DZIAŁEK NR 11/5, 12/2, 13/1, 14/11, 14/12, 14/13, 12/6
Z OBRĘBU 4 I DZIAŁKI NR 4/1 Z OBRĘBU 3

RYSUNEK PLANU

Główny projektant: mgr inż. arch. Marcin Kielb-Stancuk
Opracowanie: mgr Karina Maliszewska
Data opracowania: MAJ - WRZESIEŃ 2024 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/70/2024
Rady Miasta Starogard Gdański
z dnia 30 października 2024 r.

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.

W granicach obszaru objętego planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Zapisy zmiany planu nie wpływają na konieczność rozbudowy infrastruktury technicznej, których budowa należy do zadań własnych gminy, w stopniu większym niż wynika to z obowiązującego planu miejscowego.

Na obszarze objętym planem nie przewiduje się wydzielenia nowych, względem obowiązującego planu miejscowego, dróg publicznych gminnych, których budowa należałaby do zadań własnych gminy.

Przewodnicząca Rady Miasta
Starogard Gdański

Anna Benert

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/70/2024

Rady Miasta Starogard Gdański

z dnia 30 października 2024 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Plan jest realizacją Uchwały Nr LXVII/760/2024 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 24 stycznia 2024r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański „2” z 2022r. Plan obejmuje pow. ok. 1,38ha , działki geod. 11/5, 12/2, 13/1, 14/11, 14/12, 14/13, 12/6 w obrębie 4 i działki. geod. 4/1 w obrębie 3, w jednostce urbanistycznej A- Starogard Północ. Plan jest zmianą dotychczas obowiązującego miejscowego planu (Mpzp miasta Starogard Gdański „2”) uchwalonego Uchwałą Nr LIII/631/2022 Rady Miasta Starogard Gdański z 30 listopada 2022r. (publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z 20.01.2023r. poz. 300). W swoich granicach zastąpi ustalenia tego planu, zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obejmuje obszar stanowiący wg dotychczasowego planu teren A.98.P1,P2,U1, związany z zakładem Premium Distillers Sp. z o. o oraz część terenu A.74.ZE. Opracowanie sporządzone zostało na wniosek Premium Distillers Sp. z o.o. i związane jest z planami rozwojowymi zakładu.

Plan jest sporządzany na podstawie ustawy z 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem przepisów przejściowych ustawy z dnia 07.07.2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r. poz. 1688). Procedura planistyczna oraz zakres ustaleń dostosowane są do wymagań ustawy z 2003r., z elementami ustawy z 2023r., zgodnie z rozporządzeniem dot. planu miejscowego z 2021r. (przystąpienie po 21 grudnia 2021 r., po dniu 24 września 2023r.). Uwzględniono definicje pojęć wprowadzone ustawą nowelizującą przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obecnie miasto Starogard Gdański nie posiada planu ogólnego w rozumieniu znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z przepisami przejściowymi ustawy z 07.07.2023r. podstawą dla przyjętych rozwiązań są nadal ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański, przyjętego Uchwałą Nr LIV/582/2018 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 czerwca 2018r. Zapisy planu nie naruszają ustaleń Studium, spełniony został wymóg art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przewidziane w projekcie „Planu...” funkcje wpisują się w kierunki zagospodarowania przestrzennego ustalone w obecnie obowiązującym dokumencie Studium.

