

**UCHWAŁA Nr XXXIX / 380 / 2017**  
**RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI**  
**z dnia 29 marca 2017r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 51/65 i 51/75 obr. 32 położonych w rejonie ul. Kasztanowej w Starogardzie Gdańskim**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016r. poz. 446 z późn.zm.<sup>1</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016r. poz. 778, z późn.zm.<sup>2</sup>), uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Starogard Gdański (uchwalonego Uchwałą Nr Uchwałą Nr V/27/2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 stycznia 2015r.) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla dz. geod. nr 51/65 i 51/75 w obr. 32 położonych w rejonie ul. Kasztanowej w Starogardzie Gdańskim.

2. Granice planu pokazano na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 967 m<sup>2</sup>.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z:

- 1) części tekstowej - ustaleń planu;
- 2) części graficznej – **rysunku planu** sporządzonego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącym **załącznik nr 1** do uchwały;
- 3) rozstrzygnięć dotyczących sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiących **załącznik nr 2** do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięć o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiących **załącznik nr 3** do niniejszej uchwały.

4. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków a także dóbr kultury współczesnej.

5. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 2.** 1. Na rysunku planu (załączniku nr 1 do niniejszej uchwały) następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie literowe identyfikujące teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, gdzie litery oznaczają przeznaczenie terenu:
  - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

<sup>1</sup> Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w : Dz.U. z 2016 r., poz. 1579

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w : Dz.U. z 2016 r., poz. 904; Dz.U. z 2016 r., poz. 961; Dz.U. z 2016 r., poz. 1250; Dz.U. z 2016 r., poz. 1579,

### § 3. 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) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację usytuowaną od strony drogi publicznej;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **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: balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, części podziemne obiektów budowlanych, które mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż 1,3 m oraz okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality, które mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m;
- 6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 7) **stawce procentowej** - należy przez to rozumieć wysokość stawki w procentach (%), służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **układzie kalenicowym** - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynku na działce, w którym jego główna kalenica zorientowana jest równolegle do graniczącej z tą działką bezpośrednio drogi publicznej; dopuszcza się tolerancję do 5 stopni.

## Rozdział 2. Ustalenia dotyczące wydzielonego liniami rozgraniczenia terenu

### § 4. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczenia i oznaczonego symbolem MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem ciągów pieszo-jezdnych;
  - a) dopuszczalne sposoby zabudowy i zagospodarowania:
    - budynki mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące,
    - obiekty i urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym związane z przeznaczeniem podstawowym w rozumieniu przepisów ustawy prawo budowlane takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki, zielen towarzysząca, mała architektura itp.,
    - budynki garażowe na nie więcej jak 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, nie więcej jak 1 budynek na 1 działce,
    - wydzielone ciągi pieszo-jezdne dojazdowe o szerokości pasa drogowego min. 5 m;
  - b) wykluczone:
    - zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej szeregowej i bliźniaczej,
    - budynki inwentarskie, hodowlane,
    - wolnostojące budynki gospodarcze,
    - funkcje usługowe wbudowane w budynek mieszkalny, o uciążliwym charakterze, nie dające się pogodzić z przeznaczeniem podstawowym terenu,
    - stacje bazowe telefonii komórkowych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) dopuszcza się sytuowanie kondygnacji podziemnych;
  - b) obowiązek dostosowania nowej zabudowy do wskazanych 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,

- c) parametry, gabaryty zabudowy oraz wskaźniki dot. kształtowania zagospodarowania terenu zgodnie z pkt 6,
- d) budynki mieszkalne sytuować w układzie kalenicowym lub prostopadle do frontu od strony ulicy Kasztanowej;
- e) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków mieszkalnych materiałów innych niż tynk w jasnych odcieniach szarości lub barw palety RAL o numerach od 1000 do 1037, od 9001 do 9003 oraz 9010, a do wykończenia elewacji budynków garażowych materiałów innych niż tynk w jasnych odcieniach szarości lub barw palety RAL o numerach od 1000 do 1037, od 9001 do 9003 oraz 9010 lub drewno w kolorze naturalnym albo malowane na kolor brązowy,
- f) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych, niż odcienie matowej czerwieni i matowego brązu,
- g) dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy niej;

