



Biuro Urbanistyczne Kielb-Stańczuk, Jaszczuk-Skolimowska Sp.j.
ul. Chojnicka 61, 83-200 Starogard Gdański
tel. 58 562 20 57, e-mail: pprdom@pprdom.pl

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla
lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży
powyżej 2000m² na terenie wsi Nowa Wieś Rzeczna**

**Analizy i uwarunkowania projektowania,
Koncepcja zagospodarowania terenu**

Opracowanie	dr inż. arch. Barbara Jaszczuk – Skolimowska (<i>uprawnienia urbanistyczne nr 1540</i>) mgr inż. Piotr Nykiel (konsultacje w zakresie obsługi komunikacyjnej planowanego obiektu) mgr Aleksandra Nowicka	
-------------	--	--

Data opracowania: **sierpień 2023 r.**

1. Podstawa opracowania.

- Uchwała Rady Gminy Starogard Gdański LIV/660/2023 z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na terenie wsi Nowa Wieś Rzeczna;
- Umowa nr PPN.6721.1.2023 z dnia 05.04.2023r. zawarta pomiędzy Gminą Starogard Gdański a firmą DOM Biuro Urbanistyczne Kielb-Stańczuk, Jaszczuk-Skolimowska Sp. j. w Starogardzie Gdańskim

2. Materiały planistyczne.

Materiały planistyczne, wykorzystywane na potrzeby projektu planu miejscowego - aktualne na dzień przystąpienia do sporządzania opracowania:

- **Mapa zasadnicza dla terenu opracowania** – w skali 1:1000, zaewidencjonowana w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Starogardzie Gdańskim;
- **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego** dla obszaru działki nr 270/4 i części działek nr 266 i 271 we wsi Szpęgawsk w gminie Starogard Gdański uchwalony uchwałą Nr XXXVIII/356/2006 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 02.02.2006 r.
- **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański** uchwalone Uchwałą Nr XXXI/365/2021 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 6 maja 2021 r. wraz ze zmianami uchwalonymi Uchwałą Nr XLVIII/567/2022 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 25 sierpnia 2022 r. (zmiany nie dotyczą obszaru opracowania);
- **Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030** uchwała Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r.;
- Inf. z ewidencji gruntów dla obszaru opracowania;
- Plany i programy gminne;

Podstawowe przepisy prawa powszechnego:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977)
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2556, ze zm.)
- Ustawa 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1094 ze zm.)
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. 2023 r., poz. 1337)
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344, ze zm.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839)
- Ustawa z 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 682, z późn. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi

3. Analizy i uwarunkowania projektowania.

1. Lokalizacja obszaru opracowania. Inwentaryzacja urbanistyczno-architektoniczna.

Stan zagospodarowania terenu pokazano na niżej zamieszczonej ortofotomapie.

Źródło: <https://starogardgdanski.e-mapa.net/>

Lokalizację terenu opracowania zmiany planu zaznaczono linią koloru czerwonego.



Ryc. 1 Granice obszaru opracowania na tle ortofotomapy

Teren opracowania zmiany położony jest w zachodniej części gminy, tuż przy granicy z gminą miejską Starogard Gd.



Ryc. 2 Położenie obszaru przy granicy administracyjnej miasta i gminy Starogard Gdański

Źródło: <https://webewid.powiatstarogard.pl/e-uslugi/portal-mapowy>

Teren opracowania nie jest aktualnie zabudowany ani zainwestowany, z wyjątkiem budynkowej stacji transformatorowej zlokalizowanej przy ul. Droga Nowowiejska.

Większą część terenu - obszar działki nr 356 stanowi grunt rolny, natomiast obszar działki nr 68/7 wykorzystywany jest jako parking na potrzeby Firmy EGA (położonej po przeciwnej stronie ul. Recznej), natomiast przez teren działki 68/6 odbywa się dojazd do parkingu. Dojazd ten jest drogą gruntową (nieutwardzoną) od strony ul. Bocznej.

Oprócz terenu przeznaczanego pod inwestycję obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² opracowaniem planu miejscowego objęte są tereny komunikacyjne – drogi położone wokół terenu inwestycji, tj.:

- ul. Droga Nowowiejska – droga w klasie ulicy zbiorczej (wschodnia strona obszaru opracowania) – znaczna część drogi znajduje się w granicach administracyjnych miasta Starogard Gdański, jedynie fragment objęty opracowaniem planu to część położona w granicach gminy.;
- ul. Boczna – droga w klasie ulicy dojazdowej (północna strona obszaru opracowania);
- ul. Reczna – droga w klasie ulicy lokalnej (południowa strona obszaru opracowania);
- łącznik ulic Bocznej i Recznej – droga wewnętrzna (zachodnia strona obszaru opracowania).

Zgodnie z Art. 15, ust 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

„Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a (wielkopowierzchniowego obiektu handlowego), sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu.”



Ryc.3 Ulice w granicach opracowania

Źródło: <https://starogardgdanski.e-mapa.net/>

Stan zagospodarowania terenu oraz najbliższego sąsiedztwa obszaru opracowania przedstawiają poniższe fotografie wykonane w lipcu 2023r.



Teren inwestycji od strony ul. Riecznej.



Teren inwestycji od strony ul. Bocznej.



Teren inwestycji od strony drogi wewnętrznej – łącznika ulic: Bocznej i Riecznej.





Parking i stacja transformatorowa



Skrzyżowanie dróg Boczna-Nowowiejska



Nowowiejska-Rzeczna



Wjazd na drogę wewnętrzną (łącznik dróg) od ul. Rzecznej i od ul. Bocznej





Istniejące drzewa w rejonie ul. Nowowiejskiej

Ukształtowanie terenu w obrębie obszaru inwestycji jest zróżnicowane; od strony ul. Rzecznej teren wznosi się, w stosunku do poziomu jezdni, około 1-1,5m, zaś od strony ulicy Bocznej, przy skrzyżowaniu z ul. Droga Nowowiejska opada w stosunku do poziomu jezdni ul. Nowowiejskiej ok. 2-2,5m



wyniesienie terenu przy ul. Rzecznej



wyjazd z ul. Bocznej



Wjazd na parking od ul. Bocznej



obniżenie terenu w rejonie skrzyżowania Boczna-Nowowiejska

W sąsiedztwie obszaru opracowania zlokalizowane są różne funkcje:

- od strony południowej – usługi, Firma EGA Gudalewscy spółka komandytowa – część biurowa wraz z magazynami,
- od strony zachodniej zabudowa usługowo-mieszkaniowa,
- od strony północnej boisko sportowe,
- od strony północno-wschodniej realizowana jest zabudowa usługowo-mieszkalna,
- od strony wschodniej znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca i szeregową) w granicach administracyjnych miasta Starogard Gdański.