Projekt planu sporządzono z uwzględnieniem dyspozycji i wniosków zawartych w opracowaniach ekofizjograficznych sporządzonych dla potrzeb dotychczas obowiązującego miejscowego planu oraz dla potrzeb zmiany Studium. Uwzględniono także wyniki inwentaryzacji przyrodniczej sporządzonej na potrzeby inwestycji planowanych przez Premium Distillers Sp. z o.o.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Plan uwzględnia dotychczasowy sposób zagospodarowania i zabudowy obszaru, a także bierze pod uwagę dotychczasowe zapisy planu miasta z 2022r. oraz zapisy Studium w zakresie ustalonych wskaźników dot. zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Uwzględniono położenie części obszaru opracowania w granicach obszaru Natura 2000 PLH 220094 Dolina Wierzycy, w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony ekspozycji zespołu miasta od strony Wierzycy, w sąsiedztwie rzeki Wierzycy, linii kolejowej, drogi krajowej nr 22 oraz w bezpośrednim sąsiedztwie samego zakładu Premium Distillers Sp. z o.o. Wskaźniki i parametry dot. zagospodarowania i zabudowy dostosowano do regulacji zawartych w Studium miasta oraz do potrzeb rozwojowych zakładu. W ostatecznej wersji projektu, na skutek uzgodnień z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku (postanowienie z dn. 01.08.2024r.), pozostawiono parametr wysokości zabudowy dla budynków głównych jak w dotychczasowym planie miasta (15m zamiast proponowanych 18m), a dla budynków towarzyszących 6m (zamiast proponowanych 10m). Powierzchnię biologicznie czynną także pozostawiono na poziomie jak w dotychczasowym planie miasta – min. 20% zamiast proponowanych wstępnie 10%.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Projekt planu miejscowego uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania poprzez odpowiednie zapisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, czy też zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W planie znajdują się odpowiednie do uwarunkowań obszaru ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów. Obszar opracowania jest ściśle powiązany przestrzennie oraz

funkcjonalnie z sąsiednim terenem zakładu, który poddawany jest procesom rewitalizacyjnym. Ustalenia planu nakazują zharmonizowanie rozwiązań materiałowych i kolorystycznych w celu zapewnienia spójności kompozycyjnej z pozostałymi elementami zagospodarowania i zabudowy zakładu. Ze względu na uwarunkowania położenia, ukształtowania terenu, różnicy poziomów pomiędzy terenami zakładu i planowanego magazynu, mimo sporej wysokości planowanych nowych obiektów magazynowych (co związane jest z wymaganiami programu użytkowego i technologicznego) nie będzie miało negatywnego wpływu na ekspozycję zabytkowego zespołu miasta. Ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowych obiektów budowlanych zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, jakości jej wykonania oraz charakteru urządzonej zieleni towarzyszącej. Plan dopuszcza zastosowanie dachów zielonych co może mieć pozytywny wpływ na odbiór wizualny od strony linii kolejowej.

Ograniczenia wysokości zabudowy uzasadnione są położeniem obszaru opracowania w bezpośrednim sąsiedztwie strefy ochrony konserwatorskiej - strefy ochrony ekspozycji wyznaczonej w dokumencie Studium miasta.

Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytu krajobrazowego, gdyż audyt dla województwa pomorskiego nie został dotychczas uchwalony.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Wymagania te uwzględniono poprzez określenie wymaganych wielkości minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, wymagania dotyczące gospodarki wodno-ściekowej i ochrony środowiska. Plan dopuszcza realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ze względu na wielkość terenu, zakładane funkcje, powiązanie z sąsiednim zakładem. Obszar opracowania położony jest w zasięgu (na podstawie dotychczasowego miejscowego planu, zapisów studium oraz informacji Państwowej Inspekcji Ochrony Środowiska) oddziaływania zakładu zwiększonego ryzyka wystąpienia awarii przemysłowej – Premium Distillers Sp. z o.o. jest takim zakładem (ZZR). Wymagania dotyczące zagospodarowania terenu, w tym odpowiednich zabezpieczeń pożarowych oparte muszą być o obowiązujące przepisy odrębne. Projekt zmiany mpzp został zaopiniowany przez organy odpowiedzialne za ocenę rozwiązań dla zakładu zwiększonego ryzyka: Komendanta Państwowej Wojewódzkiej Straży Pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska (art. 17 pkt 6 lit. a tiret szóste ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Planowane nowe zagospodarowanie i zabudowa będą włączone do sieci wod-kan, rozwiązania dot. ochrony środowiska będą oparte o decyzje środowiskowe wydawane dla planowanego przedsięwzięcia oraz posiadane pozwolenia wodno-prawne. Ze względu na ustalone przeznaczenia terenów nie było wymagane określenie standardów ochrony akustycznej, o których mowa w ustawie prawo ochrony środowiska, wykluczone jest w granicach planu sytuowanie funkcji mieszkalnych czy usług o chronionym ze względu na wymagania akustyczne charakterze.