### **3) zasady wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- a) wymóg ograniczenia prac niwelacyjnych do niezbędnego minimum,
- b) wymóg uprzedniego zebrania wierzchniej warstwy gleb przed przystąpieniem do prac ziemnych, w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych,
- c) wymóg zagospodarowania mas ziemnych, powstałych podczas prac budowlanych, w miejscu realizacji inwestycji; dopuszcza się usunięcie nadmiaru mas ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) obowiązek stosowania zasad gospodarowania określonych w przepisach prawa wodnego oraz w przepisach odrębnych w związku z położeniem całości obszaru objętego zmianą planu w granicach strefy ochrony pośredniej podziemnego ujęcia wody "Południe",
- e) obowiązek odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w zmianie planu oraz w przepisach odrębnych,
- f) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków - z zastrzeżeniem ustaleń §5 ust. 3 pkt. 2 lit. b - do gruntu, rowów melioracyjnych i wód powierzchniowych,
- g) obowiązek podczyszczenia wód opadowych z powierzchni utwardzonych przed ich odprowadzeniem, do poziomu zgodnego z wymogami przepisów odrębnych,
- h) obowiązek zapewnienia swobodnego odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych, przy czym wody opadowe z terenów zabudowy mieszkaniowej należy zagospodarować zgodnie z ustaleniami § 5 ust. 3 pkt 2 lit. b i c,
- i) zakaz budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych, tereny i budynki winny być zaopatrywane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
- j) wskazane jest stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych dla dojeżdż i dojazdów,
- k) 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,
- l) nakaz ochrony drzew usytuowanych w granicach terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony przyrody,
- ł) 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,
- m) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu,
- n) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;

### **4) zasady ochrony krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej : nie określa się;**

### **5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: nie określa się;**

## **6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – stanowiąca przedłużenie linii zabudowy na działce sąsiedniej 51/66 obręb 32, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce 25%,
- c) wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego 9m-10 m npt, do 2 kondygnacji nadziemnych,
- d) wyklucza się budynki garażowe o powierzchni zabudowy przekraczającej 50 m<sup>2</sup> i o wysokości większej niż 5 m;
- e) maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego – 10 m,
- f) minimalna intensywność zabudowy -0, maksymalna intensywność zabudowy – 0,75,
- g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna -60%,
- h) minimalna liczba miejsc do parkowania – min 2 miejsca, przy czym za miejsce do parkowania uważa się także miejsce w garażu lub na podjeździe,
- i) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 2 m,
- j) geometria dachów- nakaz stosowania:
  - na budynkach mieszkalnych - dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 46 stopni,
  - na budynkach garażowych - dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni
- 7) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** - nie określa się, nie dotyczy;
- 8) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie określa się, nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 9) **szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w ich użytkowaniu:** teren w granicach ustanowionej strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują przepisy odrębne wynikające z ustawy prawo wodne oraz rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu-** nie dopuszcza się;
- 11) **stawka procentowa** – 30%.

## **§ 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

1. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będzie położona poza granicami planu ul. Kasztanowa (droga gminna dojazdowa).

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

3. W obszarze objętym planem ustala się:

1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę:**

- a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej biegnącej w ul. Kasztanowej,
- 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,
- b) odprowadzanie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem nawierzchni utwardzonych, bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem zagospodarowania wód opadowych w granicach nieruchomości,
- c) odprowadzanie wód opadowych z terenów nawierzchni utwardzonych oraz z terenów dróg publicznych określonych w zmianie planu do kanalizacji deszczowej; na terenach niewyposażonych w kanalizację

deszczową dopuszcza się - do czasu jej wybudowania - odprowadzanie ścieków deszczowych do rowów odwadniających, a następnie do rzek i rowów melioracyjnych, po ich uprzednim oczyszczeniu do stanu i składu określonego w obowiązujących przepisach oraz za zgodą i na warunkach właściwej jednostki zarządzającej wodami i urządzeniami melioracyjnymi;

3) w zakresie **zaopatrzenia w gaz przewodowy**:

- a) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem gazociągów przebiegających w ul. Kasztanowej, 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 w oparciu o źródła lokalne, z zastosowaniem niskoemisyjnych paliw takich jak: drewno, olej, gaz płynny, energia elektryczna, gaz przewodowy,
- b) możliwość zaopatrywania w ciepło ze źródeł odnawialnych (np. w oparciu o energię słoneczną, itp.);

