

UCHWAŁA NR III / 21 /2006
Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego
z dnia 27 grudnia 2006 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 24/41; 24/46; 24/43; 24/44; 24/39; 24/40; części działki nr 24/42 obr.19 i części działki nr 103 obr.20, położonych w rejonie ulicy Zblewskiej w Starogardzie Gdańskim.

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

Rada Miejska w Starogardzie Gdańskim **u c h w a l a**, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 24/41; 24/46; 24/43; 24/44; 24/39; 24/40; części działki nr 24/42 obr.19 i części działki nr 103 obr.20, położonych w rejonie ulicy Zblewskiej w Starogardzie Gdańskim.
2. Plan obejmuje obszar działek wymienionych w ust. 1 o łącznej powierzchni około 5,3 ha. Granice planu są zgodne z Uchwałą Nr XL/383/2006 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 25 stycznia 2006r o przystąpieniu do sporządzenia planu (teren oznaczony na rysunku planu).
3. Stwierdza się zgodność planu, o którym mowa w ust. 1 z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański” uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego Nr XXXVIII/353/2005 z dnia 7 grudnia 2005 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański”.

§ 2

1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść uchwały oraz w części graficznej, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały – rysunek planu w skali 1:1000.
2. Integralną częścią uchwały są też:
 - 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 3

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 7 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych symbolem cyfrowym od 1 do 7 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) UC - Tereny usług komercyjnych, w tym lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2) ZI – Zieleń izolacyjna.

3) KD-GP 1/2- droga główna pośpieszna (1 jezdnia z 2 pasami ruchu) – fragment pasa drogowego ulicy Zblewskiej.

4) KD-D 1/2 – droga publiczna - dojazdowa (jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu).

5) KDX – publiczny ciąg pieszo – rowerowy.

2. Na terenach transportu drogowego i komunikacji pieszej wymienionych w ust.1 pkt 4 i 5 dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, budki telefoniczne, nośniki reklamowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych, chyba, że regulacje w karcie terenu stanowią inaczej.

§ 4

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego na obszarze opracowania planu są realizowane poprzez zasady zagospodarowania określone w kartach terenów znajdujących się w §14 niniejszej uchwały, a w szczególności poprzez:

- kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego i planowanego zagospodarowania; w tym ochrony sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej przed uciążliwym oddziaływaniem hałasu komunikacyjnego emitowanych przez planowane funkcje usługowe.

§ 5

Obszar opracowania planu nie znajduje się na terenie podlegającym ochronie prawnej w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (na podstawie przepisów odrębnych).

§ 6

Na obszarze opracowania planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków lub dóbr kultury współczesnej podlegające ochronie prawnej (na podstawie przepisów odrębnych).

§ 7

1. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na obszarze planu ustala się układ przestrzeni ogólnodostępnych składających się z publicznych dróg dojazdowych, publicznego ciągu pieszo – rowerowego, fragmentu pasa drogowego publicznej drogi krajowej nr 22 (ul. Zblewska) oraz zieleni izolacyjnej, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu.
- 2) na terenie pasa drogowego drogi dojazdowej, ciągu pieszo - rowerowego oraz na terenach zieleni izolacyjnej dopuszcza się realizację elementów małej architektury.

2. Szczegółowe zasady zagospodarowania dotyczące przestrzeni ogólnodostępnych, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, zawarto w kartach tych terenów w §14.

§ 8

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach tych terenów w §14.

§ 9

1. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dokonywanych w trybie określonym w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 261 poz.2603 z późn. zm.).

2. Szczegółowe zasady dokonywania podziałów geodezyjnych nieruchomości położonych na obszarze opracowania planu określono w kartach poszczególnych terenów w § 14.