W granicach objętych planem nie występują użytki rolne klas I-III ani lasy, zmiana mpzp nie powoduje zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, ani gruntów rolnych na cele nierolnicze. Teren oznaczony symbolem P to tereny przekształcone, z niewielką ilością zieleni, głównie o charakterze ruderalnym i niewielkim znaczeniu przyrodniczym. W ustaleniach planu zapisano wymogi ochrony gatunkowej, zgodnie z ustawą o ochronie przyrody i rozporządzeniami wykonawczymi do niej. Dla terenu oznaczonego symbolem ZN plan ustala zachowanie 90% powierzchni jako powierzchnię biologicznie czynną w celu zachowania walorów przyrodniczych tej części obszaru opracowania.

Fragment obszaru opracowania położony jest w granicach obszaru Natura 2000 PLH 220094 Dolina Wierzycy, dla którego obowiązuje Zarządzenie RDOŚ w Gdańsku z dn. 30.04.2014r., ze zmianą z 2016r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru. Sporządzona inwentaryzacja przyrodnicza nie wykazała potencjalnego negatywnego wpływu planowanych inwestycji w granicach opracowania na obszar Natura 2000. Ocena oddziaływania ustaleń zmiany mpzp na obszar Natura 2000 została zawarta w prognozie oddziaływania na środowisko.

Wg dotychczasowego Studium miasta Starogard Gdański oraz mpzp z 2022r. rozważane było utworzenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Doliny Wierzycy oraz włączenie takiego zespołu w planowane granice obszaru chronionego krajobrazu, jednak postulaty dotychczas nie zostały zrealizowane. Uwarunkowania obszaru opracowania raczej nie predysponują do objęcia go takimi formami ochrony.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Część obszaru opracowania – teren oznaczony symbolem, ZN (zielen naturalna) położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej - ochrony ekspozycji miasta od strony Wierzycy, wskazywanej do ochrony w dokumencie Studium miasta oraz w dotychczasowym mpzp miasta z 2022r. Zmiana planu powtarza zapisy dotychczas obowiązującego planu miasta dotyczące tej strefy. Bezpośrednie sąsiedztwo strefy ochrony konserwatorskiej uzasadnia utrzymanie dotychczasowych parametrów wysokości zabudowy w celu ochrony krajobrazu kulturowego. Na skutek uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku (postanowienie ZN.5150.127.2024.KZI z dn. 01.08.2024r.) zmieniono parametr wysokości dla budynków głównych z proponowanych 18m na 15m, a dla budynków towarzyszących z 10m na 6m oraz zmieniono wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z proponowanych 10% na 20%.

W obszarze opracowania nie występują zabytki ani obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Obszar opracowania położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie zakładu zaliczanego do zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej. Plan uwzględnia wymagania bezpieczeństwa związane z ochroną przeciwpożarową. Rozwiązania techniczne i zagospodarowanie terenu muszą uwzględniać odpowiednie rozwiązania wynikające z potrzeb ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie, aby zminimalizować ewentualne zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz zapewnić bezpieczeństwo mienia.

Wymagania osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wymaganych w zagospodarowaniu terenu P dla potrzeb pracowników i klientów. Zasady projektowania uniwersalnego będą uwzględniane na etapie realizacji inwestycji, na podstawie decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, wg których zakres i treść projektu budowlanego muszą być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu, stopnia skomplikowania robót budowlanych oraz w zależności od przeznaczenia projektowanych obiektów. Procesy budowlane na obszarze planu podlegać będą kontroli właściwych organów na podstawie przepisów odrębnych.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Wymagania te uwzględniono poprzez uwzględnienie wniosku Premium Distillers Sp. z o.o. dotyczącego ustaleń w zakresie przeznaczenia oraz warunków zagospodarowania i zabudowy zgodnie z potrzebami rozwojowymi zakładu. Zmiana planu poprawia komercyjną atrakcyjność obszaru opracowania. Zmiana planu pozwoli na realizację zamierzeń inwestycyjnych istotnych dla zakładu, co ma znaczenie ekonomiczne nie tylko dla przedsiębiorcy ale także dla miasta (podatki).

