

**UCHWAŁA NR XI/114/2019**  
**RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI**  
**z dnia 5 czerwca 2019 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański dla obszarów oznaczonych w tym planie symbolami C2.14.ZP, C2.15.ZP/ZZ (obszar parku miejskiego), C2.11.U2 (teren przy ul. Hallera 19a), C2.111.U2/ZZ oraz C2.113.U2**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.<sup>1)</sup>) po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Starogard Gdański przyjętego uchwałą Nr V/27/2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 stycznia 2015 r., które zostało zmienione uchwałą Nr LIV/582/2018 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 czerwca 2018 r., Rada Miasta Starogard Gdański uchwała, co następuje:

**Rozdział I.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański dla obszarów oznaczonych w tym planie symbolami C2.14.ZP, C2.15.ZP/ZZ (obszar parku miejskiego), C2.11.U2 (teren przy ul. Hallera 19a), C2.111.U2/ZZ oraz C2.113.U2 – dalej zwaną planem.

2. Uchwała dotyczy części obszaru miasta Starogard Gdański, według granic – oznaczonych na rysunku planu – i określonych w załączniku graficznym do Uchwały Nr LI/536/2018 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 21 marca 2018 r.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 7,14 ha.

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

5. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

2) rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu, obejmujące:

a) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu – stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały,

b) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o kącie nachylenia do 12 stopni;

2) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu eksponowanym usytuowaniem, gabarytami, jakością rozwiązań architektonicznych lub detalu architektonicznego;

3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

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;

6) **obszarze objętym planem** – należy przez to rozumieć obszar określony w § 1 ust. 2 uchwały;

7) **osi kompozycyjnej założenia parkowego** – należy przez to rozumieć linię organizującą kompozycję przestrzenną parku;

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz.U. z 2019r. poz. 60, 235, 730.

8) **maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy (tj. powierzchni terenu zajętej przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczonej przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym dotyczy to także budynków zakwalifikowanych jako tymczasowe obiekty budowlane o terminie lokalizacji powyżej 120 dni) do powierzchni działki, wyrażony w procentach [%];

9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;

10) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący integralną część planu, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;

11) **terenach o charakterze publicznym** – należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, posiadające szczególne znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych;

12) **terenie** – należy przez to rozumieć, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, obszar o określonym rodzaju przeznaczenia lub odrębnych zasadach zagospodarowania;

13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektów budowlanych (z wyłączeniem małej architektury), o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, mierzoną od poziomu terenu istniejącego, a dla budynku: od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniższej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyższej położonego punktu budynku.

§ 3. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

15) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

## **Rozdział II.**

### **Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem**

**§ 4.** W obszarze objętym planem wyodrębnia się – zgodnie z rysunkiem planu – następujące tereny, dla których plan ustala **przeznaczenie i szczegółowe zasady zagospodarowania**:

- 1) oznaczony symbolem **ZP** – teren przeznaczony na publicznie dostępny park miejski;
- 2) oznaczone symbolem **U** – tereny przeznaczone na usługi publiczne;
- 3) oznaczony symbolem **KP** – teren przeznaczony na publicznie dostępny plac.

**§ 5.** W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady **ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu**:

1) nakaz dostosowania budynków do – naniesionych na rysunku planu – nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń szczegółowych, przy czym:

- a) linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon) oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy takich elementów budynku jak:
  - schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki i tarasy – na maksymalną odległość 1,3 m,
  - okapy, gzymsy, podokienniki i ryzality – na maksymalną odległość 0,8 m,
  - części podziemne budynku – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych glazurowanych oraz okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

3) zakaz stosowania na elewacjach budynków intensywnych i jaskrawych kolorów: czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego oraz purpurowego, przy czym zakaz ten nie dotyczy znaków firmowych.

**§ 6.** W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) nakaz ochrony doliny rzeki Wierzycy jako korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 2) nakaz utrzymania i ochrony cech morfologiczno-krajobrazowych doliny rzeki Wierzycy, w tym skarpy tej doliny;
- 3) zakaz zanieczyszczania wód oraz pasa przybrzeżnego, niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej, przy czym ustalenia te nie dotyczą działań służących retencji wód, ochronie przeciwpowodziowej oraz realizacji inwestycji celu publicznego;
- 4) zakaz naruszania w istotny sposób istniejących stosunków wodnych;
- 5) nakaz utrzymania zasięgu przestrzennego Parku Miejskiego;
- 6) zakaz wprowadzania trwałej zabudowy w Parku Miejskim, nie związanej z funkcjami ekologicznymi lub rekreacyjnymi tego terenu, z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 3 pkt 4 i § 15 ust. 3;
- 7) nakaz ochrony istniejących drzew i krzewów – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zakaz wycinki wartościowego drzewostanu (z wyjątkiem cięć sanitarnych);
- 9) dopuszczenie sukcesywnej odnowy i przebudowy drzewostanów i zespołów zieleni urządzonej, w tym na terenie Parku Miejskiego, realizowanych na podstawie odpowiednich projektów i planów urzędniowych;
- 10) nakaz wprowadzenia nasadzeń zastępczych, po wycince drzew na terenie Parku Miejskiego;