3. Ustalone w planie zasady podziału terenów nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszar planu bezpośrednio graniczy od strony południowej z drogą krajową nr 22. Włączenie do ul. Zblewskiej poprzez planowaną drogę dojazdową 5.KD-D1/2 oraz na warunkach określonych przez zarządcę drogi – Generalną Dyрекcyję Dróg Krajowych i Autostrad,
- 2) obszar planu bezpośrednio graniczy od strony zachodniej z drogą gminną – ul. Górna, z której możliwa jest bezpośrednia obsługa komunikacyjna terenu 1.UC wyłącznie dla samochodów osobowych, zakaz ruchu dla pojazdów ciężarowych i dostawczych, z wyłączeniem służb komunalnych i uprzywilejowanych,
- 3) na obszarze planu ustala się układ komunikacyjny wraz z jego parametrami oraz klasyfikacją:
 - a) droga dojazdowa, jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu, oznaczona symbolem KD-D, dla której ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - pas drogowy o minimalnej szerokości 10 m,
 - nie dopuszcza się parkowania przykrawężnikowego,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej drogi wg rysunku planu.
 - b) ciąg pieszo – rowerowy przebiegający przez teren 4.KDX i 3.ZI,
 - c) na terenie 1.UC i 2.UC dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych,
 - d) dopuszcza się dojazd do terenu 2.UC przez teren 3.ZI z planowanych dróg publicznych lokalizowanych poza obszarem planu,
- 4) na obszarze planu ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
 - a) 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - b) 4 miejsca postojowe na 10 osób zatrudnionych;
 - c) miejsca parkingowe i garaże, o których mowa powyżej, należy rozmieszczać w obrębie działki budowlanej wyróżnionej dla budynków obsługiwanych lub terenu objętego inwestycją.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze opracowania planu określono w kartach poszczególnych terenów w § 14.

§ 11

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów położonych na obszarze opracowania planu.

§ 12

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, określono w kartach tych terenów w §14.

§ 13

Wyjaśnienie pojęć użytych w „kartach terenów”:

- 1) **wysokość zabudowy** podana w karcie terenu służy do określenia dopuszczalnego pionowego gabarytu projektowanych budynków:
 - a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych lub pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki;
- 2) **intensywność zabudowy** jest to wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni ogólnej budynków do powierzchni działki budowlanej.
- 3) **linie zabudowy** określone planem określają linie, poza które nie może wyjść lico budynku, linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów, balkonów, loggi, wykuszy, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp i części podziemnych obiektów budowlanych.
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz woda powierzchniowa na działce budowlanej, 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 10 m².
- 5) **stawka procentowa** – stawka określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego, będąca podstawą do określenia jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz Miasta na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14

Karty terenów do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 24/4; 24/46; 24/43; 24/44; 24/39; 24/40; części działki nr 24/42 obr.19 i części działki nr 103 obr.20, położonych w rejonie ulicy Zblewskiej w Starogardzie Gdańskim.

1. KARTA nr 1

- 1) NUMER TERENU: – 1
- 2) POWIERZCHNIA: – 4,1912 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU:
UC - teren usług komercyjnych, w tym lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

1) Dopuszczalne funkcje i obiekty:

- obiekty usług handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego (z wykluczeniem warsztatów stolarskich, ślusarskich, tartaków, wszelkich usług związanych ze składowaniem, segregacją, odzyskiem, unieszkodliwianiem lub przetwarzaniem odpadów itp.), kultury, turystyki, łączności, instytucje finansowe, administracji i biura instytucji komercyjnych, centra targowe, wystawiennicze i konferencyjne, parki rozrywki i wypoczynku,
- stacja paliw,
- obiekty i urządzenia związane z funkcją podstawową (drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca postojowe, dojścia piesze, zieleń, elementy małej architektury, place zabaw dla dzieci, tereny i urządzenia sportowe, ekrany ochrony akustycznej, itp.),
- garaże jednopoziomowe,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
- obiekty służące reklamie,
- obiekty i urządzenia wynikających z przepisów obrony cywilnej,
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

2) W obrębie terenu wyklucza się:

- lokalizację funkcji mieszkaniowej,
- lokalizację wolno stojących budynków gospodarczych i garaży wolno stojących, budynków tymczasowych oraz innych budynków i form zagospodarowania degradujących walory estetyczne przestrzeni,