2.7. Prawo własności.

Grunty objęte planem to grunty stanowiące własność Skarbu Państwa w wiecznym użytkowaniu oraz będące własnością spółek prawa handlowego, w granicach opracowania nie występują grunty komunalne ani grunty osób fizycznych. Plan nie wyznacza terenów o charakterze publicznym, ogólnodostępnym. Plan nie powoduje ograniczeń w wykorzystywaniu sąsiednich gruntów prywatnych, nie przewiduje realizacji funkcji publicznych na prywatnych gruntach.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów. Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe bez uwag.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Celem zmiany miejscowego planu jest umożliwienie zabudowy i zagospodarowania związanego z rozbudową zakładu Premium Distillers Sp. z o.o. – budową magazynu, wraz z towarzyszącą infrastrukturą. Ze względu na ekonomiczno-społeczne znaczenie zakładu uchwalenie zmiany planu leży także w interesie publicznym.

W granicach opracowania planowane są także inwestycje związane z przyszłymi pracami na linii kolejowej nr 203 na odcinku Tczew-Czersk planowane przez PKP Polskie Linie Kolejowe S.A w latach do 2030 z perspektywą do 2040, dla których planowane jest pozyskanie decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej na podstawie ustawy o transporcie kolejowym. Planowane są m. in. roboty ziemne branży torowej, budowa przepustu oraz przebudowa rowu melioracyjnego prowadzącego od projektowanego przepustu do rzeki Wierzycy. Inwestycje dotyczyć mają dz. geod. 4/1 oraz dz. 12/6. Dotychczas nie wystąpiono o decyzję, wydaje ją wojewoda na wniosek PKP Polskich Linii Kolejowych S.A. Zmiana mpzp uwzględnia uwarunkowania wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej, stanowiącej teren zamknięty, a projekt odpowiednio będzie zaopiniowany przez zarządcę infrastruktury kolejowej oraz uzgodniony z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego.

Obszar opracowania położony jest w granicach obszaru zdegradowanego, określonego w Uchwale Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie wyznaczenia obszarów zdegradowanych i obszaru rewitalizacji na terenie miasta Starogard Gdański (publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z 20.05.2016r poz. 1924), realizacja ustaleń zmiany mpzp może przyczynić się do wyprowadzenia obszaru ze stanu kryzysowego. Jest to zgodne z interesem publicznym miasta wyrażonym w opracowaniach strategicznych oraz dotyczących procesów rewitalizacyjnych prowadzonych na obszarze miasta.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej. Obszar planu ma dobre warunki obsługi infrastrukturalnej. Uwzględniono wymagania określone we wniosku PKP dotyczące planowanych inwestycji.

2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Prezydent na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, uczestniczenia w konsultacjach społecznych oraz możliwość składania uwag.

Zgodnie z wymaganiami ustawy Prezydent ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej miasta Starogard Gdański oraz na stronie BIP, wyznaczając termin składania wniosków. Zgodnie z ustawą Prezydent zawiadomił organy właściwe do opiniowania i uzgadniania miejscowych planów, wyznaczając termin na zgłaszanie stanowiska- opinii, uzgodnienia oraz przesyłając projekt. Projekt uzyskał wymagane przepisami opinie i pozytywne uzgodnienia. Do projektu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko i przeprowadzono odpowiednią procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą oraz raport z konsultacji społecznych udostępniono w BIP, stosownie do wymogów ustawowych.

2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Obszar opracowania położony jest w zasięgu obsługi komunalnej sieci wodociągowej, ustalono nakaz włączenia się do tych sieci. Ustalone przeznaczenia i sposób zagospodarowania nie zagrażają wodom podziemnym (nie jest to obszar położony w granicach głównych zbiorników wód podziemnych bądź w strefach ochrony ujęć wód).

2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.