- 11) zakaz stosowania przy wprowadzaniu zadrzewień i zakrzewień gatunków roślin innych niż gatunki rodzime dla danego obszaru;
- 12) nakaz ochrony występujących w dolinie rzeki Wierzycy (w tym w Parku Miejskim) naturalnych zbiorowisk roślinnych oraz rzadkich gatunków roślin, zwierząt i grzybów, w tym chronionych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zezwolenia na odstępstwa od zakazów dotyczących chronionych gatunków należy uzyskiwać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych w planie;
- 14) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej lub na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 15) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 16) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) nakaz podczyszczania przed wprowadzeniem do odbiornika potencjalnie zanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych (w tym z terenów parkingów) do wskaźników określonych w przepisach odrębnych;
- 18) usuwanie odpadów – zgodnie z planem gospodarki odpadami – w ramach miejskiego, zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych;
- 19) stosowanie urządzeń grzewczych odznaczających się wysoką sprawnością oraz niskim stopniem emisji substancji do powietrza;
- 20) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu;
- 21) nakaz zapewnienia ochrony akustycznej dla terenów C2.1.ZP, C2.2.U i C2.3.U – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 7.1. W obszarze objętym planem ustala się obowiązek ochrony – zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, przepisami Prawa budowlanego – Parku Miejskiego ujętego w **Gminnej Ewidencji Zabytków** miasta Starogard Gdański.

2. W obszarze objętym planem, dla zapewnienia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się **strefę ochrony konserwatorskiej – rewaloryzacji** oraz dotyczące jej następujące zasady zagospodarowania:

- 1) terenami podlegającymi rewaloryzacji są tereny przeznaczone na usługi publiczne oznaczone w planie symbolami C2.2.U i C2.3.U;
- 2) nakaz wkomponowania nowej zabudowy – poprzez jej skalę i charakter oraz formę architektoniczną w krajobraz kulturowy miejsca;
- 3) zakaz lokalizowania masztów i wież niezwiązanych z funkcjami podstawowymi terenów;
- 4) zakaz budowy urządzeń, w tym mikroinstalacji, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 5) wymagania szczegółowe dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 16.

3. W obszarze objętym planem, dla zapewnienia ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego, ustala się **strefę ochrony konserwatorskiej – ochrony ekspozycji** oraz dotyczące jej następujące zasady:

1) nakaz ochrony:

- a) widoku na Stare Miasto z ciągu widokowego – oznaczonego na rysunku planu – biegnącego wzdłuż rzeki Wierzycy,
- b) widoku na kościół rzymsko-katolicki p.w. Św. Mateusza z punktu widokowego oznaczonego na rysunku planu,
- c) widoku na Park Miejski ze strony Starego Miasta oraz terenów C2.2.U i C2.3.U – w granicach terenu C2.1.ZP;

- 2) nakaz kompozycji zieleni parkowej oraz zieleni towarzyszącej zagospodarowaniu w sposób podkreślający walory ekspozycyjne Parku Miejskiego;
- 3) dopuszczenie niezbędnego ograniczania wysokości drzew w strefie ochrony ekspozycji charakterystycznych elementów kompozycji urbanistycznej miasta z określonych na rysunku planu punktu i ciągów widokowych poprzez cięcia korekcyjne, wymianę drzewostanu oraz właściwy dobór lokalizacji i gatunków drzew dla nowych nasadzeń, dokonany w oparciu o analizy widoczności;
- 4) zakaz prowadzenia inwestycji mających negatywne oddziaływanie na czynną i bierną ekspozycję zespołu zabytkowego miasta, w tym kościoła rzymsko-katolickiego p.w. Św. Mateusza oraz na bierną ekspozycję Parku Miejskiego od strony Starego Miasta i terenów C2.2.U oraz C2.3.U – w granicach terenu C2.1.ZP;
- 5) zakaz lokalizowania masztów, anten i wież niezwiązanych z funkcjami podstawowymi terenów;
- 6) zakaz budowy urządzeń, w tym mikroinstalacji, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§ 8. 1. W granicach planu **obszarem przestrzeni publicznej**, w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest – wyznaczony na rysunku planu – teren przeznaczony na publicznie dostępny Park Miejski oznaczony symbolem **C2.1.ZP**.

2. W obszarze objętym planem wyznacza się następujący **teren o charakterze publicznym** – teren przeznaczony na publicznie dostępny plac oznaczony symbolem **C2.4.KP**.

3. W ramach **kształtowania obszaru przestrzeni publicznej** oraz **terenu o charakterze publicznym** – określonych w ust. 1 i 2 – ustala się:

- 1) nakaz uwzględniania indywidualnego charakteru przestrzennego tych obszarów; w rozwiązaniach architektonicznych oraz urbanistycznych, należy zachować zasady elegancji, niepowtarzalności, wysokiej jakości stosowanych rozwiązań materiałowych i dotyczących formy, staranność w doborze rozwiązań kolorystycznych;
- 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych i gospodarczych z wyjątkiem obiektów związanych z obsługą imprez znajdujących się w harmonogramie imprez miejskich;
- 3) nakaz dostosowania terenów przestrzeni publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 9. W obszarze objętym planem wyznacza się – oznaczony symbolem C2.1.ZP – **teren rekreacyjno-wypoczynkowy**, przeznaczony pod publicznie dostępny Park Miejski.

§ 10. 1. W obszarze objętym planem terenami rozmieszczenia **inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym** są:

- 1) teren przeznaczony na publicznie dostępny Park Miejski – oznaczony symbolem C2.1.ZP;
- 2) teren przeznaczony na publicznie dostępny plac – oznaczony symbolem C2.4.KP.

2. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów, o których mowa w ust. 1.

§ 11. 1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się wymóg zapewnienia **ilości miejsc parkingowych** zaspokajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów nieruchomości, w tym przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2. Dla nowych inwestycji obowiązuje zapewnienie:

- 1) dla budynków usługowych – nie mniej niż 10 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym przez powierzchnię użytkową budynków usługowych – należy rozumieć podstawową powierzchnię usług, odpowiadającą celom i przeznaczeniu usługi, bez powierzchni pomocniczej (takiej jak: komunikacja wewnętrzna, pomieszczenia higieniczno-sanitarne, zaplecza socjalne itp.);
- 2) dla Parku Miejskiego – nie mniej niż 20 miejsc postojowych.