- lokalizację masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, w świetle przepisów dotyczących ochrony środowiska.
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich; zasięg uciążliwości winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
 - b) należy wykonać pas zieleni izolacyjnej wzdłuż zachodniej i wschodniej oraz częściowo północnej granicy terenu o szerokości określonej przez odległość linii zabudowy od granic terenu; na terenach wskazanych do zagospodarowania zielenią izolacyjną, dopuszcza się lokalizację przejazdów i wjazdów,
 - c) wzdłuż północnej granicy terenu 1.UC sąsiadującej z terenem planowanej zabudowy mieszkaniowej, należy wykonać ekrany ochrony akustycznej zapewniające dla sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej ograniczenie uciążliwości do poziomu dopuszczalnego w obowiązujących przepisach szczególnych; zaleca się stosowanie ekranów akustycznych porośniętych zielenią (np. w postaci gazonów) zapewniający estetyczny wygląd;
 - d) w przypadku przekroczenia, w wyniku prowadzonej działalności, dopuszczalnego poziomu hałasu na pozostałych terenach sąsiednich, należy zastosować środki ochrony akustycznej eliminujące zasięg uciążliwości; symulacja poziomów hałasu dla planowanej inwestycji powinna być przeprowadzona na etapie wykonywania raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko i na tym etapie należy ustalić środki ochrony akustycznej, które bezwzględnie ograniczą zasięg uciążliwości do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - e) w instalacjach wentylacyjnych i klimatyzacyjnych należy wykonać odpowiednie zabezpieczenia akustyczne.
- 5) PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE
- a) intensywność zabudowy – 0,8;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 12 m, wysokość obiektów reklamowych do 14 m (z wyłączeniem tablic reklamowych, której wysokość nie powinna przekraczać wysokości budynku, na którym jest lokalizowana oraz 12 m), wysokość masztów reklamowych (bez tablic) do 20 m;
 - c) geometria dachu - nie ustala się,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w odległości 10 m od granicy z drogą – ul. Górna,
 - w odległości 5 m od zachodniej granicy terenu 1.UC,
 - w odległości 10 m od północnej granicy terenu 1.UC, (w zakresie wskazanym na rysunku planu),
 - w odległości 6 m od granicy z terenem 4.KDX,
 - w odległości 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Zblewskiej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min.10% powierzchni terenu objętego inwestycją,
- 6) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) w przypadku lokalizacji parkingu terenowego o liczbie miejsc postojowych powyżej 60, powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić min. 10% powierzchni parkingu;
 - b) w przypadku lokalizacji parkingu terenowego dla co najmniej 10 pojazdów samochodowych, wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 10 miejsc postojowych.
- 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) drogi:
 - dojazd od drogi 5.KD-D1/2,
 - dojazd od ul. Górnej i drogi 7.KD-D1/2 wyłącznie dla samochodów osobowych, służb komunalnych i uprzywilejowanych;
 - dojazd od ulicy Zblewskiej (droga krajowa nr 22 - ulica główna pośpieszna) – na warunkach określonych przez zarządcę drogi – Generalną Dyрекcyję Dróg Krajowych i Autostrad;
 - b) należy uwzględnić wymagane przepisami szczególnymi drogi przeciwpożarowe;
 - c) zasady obsługi parkingowej:
 - 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 4 miejsca postojowe na 10 osób zatrudnionych;
 - miejsca parkingowe i garaże, o których mowa powyżej, należy rozmieszczać w obrębie działki budowlanej wyróżnionej dla budynków obsługiwanych lub terenu objętego inwestycją;
 - d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej w ul. Górnej, jeżeli stan techniczny na to pozwoli zaleca się wykorzystanie istniejącego wodociągu Ø 80, który wchodzi na teren 1.UC;
 - odprowadzanie i oczyszczanie ścieków sanitarnych: do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Górnej i/lub ul. Nowowiejskiej;