Zabudowa Firmy EGA Gudalewscy Sp. komandytowa



Boisko sportowe przy ul. Bocznej



Budynek usługowo-mieszkaniowy w trakcie realizacji – dz. 348



Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rejonie ulicy Przanowskiego i ul. Kasztanowej



Zabudowa usługowo-mieszkalna przy ul. Rzecznej



zabudowa mieszkaniowa przy ul Bocznej

Istotnym uwarunkowaniem projektowania zabudowy i zainwestowania w obszarze działek 365, 68/6 i 68/7 jest inżynierskie uzbrojenie terenu przebiegające pod powierzchnią ziemi. Przez teren inwestycji przebiegają sieci wodociągowe zaś w ulicach zlokalizowane są sieci wodociągowe, kable elektroenergetyczne, kanalizacja deszczowa, kanalizacja sanitarna, gazociąg średniego ciśnienia i kable telekomunikacyjne. Sieci te stwarzają możliwość podłączenia planowanego obiektu do infrastruktury technicznej, jednak część z nich będzie wymagała przebudowy przed realizacją inwestycji.

2. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański

Obszar opracowania zmiany planu miejscowego położony jest w granicach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gd. uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/365/2021 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 6 maja 2021 r. Po dokonaniu zmian studium obowiązuje wersja ujednolicona przyjęta Uchwałą Nr XLVIII/567/2022 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 25 sierpnia 2022 r. (zmiany nie dotyczą obszaru opracowania).

Zgodnie z przepisami ustawy – art. 9 ust. 4 ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych, opracowanie planu miejscowego będzie uwzględniać zapisy Studium.

Poniżej przedstawiono wyrys z obowiązującego Studium.


Orientacyjną lokalizację terenu opracowania planu zaznaczono linią koloru granatowego.




Oznaczenia (w obszarze opracowania planu miejscowego)

Użytkowanie terenu:


Obszary zabudowane i zainwestowane, w tym:

-  - teren obsługi komunikacji (w tym inne funkcje związane z funkcją podstawową, typu: usługi towarzyszące, tereny zieleni, infrastruktura itp.)

Nowe tereny inwestycyjne o wiodącym przeznaczeniu terenu

-  - zabudowa usługowa (dopuszcza się inne funkcje związane z funkcją postawową, typu: zabudowa mieszkaniowa, tereny zieleni, sportu, infrastruktura itp.)

Inne strategiczne obszary:

-  - granica terenu, gdzie dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

Ryc. 4 Wyrwy ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gd.

W studium wskazano następujące ogólne zasady i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy (*czcionką pochylą i pogrubioną podkreślono ustalenia dotyczące wprost obszaru opracowania planu miejscowego*)

„2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

2.1.1. Tereny istniejącej zabudowy i zainwestowania

(...)

W ramach wiodących sposobów użytkowania występują funkcje uzupełniające, takie jak tereny zieleni, sportu, usługi towarzyszące, zabudowa mieszkaniowa towarzysząca, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, itp. Strukturę użytkowania gruntów uzupełnia sieć transportowa, elementy infrastruktury technicznej oraz inne specjalistyczne obiekty zagospodarowania i użytkowania, niezbędne dla funkcjonowania zabudowy.

2.1.2. Obszary posiadające miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Gmina Starogard Gdański posiada znaczny stopień pokrycia obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego – na dzień uchwalania dokumentu studium obowiązują w gminie 103 plany miejscowe, z czego dziewięć z nich obejmuje obszary całych obrębów ewidencyjnych; 10 kolejnych planów miejscowych, w tym trzy obejmujące całe obręby ewidencyjne jest w trakcie opracowania.

(...)

Część planów miejscowych, ze względu na upływ czasu od momentu ich sporządzenia, zmieniony system prawny z zakresu gospodarki przestrzennej oraz nowe kierunki polityki przestrzennej powinna podlegać weryfikacji i aktualizacji. Takie działania są sukcesywnie podejmowane przez samorząd gminy i opracowania te są zastępowane przez nowe plany miejscowe, sporządzane dla obszarów całych obrębów ewidencyjnych.

(...)

2.1.5. Inne strategiczne obszary

W studium wyznacza się strategiczne obszary działań przestrzennych, które stanowić powinny potencjał inwestycyjny gminy i ofertę dla potencjalnych inwestorów do lokalizacji przedsięwzięć gospodarczych różnego typu:

- (...)
- **obszary, na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², tzw. WOH – wielkopowierzchniowych obiektów handlowych wyznacza się w miejscowości Nowa Wieś Rzeczna (powierzchnia ok. 0,99 ha) oraz w miejscowości Owidz (powierzchnia ok. 17,65 ha),**

- (...)

2.2 Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

2.2.1 Uzupelnienie istniejących struktur zabudowanych i zainwestowanych.

(...)

Część terenów rozwojowych wskazanych w studium obejmuje obszary obowiązujących planów miejscowych, dla których wskazuje się zmianę funkcji. Dopuszcza się także zmianę podstawowego przeznaczenia terenu określonego w planach miejscowych oraz wprowadzenie nowych funkcji do istniejących terenów, w szczególności dla terenów dotychczas niezainwestowanych. Zaleca się, aby zmiana funkcji nie powodowała znaczących ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości w stosunku do ustalonych w dotychczasowych planach miejscowych oraz, aby nowe funkcje były zgodne z ustalonymi generalnymi kierunkami zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów ustalonymi jako funkcja wiodąca w studium (z dopuszczeniem funkcji towarzyszących i uzupełniających). Dla zabudowy produkcyjno-usługowej dopuszcza się funkcję mieszkaniową (tylko towarzyszącą) wyłącznie w miejscach, gdzie ona występuje lub została już przesadzona w dotychczasowych dokumentach. Przy określaniu dopuszczalnych sposobów zagospodarowania terenów oraz zasad zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy należy brać pod uwagę ustalenia planów, stanowiące miejscowe przepisy prawa i zwracać szczególną uwagę na skutki formalno-prawne dokonywanych zmian dla samorządu gminnego. Dla terenów położonych w obrębie korytarzy ekologicznych obowiązuje zasada bezwzględnego zachowania trwałości gruntów leśnych oraz naturalnych cieków i zbiorników wodnych przy zachowaniu ich dotychczasowego gospodarczego wykorzystania, z uwzględnieniem uzasadnionej potrzeby ich przeznaczenia na cele publiczne.

2.2.2. Tereny rozwojowe wyznaczone w studium.

Dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów, w zależności od położenia w wyznaczonych w studium strefach funkcjonalno-przestrzennych, a także w zależności od rangi ośrodka (patrz Rozdział 1.3 i 1.4) określono podstawowe wskaźniki i zasady zagospodarowania zestawione w poniższych tabelach (Tabl.17-22). (...)

Dla wyznaczonych w studium strategicznych obszarach działań przestrzennych, określa się następujące zasady zagospodarowania:

- (...)

- **dla obszarów na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², tzw. WOH – wielkopowierzchniowych obiektów handlowych parametry i wskaźniki zagospodarowania i zabudowy określi plan miejscowy, który dla tego terenu należy sporządzić obowiązkowo;**
- (...)”

Według polityki przestrzennej gminy analizowany obszar położony jest w obrębie terenów zabudowanych i zainwestowanych wsi, objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się w granicach obszaru objętego planem lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², tzw. WOH – wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Dla obszaru opracowania obowiązuje plan miejscowy uchwalony w 1999r., stąd aktualne opracowanie stanowić będzie jego zmianę.

Obszar opracowania położony jest poza obszarami objętymi prawną ochroną przyrody, nie wyznaczono także stref ochrony konserwatorskiej, nie zostały tutaj także dotychczas ujawnione stanowiska archeologiczne.