3. Miejsca postojowe dla potrzeb danego obiektu – z zastrzeżeniem ustaleń ust. 4 – należy lokalizować i bilansować w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej lub ogłoszeniem.

4. W obrębie terenu placu publicznego – oznaczonego symbolem C2.4.KP – dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnego parkingu, w tym służącego dla obsługi Parku Miejskiego (teren C2.1.ZP) oraz terenów usług publicznych (tereny C2.2.U i C2.3.U).

5. Nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc postojowych w przypadku zamiaru wykonywania robót budowlanych w istniejących budynkach, polegających na:

- 1) przebudowie, remoncie, termomodernizacji;
- 2) budowie: pochylni i ramp dla niepełnosprawnych, szybów windowych i klatek schodowych zewnętrznych;
- 3) rozbudowie i nadbudowie polegającej na zwiększeniu maksymalnie o 10% powierzchni użytkowej budynku.

6. Dla obiektów i terenów określonych w ust. 2 pkt 1 i 2 obowiązuje zapewnienie stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc postojowych: minimum 4 % liczby miejsc postojowych przeznaczonych dla danego obiektu i nie mniej niż 1 stanowisko.

**§ 12. 1.** W obszarze objętym planem występują – oznaczone na rysunku planu – wyznaczone na podstawie map zagrożenia powodziowego:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego;
- 3) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%).

2. W granicach – oznaczonych na rysunku planu – obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje uwzględnienie zakazów, nakazów, ograniczeń i dopuszczeń wynikających z przepisów prawa wodnego.

**§ 13. 1.** W obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) nakaz zachowania minimalnych wielkości działek zgodnych z ustaleniami szczegółowymi, przy czym minimalne wielkości wydzielanych działek, określone w ustaleniach szczegółowych, nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek pod dojścia i dojazdy oraz na potrzeby infrastruktury technicznej;
- 2) nie określa się minimalnej lub maksymalnej szerokości frontów działek ani kąta położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego.

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

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

### **Rozdział III.**

#### **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów**

**§ 15. 1.** W granicach terenu oznaczonego symbolem **C2.1.ZP** obowiązuje przeznaczenie na publicznie dostępny Park Miejski.

2. Dla terenu **C2.1.ZP** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 2) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonych: 20%;
- 3) nakaz zachowania – wyznaczonych na rysunku planu – osi kompozycyjnych założenia parkowego;
- 4) nakaz pielęgnacji istniejącej zieleni;
- 5) nakaz zagospodarowania zielenią komponowaną wielowarstwową.

3. Dla terenu **C2.1.ZP** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) zakaz wznoszenia budynków i budowli niezwiązanych z funkcją podstawową, przy czym dopuszcza się sytuowanie wiat rekreacyjnych, tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3 pkt 2, mostów i kładek pieszych oraz pieszko-rowerowych przez Wierzycę, z zastrzeżeniem pkt 3;

2) nakaz urządzenia głównych wejść do Parku Miejskiego w formie bram od strony ul. gen. Józefa Hallera – w miejscach wskazanych na rysunku planu – przy czym brama usytuowana na osi ulicy Gdańskiej i jej przedłużenia ulicą gen. Józefa Hallera winna stanowić dominantę przestrzenną widoczną z ulicy Gdańskiej;

3) nakaz przebudowy na obiekt podziemny istniejącego szaletu miejskiego zlokalizowanego w rejonie wejścia do parku przy ul. gen. Józefa Hallera, z dopuszczeniem zachowania go w obecnej, naziemnej formie na okres tymczasowy do 5 lat, przy czym dopuszcza się jako rozwiązanie alternatywne budowę szaletu miejskiego w granicach terenu C2.2.U.

§ 16. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **C2.2.U** i **C2.3.U** obowiązuje przeznaczenie na usługi publiczne:

1) dla terenu C2.2.U – z zakresu sportu i rekreacji, z dopuszczeniem usług gastronomicznych, hotelowych, społecznych i handlu detalicznego;

2) dla terenu C2.3.U – z zakresu sportu, rekreacji i obsługi turystyki, w szczególności baza żeglarska, z dopuszczeniem usług gastronomicznych, hotelowych, kultury oraz handlu detalicznego.

2. Dla terenów **C2.2.U** i **C2.3.U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) dla terenu C2.2.U – 0,5,

b) dla terenu C2.3.U – 0,2;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) dla terenu C2.2.U – 1,0,

b) dla terenu C2.3.U – 0,55;

4) maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

a) dla terenu C2.2.U – 60%,

b) dla terenu C2.3.U – 50%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) dla terenu C2.2.U – 10%,

b) dla terenu C2.3.U – 30%;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla terenu C2.2.U – 2000 m<sup>2</sup>,

b) dla terenu C2.3.U – 500m<sup>2</sup>.

3. Dla terenów **C2.2.U** i **C2.3.U** – z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów §5 – ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla terenu C2.2.U – 16 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym dla zabudowy towarzyszącej – 6 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

b) dla terenu C2.3.U – 10 m, przy czym dla zabudowy towarzyszącej – 5 m;

2) dopuszcza się lokalizację toalet miejskich służących obsłudze Parku Miejskiego;

3) nakaz stosowania dachów płaskich, z dopuszczeniem zachowania istniejących spadków dachów.

## **Rozdział IV.**

### **Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 17. 1. Powiązania układu komunikacyjnego obsługującego obszar objęty planem z układem zewnętrznym zapewniać będzie ul. gen. Józefa Hallera (droga gminna).

2. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem odbywać się będzie z ul. gen. Józefa Hallera (w tym poprzez teren placu publicznego – oznaczonego symbolem C2.4.KP) oraz z ul. Chojnickiej.

§ 18. 1. Położony w obszarze objętym planem teren **C2.4.KP** – przeznaczony jest do pełnienia funkcji publicznie dostępnego placu.

2. W granicach terenu C2.4.KP dopuszcza się:

1) urządzenie ogólnodostępnego parkingu;

2) lokalizowanie:

a) sieci uzbrojenia technicznego,

b) stacji ładowania i punktów ładowania zgodnie z przepisami ustawy o elektromobilności i paliwach alternatywnych, przy czym wysokość tych obiektów nie może być większa niż 3 m;

3) wprowadzenie zieleni.

§ 19. 1. Obsługę terenów i budynków w obszarze objętym planem w zakresie uzbrojenia i wyposażenia technicznego zapewniać będą istniejące i rozbudowywane sieci systemów infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się budowę sieci uzbrojenia technicznego w obszarze objętym planem na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. W obszarze objętym planem ustala się:

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

a) zaopatrzenie w wodę z układu miejskiej sieci wodociągowej lub na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) minimalne parametry sieci wodociągowej – DN 90,

c) nakaz – przy rozbudowie i przebudowie sieci wodociągowej – uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, a w szczególności lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;

2) w zakresie **odprowadzania ścieków**:

a) odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,

b) minimalne parametry sieci kanalizacji sanitarnej – DN 100,

c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

d) minimalne parametry sieci kanalizacji deszczowej – DN 100;

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

a) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) minimalne parametry sieci gazowniczej – DN 32;

4) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

a) zaopatrzenie w ciepło za pośrednictwem sieci ciepłowniczej lub w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym, olejem lekkim, gazem płynnym, energią elektryczną lub w oparciu o odnawialne źródła ciepła, z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 2 pkt 4 i ust. 3 pkt 6,

b) budowę, przebudowę i rozbudowę lokalnych źródeł ciepła z zachowaniem ustaleń § 6 pkt 19, 20;

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



a) zasilanie w zakresie elektroenergetyki za pomocą kablowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, zasilających stacje transformatorowe 15/0,4kV, na zasadach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się zaopatrzenie w zakresie elektroenergetyki z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 2 pkt 4 i ust. 3 pkt 6,

b) minimalne parametry sieci elektroenergetycznej – 0,4kV,

c) budowę sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych, przy czym dopuszcza się możliwość napraw, remontów, konserwacji, rozbudowy i przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

d) budowę stacji transformatorowych 15/0,4kV jako wewnętrznych, wolnostojących lub wbudowanych w obiekty kubaturowe lub podziemnych, przy czym dopuszcza się możliwość lokalizacji budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki;

6) w zakresie **gospodarki odpadami**:

a) gromadzenie, odprowadzenie i zagospodarowanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego;

7) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**: rozbudowę sieci teletechnicznych w formie linii kablowych lub bezprzewodowej.

## **Rozdział V. Ustalenia końcowe**

§ 20. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu ustala się w wysokości 0%.

§ 21. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański uchwalonego uchwałą Nr LXIII/547/2010 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 października 2010 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 161 z 20 grudnia 2010 r. poz. 3268), zmienionego uchwałą nr XXIII/196/2012 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 marca 2012 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 25 kwietnia 2012 r. poz. nr 1500).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Starogardu Gdańskiego.

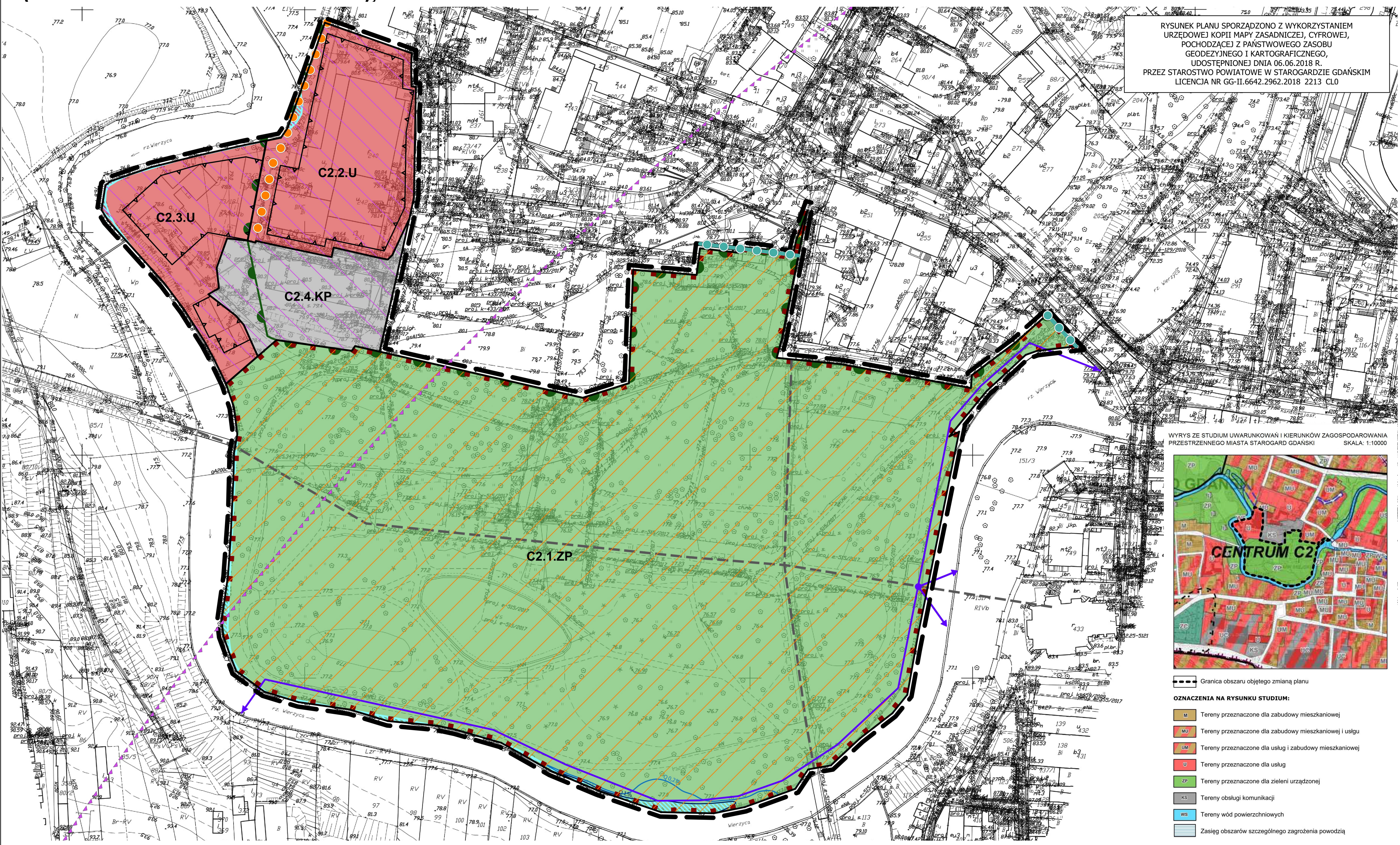
§ 23. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta  
Starogard Gdański