- odprowadzanie wód opadowych – do kanalizacji deszczowej w ul. Nowowiejskiej:
 - należy rozdzielić wody opadowe odpływające z ulic i parkingów oraz z dachów, a w szczególności z dachu głównej hali sprzedażnej: wody opadowe z ulic i parkingów odprowadzić do kanału Ø 400 w ul. Nowowiejskiej, wody opadowe z dachów do kanału Ø 300 w ul. Nowowiejskiej;
 - wody opadowe z ulic i parkingów przed odprowadzeniem do kanalizacji miejskiej należy oczyścić w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych; w fazie projektu budowlanego należy sprawdzić możliwości przepustowe kanału, w przypadku niewystarczającej przepustowości, przed wlotem do kanału przewidzieć zbiornik retencyjny;
 - wody opadowe z dachów – zaleca się wtórne wykorzystywanie tych wód do mycia posadzek, splukiwania ustępów, utrzymania zieleni itp.
 - elektroenergetyka:
 - zasilanie obszaru planu w energię elektroenergetyczną poprzez budowę rozdzielczej sieci Sn i nn zasilającej planowaną zabudowę;
 - dopuszcza się lokalizację na terenie planu stacji transformatorowych;
 - w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami energetycznymi, urządzenia należy przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami;
 - zaopatrzenie w gaz: z gazociągu średniego ciśnienia w ul. Zblewskiej; pobór gazu za pomocą gazociągów średniego ciśnienia z zastosowaniem reduktorów abonenckich;
 - zaopatrzenie w ciepło: indywidualnie z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła;
 - gospodarka odpadami: wywóz odpadów komunalnych stałych w sposób zorganizowany na składowisko odpadów komunalnych.
- 8) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) dopuszcza się scalanie i podział terenu pod warunkiem objęcia procedurą podziału całego terenu 1.UC, za wyjątkiem wydzieleń geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, które można dokonywać niezależnie.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%
- 10) INNE ZAPISY
- 1) Zabudowa i zagospodarowanie terenu mogą powstać wyłącznie w formie zorganizowanego procesu inwestycyjnego, którego celem jest uzyskanie spójnego funkcjonalnie i kompozycyjnie zagospodarowania obszaru, a którego minimalny zakres musi zawierać:
- a) opracowanie koncepcji architektoniczno – urbanistycznej zabudowy i zagospodarowania całego obszaru, która stanowi podstawę do dalszych prac projektowych, zawierającej co najmniej:
- układ wewnętrznych dojazdów i przejść pieszych,
 - ewentualny podział na działki budowlane,
 - usytuowanie budynków i urządzeń,
 - charakterystyczne rzędne ulic i posadowienia budynków, zasady ukształtowania terenu, elementy terenowe jak schody, pochylnie, skarpy, mury oporowe, ekrany ochrony akustycznej,
 - przebiegi głównych sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - architektoniczną koncepcję projektowanej zabudowy,
 - w razie potrzeby zasady etapowania realizacji zabudowy i zagospodarowania obszaru.
- b) opracowanie projektu budowlanego wspólnego dla całego obszaru lub odrębnych projektów dla wydzielonych etapów, które muszą być zgodne z w/w koncepcją,
- c) opracowanie projektów i realizację obsługujących obszar dróg wewnętrznych, przejść pieszych i uzbrojenia inżynierskiego w sposób kompleksowy.
- 2) W przypadku realizacji jednego zamierzenia budowlanego łącznie na terenach 1.UC i 2.UC procesem inwestycyjnym należy objąć również teren 3.ZI. Zabudowa i zagospodarowanie tych terenów w formie zorganizowanego procesu inwestycyjnego określonego w pkt 1.
- 3) W przypadku realizacji jednego zamierzenia budowlanego łącznie na terenach 1.UC i 2.UC, droga 7.KD-D1/2 może ulec likwidacji, wówczas teren drogi 7.KD-D1/2 podlega ustaleniom obowiązującym dla 1.UC, wówczas również nie obowiązują określone linie zabudowy od terenu drogi 7.KD-D1/2, natomiast odległość zabudowy od północnej granicy planu, na odcinku drogi 7.KD-D1/2, ustala się w odległości nie mniejszej niż 10 m; nie ulegają zmianie ustalenia karty nr 1 ust.4 lit.b) i c).