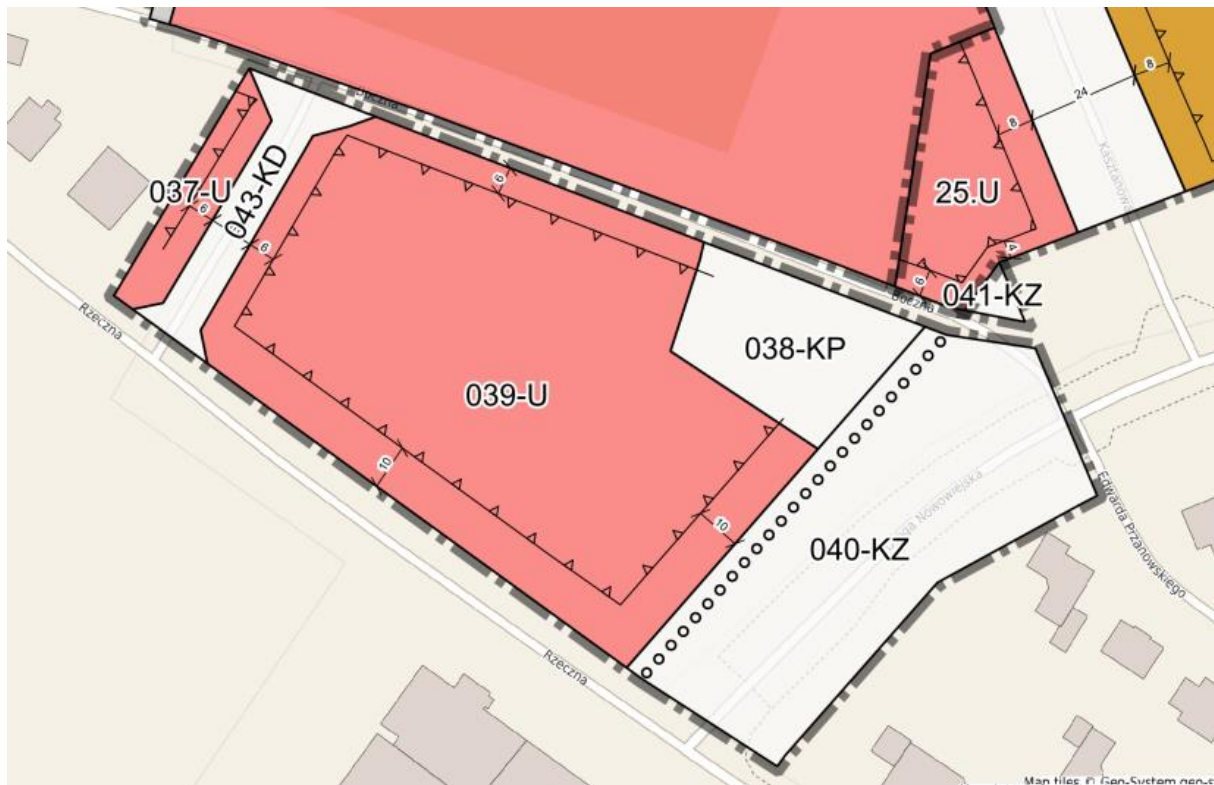
Planowane rozwiązania planu miejscowego są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański (2022).

2. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Teren objęty obszarem opracowania planu miejscowego położony jest w granicach obowiązującego planu miejscowego uchwalonego uchwałą XII/91/99 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 28 maja 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowa Wieś Rzeczna Osiedle Witosa z terenami przyległymi. Wyjątek stanowi działka drogowa ul. Bocznej – nr ewidencyjny 69, która nie jest objęta planem miejscowym.

Poniżej zamieszczono wrys z gminnego Systemu Informacji Przestrzennej dla ww. planu miejscowego.

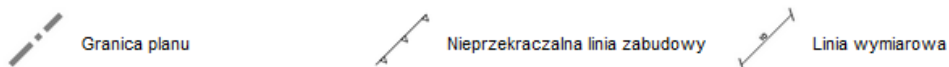
<https://starogardgdanski.e-mapa.net/>



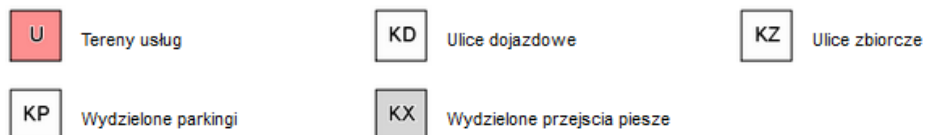
Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr XII/91/99 z dn. 28.05.1999 r.

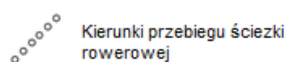
OGÓLNE



PRZEZNACZENIA TERENU



POZOSTAŁE OZNACZENIA



Ryc. 5 Wrys z obowiązującego planu miejscowego .

Ustalenia dla poszczególnych terenów objętych opracowaniem są następujące:

- **039 - U pow. 0,83 ha**

teren usług - możliwy zakres: wszelka działalność z wyłączeniem uciążliwych, mogących pogorszyć stan środowiska. Dopuszcza się możliwość łączenia działek - typ zabudowy C. Kalenice ustawiać prostopadle do ul. Rzečnoj. Wyklucza się dojazd od ulicy 040 - KZ. Od strony ulic: 040 - KZ i ulicy Rzečnoj (poza granicą planu) wymagany pas zieleni izolacyjno - krajobrazowej o szerokości min. 8 m.

- **038-KP pow. 0,10 ha**

parking z dojazdem od ul. Bocznej. Od strony ulicy 040 - KZ wymagany pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej o szerokości min. 8 m - przez teren parkingu dopuszcza się dojazd do strefy 039 – U

- **040 - KZ pow. 0,40 ha fragment ulicy zbiorczej Z"**

-szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu (ok. 40 m), szerokość jezdni min. 7,0 m z poszerzeniem przy skrzyżowaniu skanalizowanym z ul. Rzeczną, w pasie linii rozgraniczających po obu stronach chodniki oddzielone zielenią od jezdni oraz ścieżka rowerowa. Ulicą prowadzona jest komunikacja autobusowa dająca połączenie Nowej Wsi ze Starogardem Gdańskim - ul. Droga Nowowiejska. Ulica nie obsługuje bezpośrednio zabudowy położonej wzdłuż ulicy.

-parkowanie tylko z zatokach postojowych - zalecane parkowanie poza obszarem skrzyżowania

-ulica stanowi fragment ulicy zbiorczej mającej powiązanie z istniejącą ulicą zbiorczą w Starogardzie Gdańskim - ul. Droga Nowowiejska

- **043 -KD pow. 0,15 ha ulica dojazdowa D":**

- szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m, częściowo poza granicami planu, szerokość jezdni min. 6,0 m, w pasie linii rozgraniczających - po obu stronach chodniki; ulica obsługuje bezpośrednio zabudowę usługową i parking 038 - KP ulica jest bezpośrednio powiązana z ulicą Rzeczną Z" - nie wprowadzać bezpośredniego powiązania z Drogą Nowowiejską.