**Anna Benert**

# PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA STAROGARD GDAŃSKI DLA OBSZARÓW OZNACZONYCH W TYM PLANIE SYMBOLAMI C2.14.ZP, C2.15.ZP/ZZ (OBSZAR PARKU MIEJSKIEGO), C2.11.U2 (TEREN PRZY UL. HALLERA 19A), C2.111.U2/ZZ ORAZ C2.113.U2

RYSunEK PLANU SPORZĄDZONO Z WYKORZYSTANIEM URZĘDOWEJ KOPII MAPY ZASADNICZEJ, CYFROWEJ, POCHODZĄCEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO, UDOSTĘPIONIEJ DNIA 06.06.2018 R. PRZEZ STAROSTWO POWIATOWE W STAROGARDZIE GDAŃSKIM LICENCJA NR GG-II.6642.2962.2018 2213 CLO



WYRYS ZE STUDIUM UMARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA STAROGARD GDAŃSKI SKALA: 1:10000



- OZNACZENIA NA RYSUNKU STUDIUM:**
- Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej
  - Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej i usług
  - Tereny przeznaczone dla usług i zabudowy mieszkaniowej
  - Tereny przeznaczone dla usług
  - Tereny przeznaczone dla zieleni urządzonej
  - Tereny obsługi komunikacji
  - Tereny wód powierzchniowych
  - Zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

## OZNACZENIA NA RYSUNKU PLANU

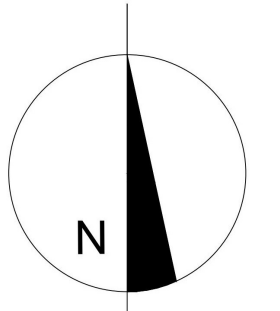
- Granica obszaru objętego zmianą planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- ZP Teren przeznaczony na publicznie dostępny park miejski
- U Tereny przeznaczone na usługi publiczne
- KP Teren przeznaczony na publicznie dostępny plac
- Osie kompozycyjne założenia parkowego
- Miejsce lokalizacji bram wejściowych do parku
- Ciąg widokowy
- Punkt widokowy

- Strefa ochrony konserwatorskiej - rewitalizacji
- Strefa ochrony konserwatorskiej - ochrony ekspozycji

## OZNACZENIA INFORMACYJNE

- Granica projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego i postulowanego obszaru powiększenia Obszaru Ochrony Krajobrazu
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią
- Obszary o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%
- Obszary o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 0,2%
- Obszar ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków - Park Miejski
- Postulowany ciąg pieszy lub pieszko-rowerowy
- Zasięg potencjalnej strefy zagrożenia toksycznego od zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej - Polpharma S.A.

Załącznik nr 1  
do Uchwały nr .XI./114./2019  
Rady Miasta Starogard Gdański  
z dnia 5 czerwca 2019 roku



URBS - Planowanie Przestrzenne - Anna Woźnicka i Sylwia Miszczyk Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Rojna 39 lok. 74, 91-134 Łódź, KRS 000082414, NIP 947-199-10-12, REGON 367545353 adres do korespondencji: ul. Wolczyńska 55/59, pok. 1003, 90-608 Łódź, tel. 509959368, biurogard@gmail.com	
GARD - Pracownia Urbanistyczno - Architektoniczna - mgr inż. arch. Anna Woźnicka siedziba: ul. Traktorowa 43/2, 91-117 Łódź; pracownia: ul. Wolczyńska 55/59, pok. 1003-1006, 90-608 Łódź NIP 947-106-73-33; tel. 426559336, 509959368, 508655541; www.gard.pl; biurogard@gmail.com	
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA STAROGARD GDAŃSKI DLA OBSZARÓW OZNACZONYCH W TYM PLANIE SYMBOLAMI C2.14.ZP, C2.15.ZP/ZZ (OBSZAR PARKU MIEJSKIEGO), C2.11.U2 (TEREN PRZY UL. HALLERA 19A), C2.111.U2/ZZ ORAZ C2.113.U2	
Etap II:	<b>RYSunEK PLANU</b>
Autorzy opracowania:	skala 1:1000
Miejsce, data:	Łódź, czerwiec 2019 r.
	rys. nr 1

**Załącznik nr 2**  
**do Uchwały Nr XI/114/2019**  
**Rady Miasta Starogard Gdański**  
**z dnia 5 czerwca 2019 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański dla obszarów oznaczonych w tym planie symbolami C2.14.ZP, C2.15.ZP/ZZ (obszar parku miejskiego), C2.11.U2 (teren przy ul. Hallera 19a), C2.111.U2/ZZ oraz C2.113.U2, wniesionych w wyniku wyłożenia go do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.)