2. KARTA nr 2

- 1) NUMER TERENU: – 2
- 2) POWIERZCHNIA: – 0,5113 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU:
UC - teren usług komercyjnych, w tym lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- 1) Dopuszczalne funkcje i obiekty:

- obiekty usług handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego (z wykluczeniem warsztatów stolarskich, ślusarskich, tartaków, wszelkich usług związanych ze składowaniem, segregacją, odzyskiem, unieszkodliwianiem lub przetwarzaniem odpadów itp.), kultury, oświaty i wychowania, turystyki, łączności, instytucje finansowe, administracji i biura instytucji komercyjnych, centra targowe, wystawiennicze i konferencyjne, parki rozrywki i wypoczynku,
 - lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wyłącznie w przypadku realizacji jednego zamierzenia budowlanego łącznie na terenie 1.UC i 2.UC
 - obiekty i urządzenia związane z funkcją podstawową (drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca postojowe, dojścia piesze, zieleń, elementy małej architektury, place zabaw dla dzieci, tereny i urządzenia sportowe, ekrany ochrony akustycznej, itp.),
 - garaże jednopoziomowe,
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
 - obiekty służące reklamie,
 - obiekty i urządzenia wynikających z przepisów obrony cywilnej,
 - dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
- 2) W obrębie terenu wyklucza się:
- lokalizację funkcji mieszkaniowej,
 - lokalizację wolno stojących budynków gospodarczych i garaży wolno stojących, budynków tymczasowych oraz innych budynków i form zagospodarowania degradujących walory estetyczne przestrzeni;
 - lokalizację masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, w świetle przepisów dotyczących ochrony środowiska.
- 4) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich; zasięg uciążliwości winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
 - b) należy wykonać pas zieleni izolacyjnej wzdłuż zachodniej granicy terenu o szerokości minimum 10 m,
 - c) w przypadku realizacji jednego zamierzenia budowlanego polegającego na lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na terenie 1.UC i 2.UC, wzdłuż granicy terenu 2.UC z terenami zabudowy mieszkaniowej (istniejącej i planowanej), należy wykonać ekrany ochrony akustycznej zapewniające dla sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej, ograniczenie uciążliwości do poziomu dopuszczalnego w obowiązujących przepisach szczególnych; zaleca się stosowanie ekranów akustycznych porośniętych zielenią (np. w postaci gazonów) zapewniający estetyczny wygląd;
 - d) w instalacjach wentylacyjnych i klimatyzacyjnych należy wykonać odpowiednie zabezpieczenia akustyczne.
- 5) **PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE**
- a) intensywność zabudowy – 0,8;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 12 m, wysokość obiektów reklamowych do 12 m,
 - c) geometria dachu – nie ustala się,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w odległości 6,0 m od terenu 4.KDX i 7.KD-D1/2;
 - w odległości 5,0 m od terenu 3.ZI;
 - w odległości 10,0 m od zachodniej granicy terenu 2.UC (według rysunku planu);
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min.10% powierzchni terenu objętego inwestycją,
- 6) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) w przypadku lokalizacji parkingu terenowego o liczbie miejsc postojowych powyżej 60, powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić min. 10% powierzchni parkingu;
 - b) w przypadku lokalizacji parkingu terenowego dla co najmniej 10 pojazdów samochodowych, wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 10 miejsc postojowych.
- 7) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) drogi: dojazd od drogi 7.KD-D1/2 oraz dopuszcza się dojazd przez teren 3.ZI z planowanych dróg publicznych lokalizowanych poza obszarem planu;
 - b) należy uwzględnić wymagane przepisami szczególnymi drogi przeciwpożarowe;
 - c) zasady obsługi parkingowej:
 - 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 4 miejsce postojowe na 10 osób zatrudnionych;
 - miejsca parkingowe i garaże, o których mowa powyżej, należy rozmieszczać w obrębie działki budowlanej wyróżnionej dla budynków obsługiwanych lub terenu objętego inwestycją;
 - d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 ust.2.