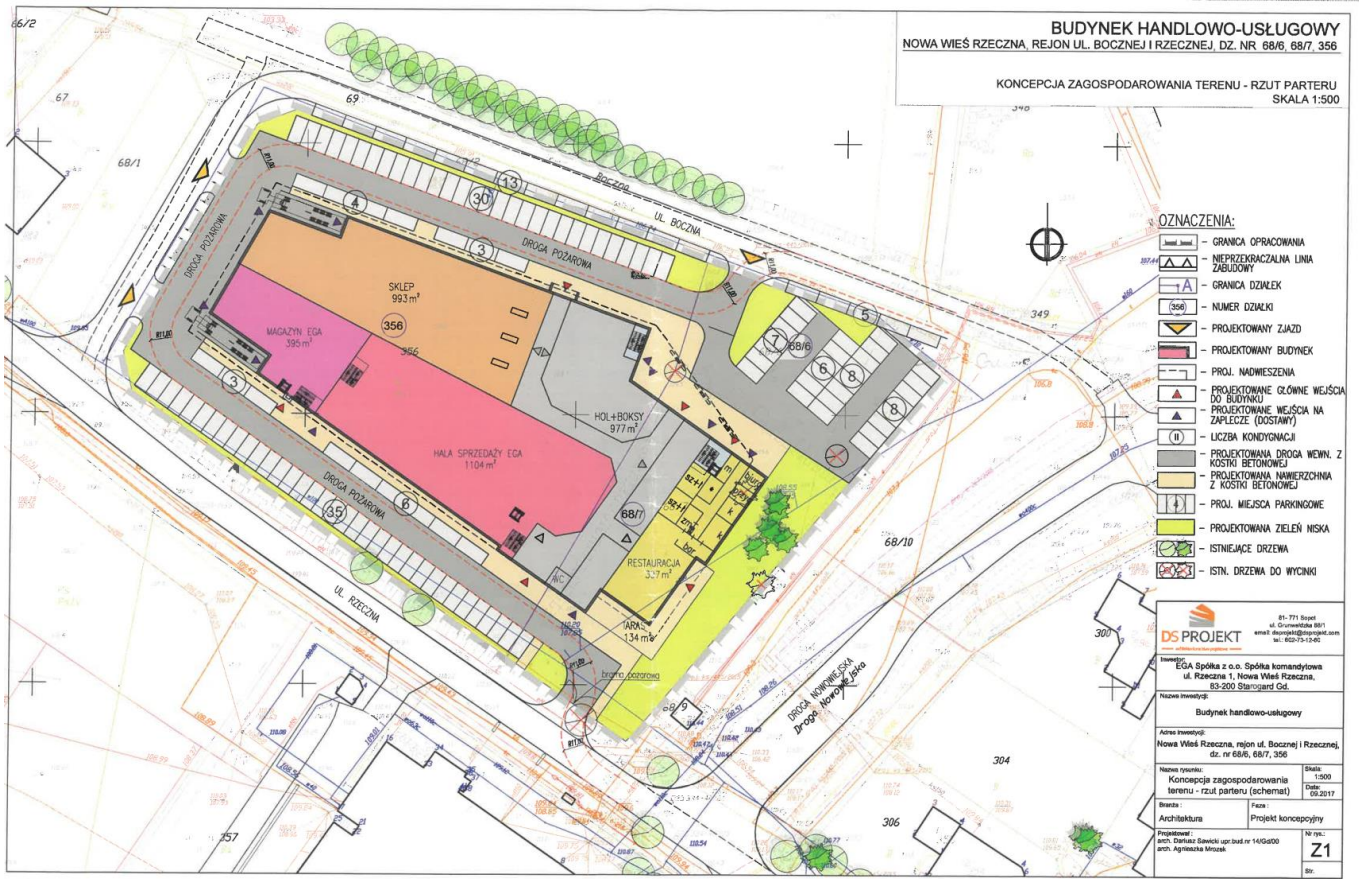
3. Wniosek inicjujący procedurę opracowania planu miejscowego

Wniosek o dokonanie zmiany planu miejscowego dla działek 68/7 i 356 obręb Nowa Wieś Rieczna został złożony w styczniu 2018r. przez właściciela terenu spółkę EGA Gudalewscy.

Do wniosku dołączona była koncepcja zabudowy i zagospodarowania terenu dla budynku handlowo-usługowego, która zakładała możliwość wybudowania obiektu o następujących parametrach:

- Powierzchnia zabudowy ok. 4150m²
- Powierzchnia utwardzona, w tym parkingi ok. 3300m²
- Powierzchnia biologicznie czynna ok. 870m²
- Wysokość budynku ok. 11m, liczba kondygnacji nadziemnych 0 2
- Liczba miejsc postojowych ok. 80 + możliwość organizacji miejsc postojowych w ul. Bocznej i na działce 68/6 (własność gminy).

Plan zagospodarowania terenu i wizualizację budynku przedstawiają poniższe ryciny.



Ryc.6 Koncepcja zagospodarowania terenu lokalizacji budynku handlowo usługowego.

Źródło: materiały inwestora (załącznik do wniosku o dokonanie zmiany planu miejscowego)



Ryc. 7 Wizualizacja planowanego budynku handlowo usługowego.

Źródło: materiały inwestora (załącznik do wniosku o dokonanie zmiany planu miejscowego)

Na podstawie opracowanej koncepcji zabudowy i zagospodarowania terenu dla lokalizacji budynku handlowo-usługowego wnioskowane wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do zmiany planu miejscowego były następujące:

- Powierzchnia zabudowy – 50%,
- Intensywność zabudowy- 1,0,
- Powierzchnia biologicznie czynna – 10%,
- Maksymalna wysokość zabudowy -12m,
- Geometria dachu - dach płaski,
- Liczba miejsc postojowych według potrzeb z możliwością bilansowania miejsc postojowych w ul. Bocznej i na działce 68/6.

Ze względu na planowaną funkcję terenu i powierzchnię obiektu handlowego (powyżej 2000m² powierzchni sprzedażowej) wniosek dotyczący zmiany planu miejscowego nie mógł zostać uwzględniony, gdyż wymagał dokonania zmiany dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, tj. wprowadzenia możliwości lokalizacji w tym rejonie obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Bowiem zgodnie z Art. 10, ust 3a Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

„Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.”

A także zgodnie z Art. 10, ust 3b Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy dla takiego obiektu sporządza się obowiązkowo:

„Lokalizacja obiektów, o których mowa w ust. 3a, może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”

Zatem dopiero wprowadzenie do dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański (uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/365/2021 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 6 maja 2021 r.) lokalizacji w przedmiotowym rejonie obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² otworzyło możliwość do dokonania zmiany planu miejscowego.

4. Złożone wnioski do planu w procedurze sporządzania planu miejscowego

Zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną Wójt Gminy Starogard Gdański po podjęciu stosownej uchwały Rady Gminy zawiadomił i obwieścił o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na terenie wsi Nowa Wieś Rzeczna.

Do projektu planu miejscowego, w odpowiedzi na zawiadomienie Wójta Gminy Starogard Gdański o przystąpieniu do sporządzania mpzp (pismo nr PPN.6721.1.2023 z dnia 28.04.2023 r.), wpłynęło 6 wniosków od organów i instytucji o charakterze ogólnym, do uwzględnienia na etapie projektowania.