5) w zakresie **zasilania w energię elektryczną**:

- a) zasilenie w zakresie elektroenergetyki z sieci elektroenergetycznej, w uzgodnieniu i na warunkach gestora sieci,
- b) wymóg zapewnienia zasady pełnego pokrycia zapotrzebowania mocy elektroenergetycznej,
- c) rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowej;

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 odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego;

7) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:

- a) rozbudowę linii teletechnicznych w formie sieci kablowych lub bezprzewodowych,
- b) zakaz budowy stacji bazowych telefonii komórkowej.

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

§ 6. W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu tracą moc:

1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard, uchwalony uchwałą nr LXIII/547/2010 Rady Miasta z dnia 28.10.2010r. publikacja w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 161 z 20.12.2010r. poz. 3268 , z późniejszymi zmianami – wg uchwały nr XXIII/196/2012 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 marca 2012r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 25 kwietnia 2012r. poz. nr 1500);

2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Skośna, Lubichowska uchwalony uchwałą nr VIII/95/99 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z 26 maja 1999r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 21 z dn.03.03.2000r. poz.108.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Starogard Gdański

.....  
**Jarosław Czyżewski**

## **ZAŁĄCZNIKI**

**ZAŁĄCZNIK Nr 1**  
do Uchwały Nr XXXIX/380/2017  
RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI  
z dnia 29 marca 2017r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 51/65 i 51/75 obr. 32 położonych w rejonie ul. Kasztanowej w Starogardzie Gdańskim**

/GRAFIKA/

Rysunek planu w skali 1:1000

**ZAŁĄCZNIK Nr 2**  
**do Uchwały Nr XXXIX/380/2017**  
**RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI**  
**z dnia 29 marca 2017r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 51/65 i 51/75 obr. 32 położonych w rejonie ul. Kasztanowej w Starogardzie Gdańskim**

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Starogard Gdański o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

1. Projekt planu był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach **od 09 stycznia 2017 r do 08 lutego 2017 r.** w siedzibie Urzędu Miasta Starogard Gdański. W dniu **20 stycznia 2017 r.** zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.
2. Termin składania uwag do projektu planu zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778, z późn. zm.): **do 23 lutego 2017 r.**
3. W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Przewodniczący Rady Miasta  
Starogard Gdański

.....

**Jarosław Czyżewski**

**ZAŁĄCZNIK Nr 3**  
**do Uchwały Nr XXXIX/380/2017**  
**RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI**  
**z dnia 29 marca 2017r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 51/65 i 51/75 obr. 32 położonych w rejonie ul. Kasztanowej w Starogardzie Gdańskim**

**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778, z późn. zm.), art. 7 ust.1, pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446 ze zm.) oraz przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 885, z późn.zm.)

W obszarze planu nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowiących zadania własne gminy miejskiej.

Przewodniczący Rady Miasta  
Starogard Gdański

.....

**Jarosław Czyżewski**



## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XXXIX/380/2017 RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI z dnia 29 marca 2017r.

### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 51/65 i 51/75 obr. 32 położonych w rejonie ul. Kasztanowej w Starogardzie Gdańskim**

#### **1. Wstęp.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 51/65 i 51/75 obr. 32 położonych w rejonie ul. Kasztanowej obejmuje niewielki fragment osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczony dotychczas na cele komunikacyjne - drogi o charakterze dróg wewnętrznych dla obsługi sąsiednich terenów mieszkaniowych. Ze względu na stan faktyczny, w którym sąsiednie nieruchomości posiadają wystarczający dostęp do dróg, utrzymywanie dotychczasowego stanu prawnego i ustalonego dotychczas przeznaczenia terenu stało się nieuzasadnione. Zmiana dotychczasowego przeznaczenia pozwoli na powiększenie sąsiednich terenów mieszkaniowych jednorodzinnych.

Powierzchnia opracowania to zaledwie ok. 967 m<sup>2</sup>.

Plan jest realizacją Uchwały nr XXV/231/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu.