- zaopatrzenie w wodę z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej w ul. Nowowiejskiej lub ul. Zblewskiej,
 - odprowadzanie i oczyszczanie ścieków sanitarnych: do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Nowowiejskiej;
 - odprowadzanie wód opadowych – do kanalizacji deszczowej w ul. Nowowiejskiej; wody opadowe z ulic i parkingów przed odprowadzeniem do kanalizacji miejskiej należy oczyścić w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych;
 - elektroenergetyka:
 - zasilanie obszaru planu w energię elektroenergetyczną poprzez budowę rozdzielczej sieci Sn i nn zasilającej planowaną zabudowę;
 - dopuszcza się lokalizację na terenie planu stacji transformatorowych;
 - w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami energetycznymi, urządzenia należy przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami;
 - zaopatrzenie w gaz: z gazociągu średniego ciśnienia w ul. Zblewskiej; pobór gazu za pomocą gazociągów średniego ciśnienia z zastosowaniem reduktorów abonenckich;
 - zaopatrzenie w ciepło: indywidualnie z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła;
 - gospodarka odpadami: wywóz odpadów komunalnych stałych w sposób zorganizowany na składowisko odpadów komunalnych.
- 8) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) dopuszcza się podział terenu pod warunkiem objęcia procedurą podziału całego terenu 2.UC, za wyjątkiem wydziałów geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, które można dokonywać niezależnie.
- 9) STAWKA PROCENTOWA - 0%.
- 10) INNE ZAPISY
- 1) Zabudowa i zagospodarowanie terenu mogą powstać wyłącznie w formie zorganizowanego procesu inwestycyjnego, którego celem jest uzyskanie spójnego funkcjonalnie i kompozycyjnie zagospodarowania obszaru, a którego minimalny zakres musi zawierać:
- a) opracowanie koncepcji architektoniczno – urbanistycznej zabudowy i zagospodarowania całego obszaru, która stanowi podstawę do dalszych prac projektowych, zawierającej co najmniej:
- układ wewnętrznych dojazdów i przejść pieszych,
 - ewentualny podział na działki budowlane,
 - usytuowanie budynków i urządzeń,
 - charakterystyczne rzędne ulic i posadowienia budynków, zasady ukształtowania terenu, elementy terenowe jak schody, pochylnie, skarpy, mury oporowe, ekrany ochrony akustycznej,
 - przebiegi głównych sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - architektoniczną koncepcję projektowanej zabudowy,
 - w razie potrzeby zasady etapowania realizacji zabudowy i zagospodarowania obszaru.
- b) opracowanie projektu budowlanego wspólnego dla całego obszaru lub odrębnych projektów dla wydzielonych etapów, które muszą być zgodne z w/w koncepcją,
- c) opracowanie projektów i realizację obsługujących obszar dróg wewnętrznych, przejść pieszych i uzbrojenia inżynierskiego w sposób kompleksowy.
- 2) W przypadku realizacji jednego zamierzenia budowlanego łącznie na terenach 1.UC i 2.UC procesem inwestycyjnym należy objąć również teren 3.ZI.
- 3) W przypadku realizacji jednego zamierzenia budowlanego łącznie na terenach 1.UC i 2.UC, droga 7.KD-D1/2 może ulec likwidacji, wówczas na terenie 2.UC nie obowiązują określone linie zabudowy od terenu drogi 7.KD-D1/2.

3. KARTA nr 3

- 1) NUMER TERENU: – 3
- 2) POWIERZCHNIA: – 0,2207 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU:
- ZI - teren ogólnodostępnej zieleni izolacyjnej**
- 1) Dopuszczalne funkcje, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:
- zieleń wysoka i niska o funkcji aerosanitarnej i akustycznej oraz izolacji estetycznej,
 - obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne,
 - ciągi piesze i rowerowe,
 - sieci infrastruktury technicznej.
- 2) W obrębie terenu wyklucza się:
- lokalizację budynków,
 - lokalizację masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej.

- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
 - a) nie ustala się.
- 5) PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE:
 - a) intensywność zabudowy – zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
 - b) szerokość pasa terenu – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni terenu.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNEJ:
 - a) mała architektura – dopuszcza się;
 - b) nośniki reklamowe – zakaz lokalizacji;
 - c) tymczasowe obiekty usługowo – handlowe – zakaz lokalizacji;
 - d) zieleni - kształtowanie w sposób wielowarstwowy,
 - e) ciąg pieszo – rowerowy o szerokości min. 4 m, wydzielić trasę ruchu rowerowego od ruchu pieszego (np. zróżnicować kolor lub rodzaj nawierzchni) oraz zastosować odpowiednie oznakowanie ciągu.
- 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA:
 - a) drogi: dojazd od 4.KDX,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do gruntu lub do kanalizacji deszczowej w ul. Nowowiejskiej.
- 8) SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
 - a) nie dopuszcza się dokonywania podziałów, za wyjątkiem wydzieleni geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%
- 10) INNE ZAPISY:
 - a) dopuszcza się dojazd do terenu 2.UC przez teren 3.ZI z planowanych dróg publicznych lokalizowanych poza obszarem planu.