Po ogłoszeniu prasowym opublikowanym w lokalnej gazecie i na tablicy ogłoszeń, o sporządzaniu do zmiany planu miejscowego, w terminie wskazanym w ogłoszeniu (do 31 maja 2023r.) wpłynął jeden wniosek, złożony przez Radę Sołectką wsi Nowa Wieś Rzeczna dnia 18.05.2023r., dotyczący uwzględnienia w planie miejscowym:

- braku możliwości przejazdu przez teren działki nr 68/6, obręb Nowa Wieś (własność gminy) do dalszych działek,
- braku zgody na wjazd na teren działki nr 356, obręb Nowa Wieś ze strony ul. Bocznej, ze względu na ruch pieszy na tej ulicy.

W wyniku rozpatrzenia wniosku stwierdzono:

- w zakresie pierwszego zagadnienia: obecnie obowiązujący plan miejscowy (1999r.) dopuszcza możliwość dojazdu do terenu usługowego – oznaczenie symbolem 039-U (dz. 356 i 68/7) poprzez teren parkingu – oznaczenie symbolem 038-KP, zatem wprowadzenie zakazu w tym zakresie stanowiłoby ograniczenie praw nabytych do terenu i wiązałoby się z odszkodowaniem po stronie gminy;
- w zakresie drugiego zagadnienia: obecnie obowiązujący plan miejscowy (1999r.) nie ogranicza możliwości dojazdu od strony ul. Bocznej do terenu usługowego – oznaczenie symbolem 039-U (dz. 356 i 68/7), wykluczenie dojazdu do terenu obowiązuje jedynie dla ul. Droga Nowowiejska – oznaczenie symbolem 040-KZ; zatem wprowadzenie zakazu w zakresie zjazdu od strony ul. Bocznej stanowiłoby ograniczenie praw nabytych do terenu i wiązałoby się z odszkodowaniem po stronie gminy;

Zastrzeżono jednak, iż o sposobie obsługi komunikacyjnej obszaru planu zdecydują rozwiązania projektowe koncepcji planu miejscowego, poprzedzone analizą możliwości

obsługi komunikacyjnej, w tym także prowadzenia dostaw towaru za pośrednictwem pojazdów ciężarowych (ciągników siodłowych) z ramp rozładunkowych, dla planowanego obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na terenie wsi Nowa Wieś Rzeczna w obszarze planu.

Zbiór wniosków oraz wymagany wykaz wniosków zostanie umieszczony w dokumentacji planistycznej sporządzanego planu miejscowego.

5. Struktura władania.

Aktualny stan władania gruntami pokazuje niżej zamieszczona rycina; stan na VII.2023 r.



Ryc. 8 Struktura własności gruntów.

W obszarze opracowania planu miejscowego działki nr: 376, 68/7, 68/9 są własnością prywatną podmiotów prawnych – spółek prawa handlowego, zaś pozostałe działki (69, 68/2, 68/10, 68/6, 349 i cz. 28/2) stanowią własność komunalną gminy Starogard Gdański.

6. Pozostałe uwarunkowania:

- działki objęte obszarem opracowania zmiany planu – w granicach wyznaczonych w uchwale intencyjnej to użytki rolne w klasie bonitacyjnej R V i R VI oraz działki drogowe – użytej dr;
- w obszarze opracowania nie występują grunty leśne;
- teren położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią,
- obszar opracowania planu położony jest poza ustalonymi terenami chronionymi w myśl ustawy o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004 r.;
- na obszarze opracowania nie występują obiekty i obszary o wartościach kulturowych figurujące w ewidencji lub rejestrze zabytków województwa pomorskiego, nie wskazano tu także żadnych stref ochrony konserwatorskiej;
- teren położony jest poza obszarami górniczymi oraz terenami z udokumentowanymi złożami kopalin.

7. Koncepcja planu miejscowego.

Na podstawie przeprowadzonych analiz przestrzennych, wizji w terenie oraz wniosku potencjalnego Inwestora planowanego obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na terenie wsi Nowa Wieś Rzeczna opracowano dwa warianty obsługi komunikacyjnej planowanego obiektu i koncepcje rysunku planu miejscowego.

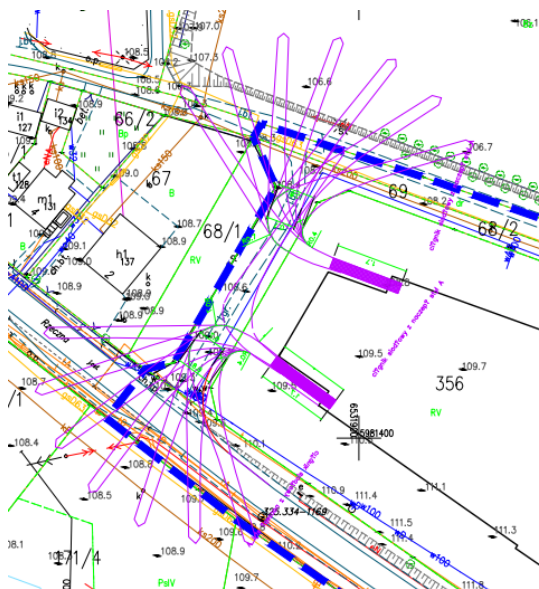
Główne założenia koncepcji planu miejscowego to:

- w budynku powinna być możliwość organizacji trzech różnych, niezależnie funkcjonujących części: 1. biur i magazynu/hurtowni/centrum dystrybucji, 2. sklepu – powierzchni do wynajęcia, handlu o powierzchni sprzedażowej ok. 1000m² (sieci handlowej), 3. usług komercyjnych innych, np. hotelu, restauracji, powierzchni biurowej, boksów handlowych, itp.; nie przewiduje się możliwości realizacji funkcji publicznej/usług społecznych;
- dla prawidłowej obsługi obiektu potrzebne są dwie rampy rozładownicze;
- teren działki 68/6 (własność gminy) w całości przeznaczony jest jako ogólnodostępny parking, z głównym założeniem dla potrzeb korzystających z sąsiedniego boiska sportowego;
- część terenu może być ogrodzona i ograniczona do klientów usług komercyjnych;
- główny wjazd na teren przewiduje się od strony ul. Rzecznej, zaś część reprezentacyjną budynku/główne wejście (związane z funkcjami ogólnodostępnymi) przewiduje się od strony ul. Rzecznej i ul. Nowowiejskiej;
- obsługa obiektu w zakresie dostaw (dojazdu samochodami typu TIR) z łącznika pomiędzy ul. Boczną i Rzeczną.