**Rada Miasta Starogard Gdański rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu w sposób następujący:**

1. Projekt planu był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 08.04.2019 r. do 13.05.2019 r. w siedzibie Urzędu Miasta Starogard Gdański. W dniu 9.05.2019 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 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.): do 27.05.2019 r.

3. W ustawowym terminie wpłynęło jedno pismo z uwagami:

1/ pismo wniesione w dniu 13.05.2019 r. (wpływ 15.05.2019 r.) – z uwagami w zakresie ustaleń dla terenu C2.2.U:

1.1 Wniosek o zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu oznaczonego w projekcie C2.2U od strony północnej tego obszaru na linię istniejącej ściany północnej budynku hali – **uwaga została nieuwzględniona,**

1.2. Wniosek o likwidację postulowanego ciągu pieszego – **uwaga została nieuwzględniona.**

Przewodnicząca Rady Miasta  
Starogard Gdański

**Anna Benert**

**Załącznik nr 3**  
**do Uchwały Nr XI/114/2019**  
**Rady Miasta Starogard Gdański**  
**z dnia 5 czerwca 2019 r.**

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

§ 1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506), zadania własne gminy.

§ 3. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:

1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 4. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 755) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:

- planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
- planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
- finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy,

natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;

2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1152 z późn. zm.) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 869), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1986 z późn. zm.).

2. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy (w tym inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy) ujmowane są w uchwale budżetowej Rady Miasta Starogard Gdański.

3. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

Przewodnicząca Rady Miasta  
Starogard Gdański

**Anna Benert**

**Uzasadnienie**  
**do Uchwały Nr XI/114/2019**  
**Rady Miasta Starogard Gdański**  
**z dnia 5 czerwca 2019 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański dla obszarów oznaczonych w tym planie symbolami C2.14.ZP, C2.15.ZP/ZZ (obszar parku miejskiego), C2.11.U2 (teren przy ul. Hallera 19a), C2.111.U2/ZZ oraz C2.113.U2**

### **1. Podstawa prawna**

Prace dotyczące zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański dla obszarów oznaczonych w tym planie symbolami C2.14.ZP, C2.15.ZP/ZZ (obszar parku miejskiego), C2.11.U2 (teren przy ul. Hallera 19a), C2.111.U2/ZZ oraz C2.113.U2 prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.).

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 21 marca 2018 r. uchwały Nr LI/536/2018 Rady Miasta Starogard Gdański w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański dla obszarów oznaczonych w tym planie symbolami C2.14.ZP, C2.15.ZP/ZZ (obszar parku miejskiego), C2.11.U2 (teren przy ul. Hallera 19a), C2.111.U2/ZZ oraz C2.113.U2.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowej zmiany planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański przyjętym Uchwałą Nr V/27/2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 stycznia 2015 r., które zostało zmienione Uchwałą Nr LIV/582/2018 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 czerwca 2018 r.

### **2. Przebieg prac planistycznych**

W dniach od 28.03.2018 r. do 30.04.2018 r. (włącznie) na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Starogard Gdański wywieszono było obwieszczenie Prezydenta Miasta Starogard Gdański o przystąpieniu do sporządzania ww. zmiany miejscowego planu, określające formę, miejsce i termin składania wniosków do zmiany planu. Ponadto dnia 06.04.2018 r. ukazało się ogłoszenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej i dnia 06.04.2018 r. w prasie lokalnej: dodatku „Dziennika Bałtyckiego” – „Dzienniku Kociewskim”, informujące o przystąpieniu do sporządzania ww. zmiany miejscowego planu.

W odpowiedzi na obwieszczenie i ogłoszenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania cytowanej zmiany planu wraz z prośbą o wnioski do planu wystąpiono na piśmie do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu w dniu 7 maja 2018 r.

Na podstawie art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Prezydent Miasta Starogard Gdański wystąpił pismem nr WPiU.6722.1.2018 z dn. 9 maja 2018 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku i do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Starogardzie Gdańskim o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Prezydent Miasta Starogard Gdański zgodnie z art. 17 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządził projekt zmiany planu miejscowego rozpatrując wnioski, o których mowa w art. 17 pkt 1 tejże ustawy, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt. 5 prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

W dniu 3 stycznia 2019 r. Prezydent Miasta Starogard Gdański na podstawie art. 39 w związku z art. 46 pkt 1) ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. Urz. 2018 poz. 2081 z późn. zm.) wydał zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji zmiany miejscowego planu.