4. KARTA nr 4

- 1) NUMER TERENU: – 4 2) POWIERZCHNIA: – 0,1592 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU:
KDX – publiczny ciąg pieszo - rowerowy
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) nie ustala się.
- 5) PARAMETRY I WYPOSAŻENIE
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 8 m;
 - b) ustala się dwukierunkową ścieżkę rowerową o szerokości min. 2,5 m;
 - c) dopuszcza się przejazd samochodów służb uprzywilejowanych oraz obsługi technicznej do terenu 3.ZI.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
 - a) mała architektura – dopuszcza się;
 - b) nośniki reklamowe – zakaz lokalizacji;
 - c) tymczasowe obiekty usługowo – handlowe – zakaz lokalizacji;
 - d) zieleni – dopuszcza się.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – 0%
- 8) INNE ZAPISY
 - a) wydzielić trasę ruchu rowerowego od ruchu pieszego (np. zróżnicować kolor lub rodzaj nawierzchni) oraz zastosować odpowiednie oznakowanie ciągu.

5. KARTA nr 5

- 2) NUMER TERENU: – 5 2) POWIERZCHNIA: – 0,0184 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU:
KD-D1/2 – droga dojazdowa (1 jezdnia z 2 pasami ruchu)
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) nie ustala się.
- 5) PARAMETRY I WYPOSAŻENIE
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 12 m;
 - b) dostępność do terenów przyległych: obsługa komunikacyjna terenu 1.UC oraz działki nr 24/15.

- 6)ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
- a) mała architektura – zakaz lokalizacji;
 - b) nośniki reklamowe – zakaz lokalizacji;
 - c) tymczasowe obiekty usługowo – handlowe – zakaz lokalizacji;
 - d) zieleń – dopuszcza się.

7)STAWKA PROCENTOWA – 0%

- 8)INNE ZAPISY
- a) nie ustala się.

6. KARTA nr 6

1) NUMER TERENU: – 6

2) POWIERZCHNIA: – 0,09 ha

3)PRZEZNACZENIE TERENU:

KD-GP 1/2 - droga główna pośpieszna (1 jezdnia z 2 pasami ruchu) – fragment pasa drogowego ulicy Zblewskiej (drogi krajowej nr 22)

4)ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) nie ustala się.

5)PARAMETRY I WYPOSAŻENIE

- a) dostępność do terenów przyległych w zakresie obszaru planu: na warunkach określonych przez zarządcę drogi – Generalną Dyрекcyję Dróg Krajowych i Autostrad.

6)ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

- a) mała architektura – zakaz lokalizacji;
- b) nośniki reklamowe – zakaz lokalizacji;
- c) tymczasowe obiekty usługowo – handlowe – zakaz lokalizacji;
- d) zieleń – dopuszcza się.

7)STAWKA PROCENTOWA – 0%

- 8)INNE ZAPISY
- a) nie ustala się.

4. KARTA nr 7

1) NUMER TERENU: – 7

2) POWIERZCHNIA: – 0,1358 ha

3)PRZEZNACZENIE TERENU:

KD-D1/2 – droga dojazdowa (1 jezdnia z 2 pasami ruchu)

4)ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) nie ustala się.

5)PARAMETRY I WYPOSAŻENIE

- a) szerokość w liniach rozgraniczających min.10 m;
- b) szerokość jezdni min.5,0 m;
- c) w pasie drogowym ustala się obustronny chodnik o szerokości min. 2 m;
- d) dostępność do terenów przyległych: do terenu 2.UC bez ograniczeń, dojazd do terenu 1.UC wyłącznie dla samochodów osobowych, służb komunalnych i uprzywilejowanych;
- e) nie dopuszcza się parkowania przykrawężnikowego.

6)ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

- a) mała architektura – dopuszcza się;
- b) nośniki reklamowe – zakaz lokalizacji;
- c) tymczasowe obiekty usługowo – handlowe – zakaz lokalizacji;
- d) zieleń – dopuszcza się.