Opracowano dwie koncepcje obsługi komunikacyjnej i rozmieszczenia miejsc parkingowych na terenie obszaru usług, wraz z wstępną koncepcją organizacji ruchu na terenie obiektu. Elementy wspólne dla obu wariantów są następujące:

- wjazd i wyjazd na teren obiektu dla samochodów osobowych możliwy jest od strony ul. Rzecznej i od strony ul. Bocznej;

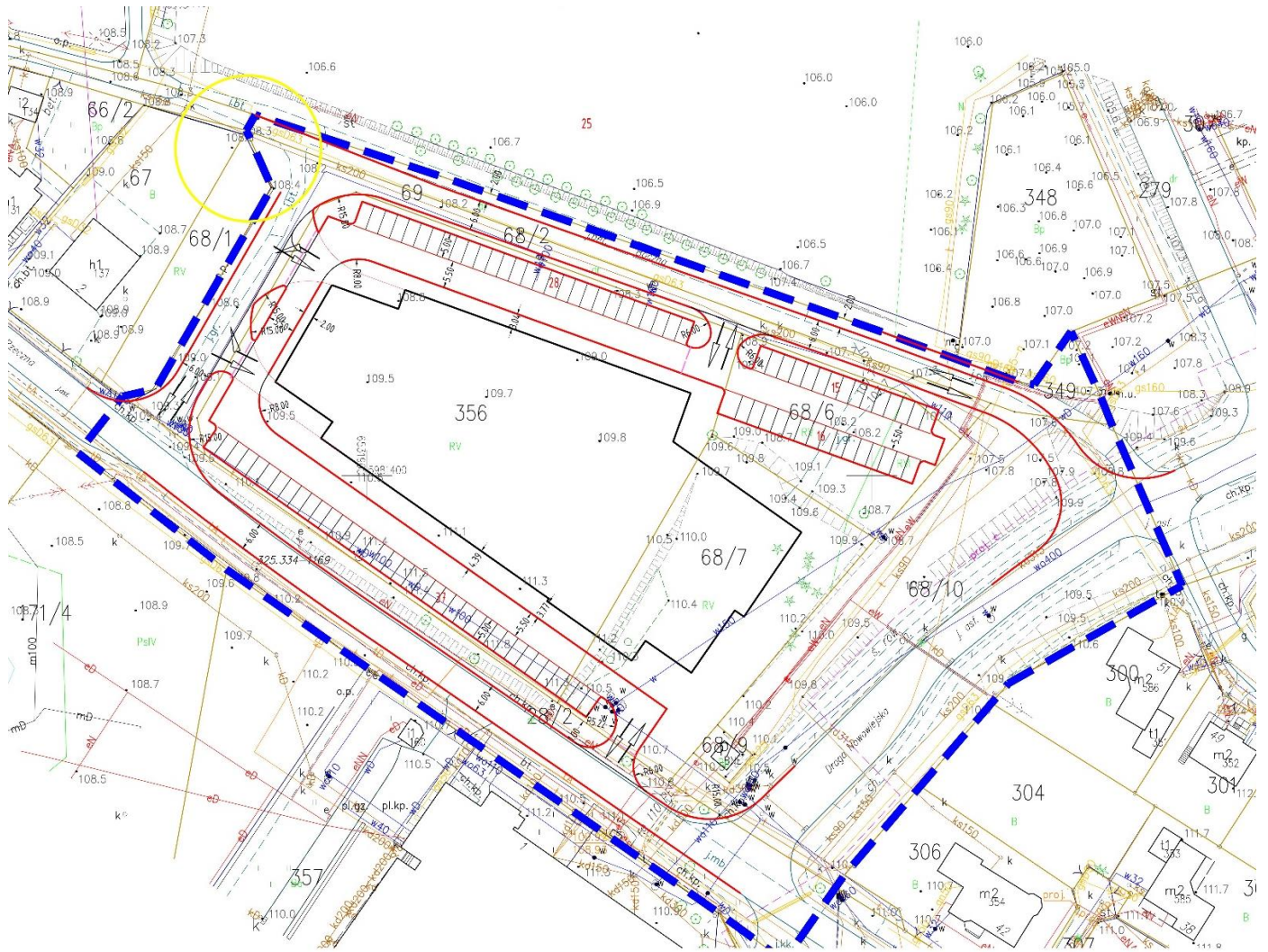
- wjazd dla pojazdów dostaw (ciągnika siodłowego) możliwy jest wyłącznie od strony ul. Rzecznej z łącznika pomiędzy ul. Boczną i Rzeczną, jako podjazd do zlokalizowanych tam ramp rozładowniczych;
- ze względu na „zajętość” terenu związaną z manewrami przy rozładunku towaru konieczne jest włączenie terenu łącznika pomiędzy ul. Boczną i Rzeczną – cz. dz. nr 68/2 do terenu usługowego i wyłączenia tej drogi z komunikacji ogólnodostępnej – tory ruchu ciągnika siodłowego z naczepą (TIR) przy podjeździe do ramp rozładowniczych ilustruje poniższa rycina



Ryc.9 Tory ruchu dla ciągnika siodłowego z naczepą

- dodatkowo brak jest możliwości wyjazdu ciągnika siodłowego z rampy wyładowniczej usytuowanej w pobliżu ul. Rzecznej na tę ulicę w kierunku ul. Droga Nowowiejska, zatem wyjazd musiałby odbywać się za pośrednictwem ul. Bocznej; natomiast zarówno wjazd i wyjazd z rampy wyładowniczej usytuowanej w pobliżu ul. Bocznej odbywać się będzie za pośrednictwem ul. Rzecznej;
- rozwiązania komunikacyjne wymagać będą przebudowy ul. Rzecznej w rejonach wjazdów na teren inwestycji obiektu usługowo-handlowego; niezbędna jest także „delikatna” korekta łuku drogi ul. Droga Nowowiejska w rejonie skrzyżowania z ul. Rzeczną - w dostosowaniu do promienia skrętu dla pojazdów ciężarowych; dodatkowo urządzenia/budowy wymaga ul. Boczna, która obecnie jest ulicą nieurządzoną (jedynie częściowo utwardzoną płytami), w szczególności budowy wymagać będzie skrzyżowanie ul. Bocznej z ul. Droga Nowowiejska, które powinno znaleźć się w innym miejscu niż obecne włączenie nieurządzonej ul. Bocznej do ul. Droga Nowowiejska.

W wariantcie I obsługi komunikacyjnej przyjęto ponadto możliwość wyodrębnienia terenu działki 68/6 (własność gminy) jako ogólnodostępny parking z wjazdem od strony ul. Bocznej – parking mógłby funkcjonować niezależnie od obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Na terenie działki 68/6 jest możliwość organizacji około 30 miejsc postojowych. Pozostała część terenu byłaby przeznaczona dla potrzeb obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², z możliwością ogrodzenia terenu i bramami za wjazdem od ul. Rzecznej i od ul. Bocznej. Schemat obsługi komunikacyjnej przedstawia poniższa rycina.