Ustalenia planu równoważą interesy prywatne i publiczne, uchwalenie planu nie wiąże się z koniecznością zajęcia gruntów prywatnych na cele publiczne. Uchwalenie zmiany planu będzie skutkowało pozytywnie na budżet miasta, gdyż zmiana planu poprawi atrakcyjność komercyjną, inwestycyjną obszaru opracowania i umożliwi realizację planowanych przez zakład inwestycji, przy okazji skutkując uporządkowaniem i zagospodarowaniem terenów dotychczas niewykorzystywanych, zaliczanych do przestrzeni zdegradowanych. Przy ustalaniu przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego opracowaniem zmiany mpzp wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes prywatny i publiczny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

2.14. Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Obszar opracowania to teren uzbrojony inżynieryjnie, dobrze powiązany komunikacyjnie, infrastrukturalnie i funkcjonalnie z pozostałymi terenami funkcjonującego zakładu produkcyjnego, stanowi jego dobre uzupełnienie. Plan wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni, przyczyni się do wzrostu jego potencjału inwestycyjnego. Zmiana obowiązującego mpzp jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust 2.

Zmiana mpzp jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, przyjętej Uchwałą Nr LVI/669/2023 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 1 marca 2023r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W Uchwale tej oceniono dokument Studium jako nadal aktualny.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą zmian w zagospodarowaniu zapisano generalną zasadę jaką kierować ma się Gmina Miejska Starogard Gdańsku przy podejmowaniu uchwał o sporządzenie zmian planów miejscowych „*Wnioski zgłaszane przez zainteresowanych w kwestiach zagospodarowania i planowania przestrzennego są ważnym elementem kształtowania polityki przestrzennej miasta, nie stanowią jednak podstawowego kryterium przy podejmowaniu decyzji o zmianie planów miejscowych lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Nadrzędnym kryterium przy podejmowaniu decyzji o przystąpieniu do zmian planu lub studium powinno być zawsze równoważenie interesu publicznego i interesów prywatnych.*”

Z wnioskiem o sporządzenie zmiany obowiązującego Mpszp wystąpiła firma Premium Distillers Sp. z o.o., po ocenie wniosku Prezydent Miasta zdecydował o zasadności i potrzebie opracowania zmiany. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie zmiany jest wynikiem ważenia interesu publicznego i prywatnego:

Art. 1 ust 3. „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.”

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie zmiany planu może mieć korzystny wpływ na budżet miasta, gdyż jego skutkiem będzie rozbudowa istniejącego zakładu przemysłowego, stanowiącego źródło przychodów podatkowych oraz dodatkowe miejsca pracy. Ze względu na uwarunkowania położenia i dotychczasowego zagospodarowania uchwalenie planu nie będzie skutkowało koniecznością realizacji inwestycji stanowiących zadania własne miasta (np. dot. dróg publicznych, infrastruktury technicznej wodociągowej, kanalizacyjnej). Bilans wydatków i dochodów na skutek uchwalenia planu jest korzystny dla miasta.

Stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalono w wysokości 10%, gdyż na skutek jego uchwalenia mimo utrzymania dotychczasowego przeznaczenia (wg mpzp z 2022r.) wartość nieruchomości nim objętych, ze względu na poprawę atrakcyjności inwestycyjnych, komercyjnych, ewidentnie wzrasta. Obecne ustalenia wpływają na podniesienie wartości nieruchomości nim objętych.

Ze względu na aktualne wymagania prawne nie sporządzano prognozy skutków finansowych uchwalania planu, gdyż wg znowelizowanej w 2023r. ustawy wymóg taki został zniesiony (art. 17 pkt 5 ustawy został uchylony).

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej.

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024r. poz. 1130) oraz nowelizacją ustawy z 2023r. oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zakres prognozy uzgodniono z organami ochrony środowiska (RDOŚ w Gdańsku i PPIS w Starogardzie Gdańskim).

Prezydent w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach internetowych miasta Starogard Gdański i BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne oraz organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,
- przeprowadził konsultacje społeczne zgodnie z wymaganiami ustawy, odpowiednio publikując projekt wraz z prognozą na stronach internetowych BIP miasta a także przedstawiając Radzie wyniki konsultacji,

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Miasta projekt planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.