7)STAWKA PROCENTOWA – 0%

8)INNE ZAPISY

- a) w przypadku realizacji jednego zamierzenia budowlanego łącznie na terenach 1.UC i 2.UC, droga 7.KD-D1/2 może ulec likwidacji, wówczas teren drogi 7.KD-D1/2 podlega ustaleniom obowiązującym dla terenu 1.UC.

§ 15

1. Na rysunku planu zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- a) granice opracowania planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) teren wskazany do zagospodarowania zielenią izolacyjną,
- e) ekrany ochrony akustycznej,
- f) orientacyjny przebieg ciągu pieszo – rowerowego,
- g) wymiary i odległości w metrach.

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

§ 16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Starogard Gdański.

§ 17

Traci moc zmiana do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański obejmująca obszar przy ul. Zblewskiej – działki nr 24/41, 24/46, 24/43 obręb 19 zatwierdzona Uchwałą Nr VII/89/99 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z dnia 28 kwietnia 1999 roku.

§ 18

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem § 16, 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/21/2006 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 27 grudnia 2006r. uchwalającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 24/41; 24/46; 24/43; 24/44; 24/39; 24/40; części dz. nr 24/42 obr.19 i części dz. nr 103 obr.20, położonych w rejonie ulicy Zblewskiej w Starogardzie Gdańskim. Zasadność sporządzenia miejscowego planu dla w/w obszaru wynikała z ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański” (uchwalonego 07.12.2005r.), 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 w konsekwencji uchwały Rady Miejskiej nr XL/383/2006 z dnia 25 stycznia 2006r. - uchwała ta uruchomiła procedurę sporządzenia w/w planu, którego opracowanie jest obowiązkowe w związku z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański” uchwalonym przez Radę Miejską 07.12.2005r. uchwałą Nr XXXVIII/353/2005 – Studium wskazywało omawiany teren jako obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000m².

W rozdziale IV Kierunki zagospodarowania przestrzennego w/w „Studium” „Polityka przestrzenna miasta”, w pkt. 17. Polityka przestrzenna miasta – obszary dla których sporządzanie planów miejscowych jest obowiązkowe, obszary dla których miasto zamierza sporządzić plan miejscowy, w ppkt.17.1 zapisano:

„Plany dla obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²

Na terenie miasta Starogard wyznacza się takie obszary, są to:

1- rejon obecnego supermarketu Hipernova i Kupca (istn. już obiekty)

2- obszar objęty planem miejscowym-Zblewska- Zachodnia-Boh. Getta , na południe od ul. Zblewskiej (stan zdecydowany w planie miejscowym obowiązującym)

3- rejon ul. Kolejowej-Gdańskiej (stan zdecydowany planem miejscowym obowiązującym)

4- obszar terenów obecnie zajmowanych przez „Pakmet”, przy ul. Zblewskiej – wskazany w studium do przekształceń funkcjonalnych „

Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu dla omawianego obszaru uwzględniało wymóg prawny zawarty w art.10 ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *„Obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 8 [dla obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m²], powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku.”*

W wyniku ogłoszenia prasowego oraz zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu dla omawianego terenu – w tym instytucji uprawnionych do uzgodnień i opiniowania miejscowych planów wpłynęły wyłącznie wnioski od tych instytucji.

W trakcie procedury uzgodnień Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Gdańsku kwestionowała rozwiązania włączenia terenu do drogi krajowej nr 22, tekst oraz rysunek planu poprawiono (poprawki ponownie uzgodniono z zarządcą drogi krajowej) i udostępniono do publicznego wglądu w terminie od 18.10.2006r. do 22.11.2006r., termin składania uwag do projektu planu zgodnie z komunikatem (obwieszczenie/ogłoszenie) Prezydenta Miasta minął 08.12.2006r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu przedkłada się projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 24/41; 24/46; 24/43; 24/44; 24/39; 24/40; części dz. nr 24/42 obr.19 i części dz. nr 103 obr.20, położonych w rejonie ulicy Zblewskiej Radzie Miejskiej celem uchwalenia. Projekt miejscowego planu dla omawianego terenu jest zgodny 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.