W dniu 22 lutego 2019 r. Prezydent Miasta Starogard Gdański wydał zarządzenie Nr 107/02/2019 w sprawie przyjęcia dokumentu: Projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański dla obszarów oznaczonych w tym planie symbolami C2.14.ZP, C2.15.ZP/ZZ (obszar parku miejskiego), C2.11.U2 (teren przy ul. Hallera 19a), C2.111.U2/ZZ oraz C2.113.U2, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko; w załączniku nr 1 zapisano:

*„W postępowaniu z udziałem społeczeństwa (zgodnie z przepisami działu III rozdział 1 i 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko) nie wpłynęły żadne pisma, uwagi ani wnioski.”*

W dniu 31 stycznia 2019 r. projekt planu uzyskał pozytywną opinię Powiatowej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej, zawierającą kilka uwag, które zostały uwzględnione w zakresie, w którym miały zastosowanie w projekcie zmiany planu.

W dniu 7 stycznia 2019 r. projekt planu miejscowego udostępniono, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. a i lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organom administracji rządowej i samorządowej oraz innym jednostkom organizacyjnym celem odpowiednio uzyskania opinii oraz jego uzgodnienia.

Prezydent Miasta Starogard Gdański zgodnie z art. 17 pkt. 9 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadził stosowne zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień.

Zgodnie z art. 17 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39 ust. 1 i art. 46 pkt. 1 oraz art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. Urz. 2018 poz. 2081 z późn. zm.) w dniach od 8 kwietnia 2019 r. do 13 maja 2019 r. projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 9 maja 2019 r.

W ustawowym terminie, tj. do dnia 27 maja 2019 r. wniesiono jedną uwagę do projektu zmiany planu.

W dniu 03.06.2019 r. Prezydent Miasta Starogard Gdański rozstrzygnął o sposobie rozpatrzenia uwag do ww. projektu planu. Uwaga z uzupełnieniem wniesionym do projektu planu została nieuwzględniona.

Prezydent Miasta Starogard Gdański zgodnie z art. 17 pkt. 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożył Radzie Miasta projekt uchwały wraz z załącznikami w celu uchwalenia na planowaną w dniu 5 czerwca 2019 r. sesję Rady Miasta.

Dla obszarów oznaczonych w obowiązującym planie symbolami C2.14.ZP, C2.15.ZP/ZZ (obszar parku miejskiego), C2.11.U2 (teren przy ul. Hallera 19a), C2.111.U2/ZZ oraz C2.113.U2 prace projektowe prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.).

Projekt przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta w swych rozwiązaniach jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański przyjętym Uchwałą Nr V/27/2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 stycznia 2015 r., które zostało zmienione Uchwałą Nr LIV/582/2018 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 czerwca 2018 r.

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański dla obszarów oznaczonych w tym planie symbolami C2.14.ZP, C2.15.ZP/ZZ (obszar parku miejskiego), C2.11.U2 (teren przy ul. Hallera 19a), C2.111.U2/ZZ oraz C2.113.U2, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu.

### **3. Uzasadnienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański dla obszarów oznaczonych w tym planie symbolami C2.14.ZP, C2.15.ZP/ZZ (obszar parku miejskiego), C2.11.U2 (teren przy ul. Hallera 19a), C2.111.U2/ZZ oraz C2.113.U2**

#### **1) *Wstęp***

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański dla obszarów oznaczonych w tym planie symbolami C2.14.ZP, C2.15.ZP/ZZ (obszar parku miejskiego), C2.11.U2 (teren przy ul. Hallera 19a), C2.111.U2/ZZ oraz C2.113.U2.

Niniejsza zmiana miejscowego planu powstała w związku z realizacją zadania „zachowanie wartości przyrodniczych i krajobrazowych korytarza ekologicznego doliny Wierzycy przez ochronę bioróżnorodności oraz ukierunkowanie wykorzystania tego obszaru” oraz wykonania projektu przebudowy parku miejskiego, a także w celu weryfikacji granicy i zapisów odnoszących się do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią z uwagi na aktualne mapy dotyczące tych obszarów, a co za tym idzie skorygowanie linii rozgraniczających terenów wyznaczonych w planie.

W obowiązującej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański uchwalonej uchwałą Nr LIV/582/2018 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 czerwca 2018 r., tereny objęte zmianą planu miejscowego zakwalifikowane zostały do terenów przeznaczonych: dla zieleni urządzonej oraz dla usług. W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełnione zostały wymogi art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

##### **a) *wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury***

Projekt planu miejscowego w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu, natomiast w § 15, § 16 i § 18 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

##### **b) *walory architektoniczne i krajobrazowe***

Projekt planu miejscowego w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Natomiast w przedmiotowym projekcie znajdują się wskaźniki zagospodarowania: w § 15 terenu przeznaczonego na publicznie dostępny park miejski oraz w § 16 terenów przeznaczonych na usługi publiczne. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

##### **c) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych***

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, których jako jednym z zadań jest zabezpieczenie przestrzeni w ramach zadania dotyczącego zachowania wartości przyrodniczych i krajobrazowych korytarza ekologicznego doliny Wierzycy przez ochronę bioróżnorodności oraz ukierunkowanie wykorzystania tego obszaru.

Wśród nich znajdują się m. in. takie ustalenia jak:

- nakazujące: ochronę doliny rzeki Wierzycy jako korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym, utrzymanie i ochronę cech morfologiczno-krajobrazowych tej doliny, ochronę istniejących drzew i krzewów – zgodnie z przepisami odrębnymi, wprowadzenie nasadzeń zastępczych, po wycince drzew na terenie Parku Miejskiego, utrzymanie jego zasięgu przestrzennego, ochronę występujących w dolinie rzeki Wierzycy naturalnych zbiorowisk roślinnych oraz rzadkich gatunków roślin, zwierząt i grzybów, w tym chronionych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- zakazujące: zanieczyszczania wód oraz pasa przybrzeżnego, niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej, naruszania w istotny sposób istniejących stosunków wodnych, wprowadzania trwałej zabudowy w Parku Miejskim, nie związanej z funkcjami ekologicznymi lub rekreacyjnymi tego terenu, z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 3 pkt 4 i § 15 ust. 3, wycinki wartościowego drzewostanu (z wyjątkiem cięć sanitarnych), stosowania przy wprowadzaniu zadrzewień i zakrzewień gatunków roślin innych niż gatunki rodzime dla

danego obszaru, lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych w planie, zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi, pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz stosowania paliw w sposób przekraczający dopuszczalne stężenia zanieczyszczeń w powietrzu.