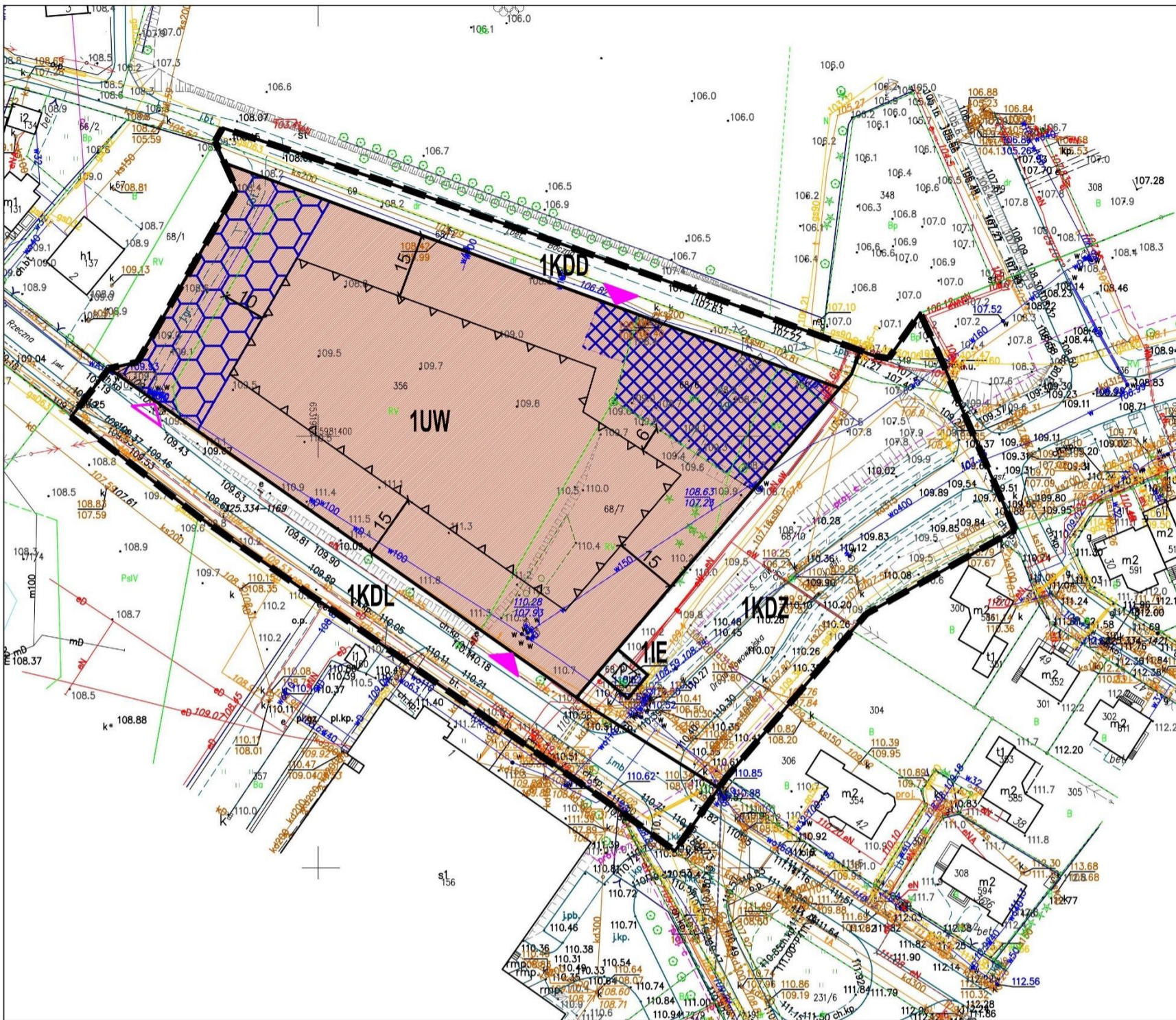


Legenda	
	krawężnik wysoki
	krawężnik wtopiony
	stanowiska postojowe
	kierunki ruchu
	bariera ruchoma parkingowa

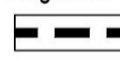
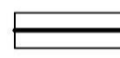

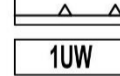
Ryc. 10 Wariant I obsługi komunikacyjnej inwestycji

Na podstawie tego wariantu obsługi komunikacyjnej przygotowano koncepcję rysunku planu, ze wskazaniem dodatkowo przestrzeni wykorzystywanych jako ogólnodostępne (możliwość organizacji parkingów) oraz przestrzeni stanowiącej plac manewrowy (strefę dostaw towarów). Rozwiązanie to wymagać będzie drobnej korekty pomiędzy działkami 68/6 i 68/2. Projekt zilustrowano na poniższej rycinie



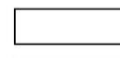
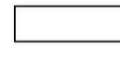
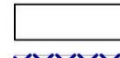



KONCEPCJA MPZP - WARIANT 1



Legenda:

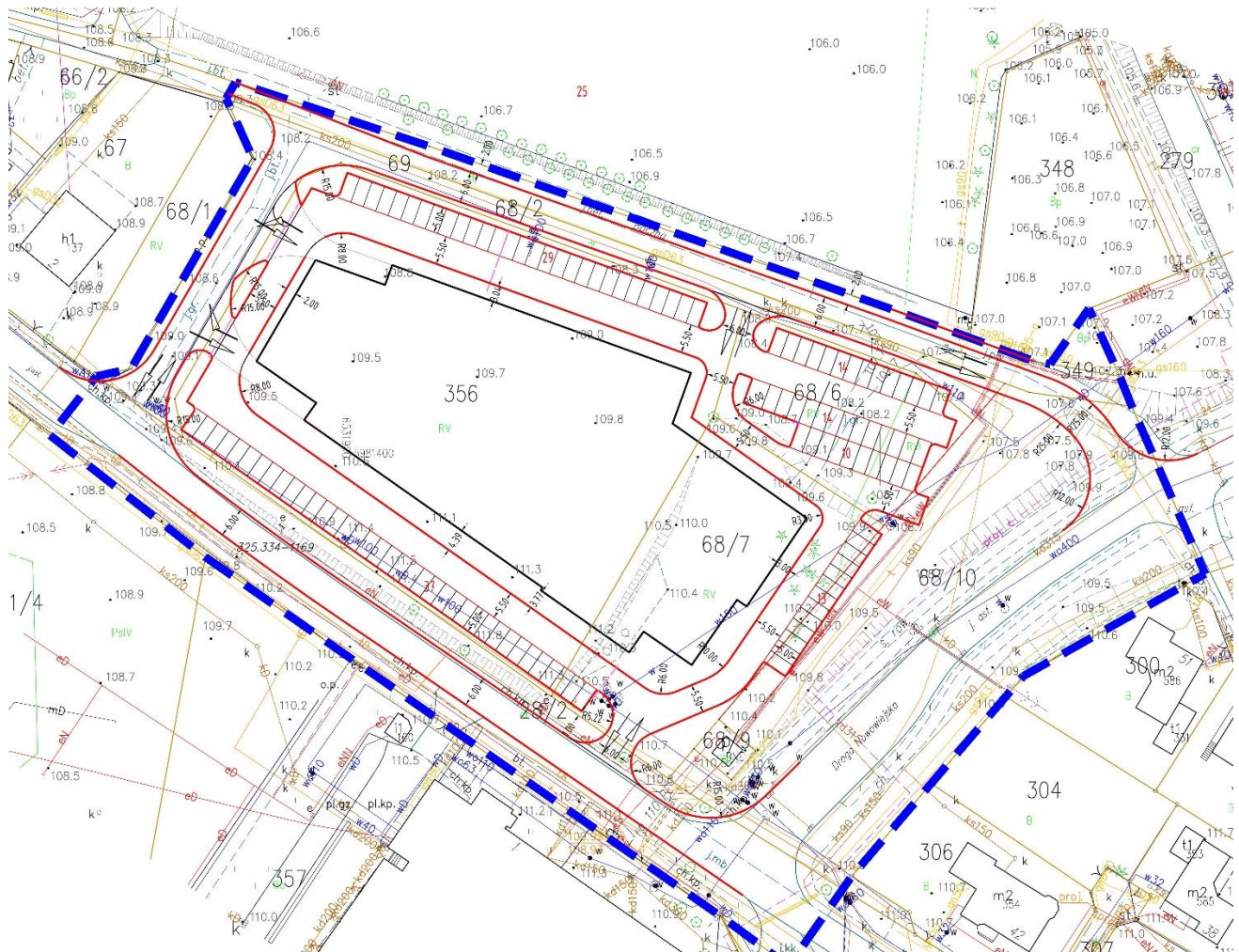
-  granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  oznaczenia liczbowo-literowe identyfikujące tereny