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

##### **2.1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.**

Wymagania te uwzględniono poprzez ustalenia dla obszaru opracowania warunki zabudowy i zagospodarowania, w tym wskaźniki, gabaryty w analogiczny sposób jak dla sąsiednich terenów mieszkaniowych, co zapewni spójność rozwiązań i w rezultacie stworzy warunki zachowania ład przestrzennego.

##### **2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.**

Ustalenia planu skonstruowano analogicznie jak w sąsiednim planie aby forma architektoniczna nowych realizacji w obszarze planu była zharmonizowana z bezpośrednim sąsiedztwem, tworząc zespół zabudowy. Uwzględniono przy tym konieczność zapewnienia odpowiedniej wielkości powierzchni biologicznie czynnej oraz ochrony istniejącego ukształtowania terenu. Domy w sąsiedztwie to zabudowa wolnostojąca, na ogół budynki o 2 kondygnacjach nadziemnych, z garażami w bryle budynku. Zapisy planu dostosowano do tych form zabudowy.

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

Ze względu na położenie obszaru w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód „Południe” zapisy planu skonstruowano w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa miejscowego jakim jest Rozporządzenie nr 2/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 17 stycznia 2014r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 06.02.2014r. poz. 511). Rozporządzenie to dopuszcza sytuowanie w granicach strefy zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem włączenia jej do sieci kanalizacji sanitarnej miejskiej. Istniejące w bezpośrednim sąsiedztwie sieci wod-kan umożliwiają włączenie, dzięki czemu warunki dopuszczenia lokalizacji zabudowy w strefie są spełnione. Plan uwzględnia wymagania ochrony środowiska poprzez nakazy dotyczące zapewnienia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, ochrony istniejącego drzewostanu, zaopatrzenia w ciepło ze źródeł nisko i bezemisyjnych, nakaz właściwej gospodarki odpadami.

W granicach planu nie występują lasy, a grunt nie jest od lat rolniczo wykorzystywany. Wg danych z ewidencji gruntów obszar planu to grunt rolny RVI, w części porośnięty samosiewem brzozy i sosny.

Nie jest to obszar objęty jakimikolwiek obszarowymi formami ochrony przyrody, nie jest też planowany do objęcia ochroną przyrody.

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

Obszar planu położony jest poza strefami ochrony konserwatorskiej określonymi w Studium miasta, nie występują zabytki ani strefy ochrony archeologicznej.

##### **2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.**

Plan ze względu na niewielki obszar opracowania oraz jego specyfikę (niezabudowany, w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej, w osiedlu zagospodarowanym i wyposażonym w infrastrukturę techniczną) nie wymaga specjalnych zapisów odnoszących się do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Nie jest to obszar zagrożony niebezpieczeństwem powodzi czy osuwaniem się mas ziemnych, jest położony z dala od znajdujących się na terenie miasta zakładów stwarzających ryzyko awarii.

Ze względu na ustalone przeznaczenie nie wymaga też zapisów odnoszących się do potrzeb osób niepełnosprawnych.

##### **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.**

Bezpośrednim powodem podjęcia prac nad planem był wniosek własny Urzędu Miasta. Wydział Gospodarki Gruntami, Geodezji i Rolnictwa Urzędu Miasta Starogard Gdański pismem nr WGGiR-ZN.6840.26.2016 (id 680964) z dnia 23.03.2016r. wystąpił do Prezydenta Miasta wnioskując o spowodowanie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 51/65 i 51/75 obr.32 położonych w rejonie ul. Kasztanowej.

Prezydent Miasta podzielił stanowisko Wydziału Gospodarki Gruntami, Geodezji i Rolnictwa Urzędu Miasta Starogard Gdański zawarte w piśmie z dn.23.03.2016r., że działki te są zbędne Gminie Miejskiej; **korzystniej byłoby po podziale tych działek dokonać poszerzeń sąsiednich nieruchomości**, co pozwoli na uzyskanie przychodu z ich zbycia i jednocześnie zniesie konieczność ich utrzymywania przez Gminę Miejską.

Nowe ustalenia planistyczne dla obszaru opracowania w pełni wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni.

## **2.7. Prawo własności.**

Obszar opracowania to w całości własność gminy miejskiej.

## **2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

Ze względu na wielkość, położenie i charakter zagospodarowania obecny i planowany, obszar opracowania nie wpływa w żaden sposób na obronność i bezpieczeństwo państwa.