Projekt planu miejscowego nie obejmuje chronionych gruntów rolnych ani gruntów leśnych.

W ramach sporządzania planu miejscowego nie wystąpiła więc konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

**d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony.

**e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Projekt planu miejscowego w § 6, § 8 ust. 3 oraz w § 11 zawiera ustalenia odnoszące się do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia oraz potrzebami osób niepełnosprawnych.

**f) walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w § 4, § 15-16 oraz § 18 przeznaczenia terenu oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustalono w wysokości 0%.

**g) prawo własności**

W granicach obszaru objętego planem znajduje się kilka form własności - grunty należące do Gminy Miejskiej (w tym także w trwałym zarządzie Ośrodka Sportu i Rekreacji w Starogardzie Gdańskim oraz Miejskiego Zakładu Komunikacji w Starogardzie Gdańskim, a także w użytkowanie wieczystym Związku Harcerstwa Polskiego oraz Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji „STAR-WIK” Sp. z o.o.) oraz do Skarbu Państwa (w użytkowaniu wieczystym Związku Harcerstwa Polskiego i Ligi Obrony Kraju Biuro Zarządu Głównego Oddział w Olsztynie. Ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności.

**h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dot. budowy sieci wodociągowej zgodnie z zasadami określonymi § 19 i dot. rozbudowy układu komunikacyjnego zgodnie z zasadami określonymi w § 17 i 18 oraz w przepisach odrębnych, które to ustalenia znajdują się w zakresie zapewnienia wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa.

**i) potrzeby interesu publicznego**

Projekt planu zawiera w § 8 ustalenia, dotyczące kształtowania obszaru przestrzeni publicznej oraz terenów o charakterze publicznym. Ponadto w projekcie zmiany planu miejscowego w § 17-19 ustala się zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego.

**j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Projekt planu miejscowego w § 17-19 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

**k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności**



### ***i przejrzystości procedur planistycznych***

Prezydent Starogardu Gdańskiego na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Dnia 06.04.2018 r. Prezydent Starogardu Gdańskiego ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie oraz zamieścił obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. W odpowiedzi na ww. ogłoszenie i obwieszczenie, w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek do projektu planu.

Ponadto, projekt zmiany planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 8 kwietnia 2019 r. do 13 maja 2019 r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu dnia 25 marca 2019 r.

W trakcie wyłożenia w dniu 9 maja 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami.

W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga do projektu planu.

#### ***l) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności***

Projekt planu miejscowego w § 19 ust. 3 pkt 1 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

#### ***m) zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi***

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu zachowano równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi. Projekt planu miejscowego obejmuje głównie tereny zieleni urządzonej i tereny usług publicznych. Ustalone w planie przeznaczenia terenów i sposoby zagospodarowania uwzględniają ten fakt.

#### ***n) wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy***

Obszar objęty planem miejscowym stanowi fragment zurbanizowanej strefy śródmiejskiej w centralnej części Starogardu Gdańskiego. Są to tereny zagospodarowane zielenią urządzonej (Park Miejski) oraz zabudową usługową – w tym usług publicznych. Plan dopuszcza rozbudowę istniejących obiektów i lokalizację nowych, ustalając jednocześnie zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, co ma na celu kształtowanie ładu przestrzennego w tej części miasta Starogard Gdański.

Dopuszczona ustaleniami planu nowa zabudowa, w tym stanowiąca rozbudowę istniejących obiektów, przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania terenów objętych planem, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni.

Jednocześnie ze względu na sąsiedztwo tej zabudowy usługowej z terenami mieszkaniowymi, wobec których zabudowa w obszarze planu potencjalnie może przynosić uciążliwości, wprowadzono zapisy, mające na celu zmniejszenie wspomnianych uciążliwości w maksymalnym stopniu.

### ***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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym***

Prezydent miasta Starogard Gdański przedstawił wyniki sporządzonej analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza ta stanowiła bazę dla uchwały Nr XV/143/2015 z dnia 28 października 2015 r. przyjętej przez Radę Miasta Starogard Gdański w sprawie aktualności "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański" i planów miejscowych.

W analizie, o której mowa powyżej w rozdziale 7.1. Etapowanie prac planistycznych ustalono proces zmian obowiązujących i uchwalenie nowych planów miejscowych, który podzielono na etapy. III etap wskazuje na uchwalenie lokalnych, ograniczonych przestrzennie zmian obowiązujących planów oraz wykonanie nowych, [...], które obecnie przyczynić się mogą do poprawy funkcji rekreacyjnych miasta. W załączniku nr 2 do omawianej analizy przedstawiono uwagę nr 2, iż inne zmiany planistyczne są dopuszczalne,

w zależności od zasadności i możliwości finansowych miasta.

W związku z powyższym uznać należy, że plan jest zgodny z wynikami analizy.

**4) *Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy***

W związku z uchwaleniem planu gmina poniesie jedynie koszty związane ze sporządzeniem planu, natomiast nie pojawią się zyski. Uwzględniając powyższe uchwalenie planu będzie miało ujemny wpływ na finanse gminne.