Przeznaczenie terenu:

-  UW - teren usług handlu wielkopowierzchniowego
-  IE - teren elektroenergetyki
-  KDZ - teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi zbiorczej
-  KDL - teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi lokalnej
-  KDD - teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi dojazdowej
-  teren ogólnodostępnej komunikacji z parkingami
-  plac manewrowy - dostawy towaru
-  wjazdy na teren (a), w tym wyłącznie dla samochodów osobowych (b)

Ryc. 11 Koncepcja rysunku planu – wariant I

W wariantie II obsługi komunikacyjnej przyjęto znacznie większą część terenu stanowiącą ogólnodostępny teren z możliwością zagospodarowania jako miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Istnieje możliwość przejazdu przez teren inwestycji z wjazdem i wyjazdem zarówno od strony ul. Rzecznej jak i ul. Bocznej. Tworzy się w ten sposób strefa „otwarta” dla wszystkich użytkowników – zarówno korzystających z boiska sportowego, jak i z komercyjnych usług na zasadzie współużytkowania z dużo większą „pulą” ogólnodostępnych miejsc postojowych (ok. 65). Schemat obsługi komunikacyjnej przedstawia poniższa rycina.

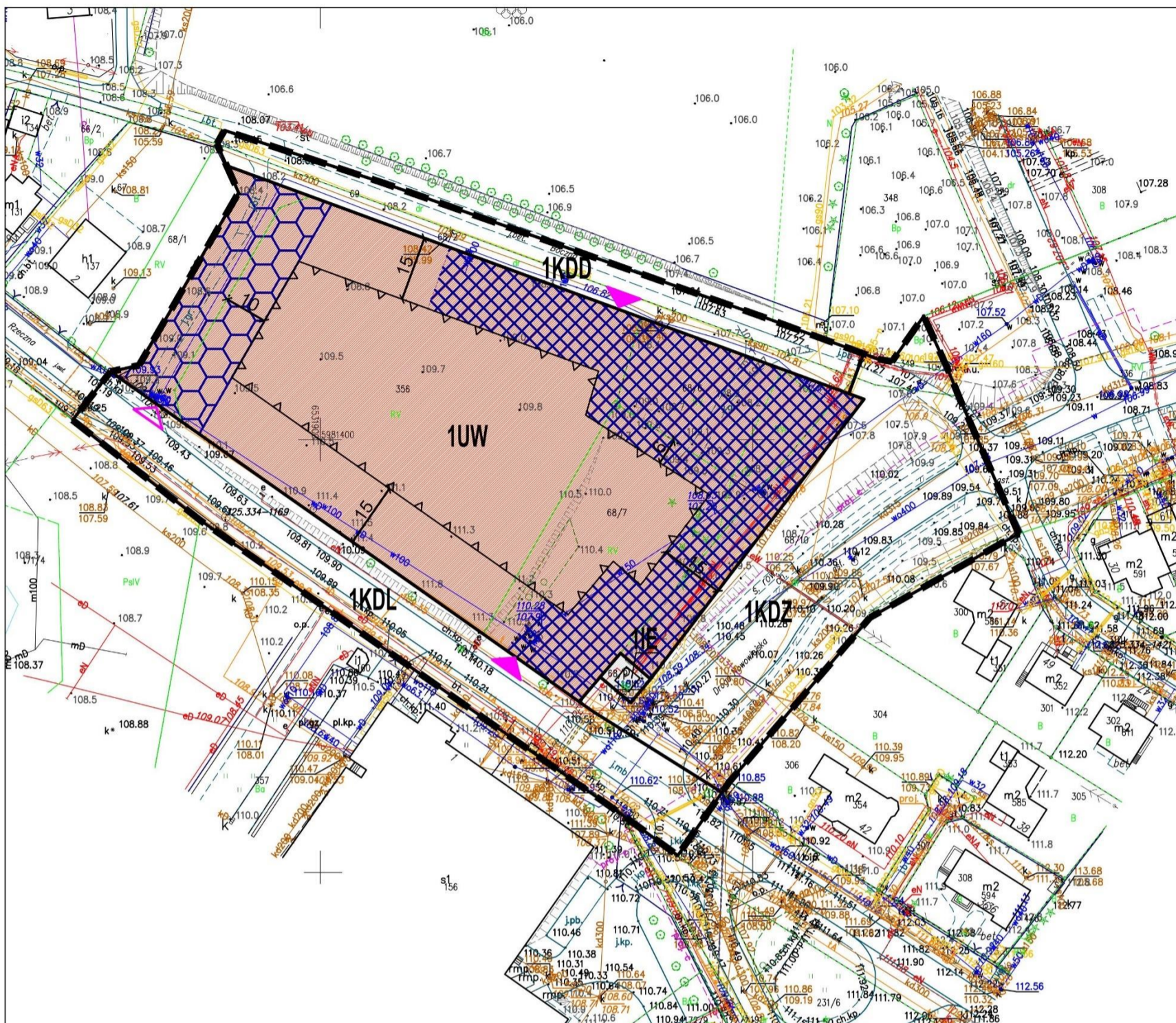


Ryc. 12 Wariant II obsługi komunikacyjnej inwestycji

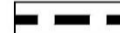
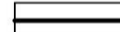
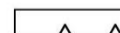

Na podstawie tego wariantu obsługi komunikacyjnej przygotowano drugą koncepcję rysunku planu. Rozwiązanie to wymagać będzie korekty pomiędzy działkami 68/6, 68/2 i 68/10 – włączenie części terenu dotychczasowych pasów drogowych w obszar terenu usługowego.

Projekt zilustrowano na poniższej rycinie.









KONCEPCJA MPZP - WARIANT 2



Legenda:

-  granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  oznaczenia liczbowo-literowe identyfikujące tereny

Przeznaczenie terenu:

-  UW - teren usług handlu wielkopowierzchniowego
-  IE - teren elektroenergetyki
-  KDZ - teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi zbiorczej
-  KDL - teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi lokalnej
-  KDD - teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi dojazdowej
-  teren ogólnodostępnej komunikacji z parkingami
-  plac manewrowy
-  wjazdy na teren (a), w tym wyłącznie dla samochodów osobowych (b)

Ryc. 13 Koncepcja rysunku planu – wariant II