## **2.9. Potrzeby interesu publicznego.**

Uchwalenie planu ze zmienionymi zapisami w stosunku do dotychczasowych planów pozwoli na korzystne finansowo dla miasta uregulowanie własności gruntów – sprzedaż gruntów zbędnych na cele publiczne.

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

Obszar planu ze względu na położenie bezpośrednio w sąsiedztwie istniejącej infrastruktury technicznej nie wpływa negatywnie na możliwości rozwoju infrastruktury technicznej miejskiej, w tym na sieci szerokopasmowe.

## **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 Miasta Starogard Gdański 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 dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz możliwość składania uwag. Wniosków osób fizycznych po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu nie złożono, pisma z wnioskami złożyły jedynie niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Prezydent ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie – nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 09.01.2017 r do 08.02.2017 r. , po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu i prognozy, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 20.01.2017 r , oraz ustalono termin składania uwag –do dnia 23.02.2017 r. W terminach wyznaczonych przez Prezydenta każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej.

Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej miasta oraz na tablicy ogłoszeń. Uwag do projektu planu ani do prognozy nie wniesiono.

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

Obszar planu ma korzystne możliwości zapewnienia planowanym funkcjom mieszkaniowym odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – z sieci istniejącej wodociągowej o właściwym przekroju i wystarczającej przepustowości. Obszar jest położony w granicach strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe” co uwzględniono w ustaleniach planu.

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

Ustalone planem funkcje, nowe przeznaczenie terenów (mieszkaniowe zamiast komunikacyjnego) pozwoli miastu sprzedać zbędne grunty a właścicielom sąsiednich nieruchomości powiększyć swoje tereny. Jest to zatem korzystne zarówno z punktu widzenia interesu publicznego jak prywatnego.

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

Ustalone przeznaczenie mieszkaniowe jest uzupełnieniem i kontynuacją funkcji występujących w tym rejonie miasta, w osiedlu zabudowy jednorodzinnej. Jest to ekonomicznie i przestrzennie uzasadnione, zgodne z zasadami efektywnego gospodarowania.

### **3. 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.**

Prezydent Miasta dokonał analizy i oceny stanu planistycznego dotyczącego miasta. Zgodnie z uchwałą Nr XV/143/2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 października 2015 r. w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański” i planów miejscowych wymieniono procedury planistyczne w toku, a także planowane nowe opracowania. Uchwała w/w jest wynikiem cyklicznej analizy zmian w zagospodarowaniu, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W uchwale z 28.10.2015r stwierdzono, iż obowiązujące plany miejscowe w granicach których znajdują się dz. geod. nr 51/65 i 51/75 w obr. 32 położonych w rejonie ul. Kasztanowej są nadal aktualne i nie wymagają zmian.

Zgodnie z przepisami przystąpienie do zmiany planu miejscowego może jednak nastąpić bez uprzedniej oceny aktualności tego planu (na potwierdzenie tej tezy służyć może wyrok WSA w Rzeszowie z dn. 13.08.2004r. II SA/Rz 416/04).

Sporządzenie planu miejscowego dla działek nr 51/65 i 51/75 obr. 32 jest wynikiem aktualnych potrzeb, nie uwzględnionych w wyżej wymienionej uchwale.

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

Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu można stwierdzić, iż jest on korzystny dla finansów publicznych w tym budżetu gminy, głównie dzięki możliwości sprzedaży gruntów stanowiących własność gminy miejskiej na cele budowlane dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Plan nie powoduje konieczności ponoszenia kosztów dodatkowego uzbrojenia infrastrukturalnego, które obciążałoby budżet miasta.

### **5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej.**

Prezydent Miasta Starogard Gdański w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne i organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko oraz podał do publicznej wiadomości informację o prowadzeniu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko
- w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono
- Podsumowanie oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko zostało zawarte w zarządzeniu Prezydenta Miasta nr 515/12/2016 z dn.19.12.2016 r.
- uzyskał opinie o projekcie zmiany planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu Zmiany planu,
- wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu (w dniach od 09.01.2017 r. do 08.02.2017 r.), przeprowadził w dniu 20.01.2017 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi w terminie do dnia 23.02.2017 r., w terminie tym uwag nie wniesiono

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Starogard Gdański

.....  
**Jarosław Czyżewski**