

**Gmina Starogard Gdański**  
**Wspólne posiedzenie Komisji Rady Gminy**  
**19.10.2023r.**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
DLA LOKALIZACJI OBIEKTU HANDLOWEGO  
O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000m<sup>2</sup>  
NA TERENIE WSI NOWA WIEŚ RZECZNA**

**dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska**

*DOM Biuro Urbanistyczne Kielb-Stańczuk, Jaszczuk-Skolimowska Sp.j.*  
*ul. Chojnicka 61, 83-200 Starogard Gdański*



# Początek prac nad projektem planu

**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 m<sup>2</sup> na terenie wsi Nowa Wieś Rieczna**



— obszar objęty sporządzanym planem



# Określenie granic opracowania

Plan miejscowy przewidujący lokalizację **obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>** 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.

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);
- ul. Boczna – droga w klasie ulicy dojazdowej (północna strona obszaru opracowania);
- ul. Rzeczna – droga w klasie ulicy lokalnej (południowa strona obszaru opracowania);
- łącznik ulic Bocznej i Rzecznej – droga wewnętrzna (zachodnia strona obszaru opracowania).



# Charakterystyka obszaru






# Charakterystyka obszaru

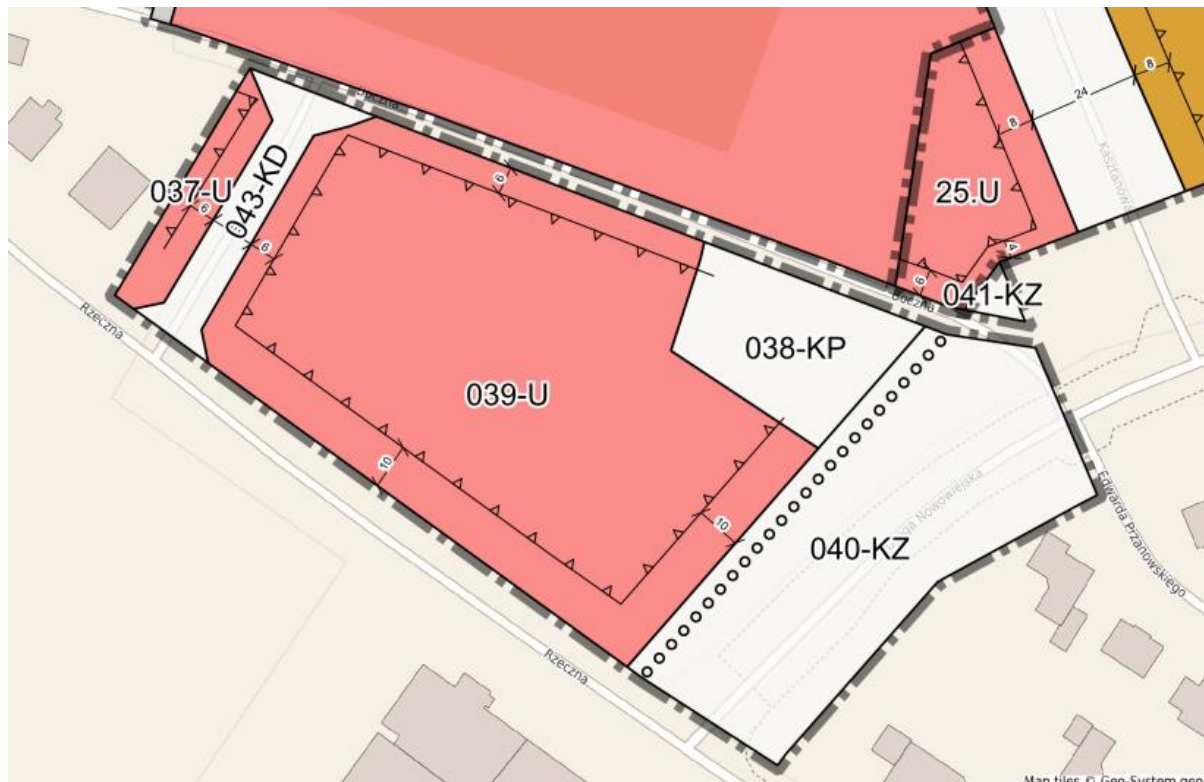


# Studium... gminy (2022)



-  - teren obsługi komunikacji (w tym inne funkcje związane z funkcją podstawową, typu: usługi towarzyszące, tereny zieleni, infrastruktura itp.)
-  - zabudowa usługowa (dopuszcza się inne funkcje związane z funkcją postawową, typu: zabudowa mieszkaniowa, tereny zieleni, sportu, infrastruktura itp.)
-  - granica terenu, gdzie dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>

# Obowiązujący plan miejscowy (1999)



## PRZEZNACZENIA TERENU



Tereny usług



Ulice dojazdowe



Ulice zbiorcze



Wydzielone parkingi



Wydzielone przejścia piesze

## POZOSTAŁE OZNACZENIA



Kierunki przebiegu ścieżki rowerowej



# Własność gruntów



- 4 - Gminy i związki międzygminne
- 5 - Gminy i związki międzygminne
- 7 - Osoby fizyczne
- 15 - Spółki prawa handlowego





# Wniosek inicjujący opracowanie

Koncepcja zabudowy i zagospodarowania terenu dla budynku handlowo-usługowego, która zakłada możliwość wybudowania obiektu o następujących parametrach:

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

Wnioskowane wskaźniki zagospodarowania i zabudowy do zmiany planu:

- Powierzchnia zabudowy – 50%,
- Intensywność zabudowy- 1,0,
- Powierzchnia biologicznie czynna – 10%,
- Maksymalna wysokość zabudowy -12m,
- Geometria dachu - dach płaski,



# Złożony wniosek do planu

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 Sołecką wsi Nowa Wieś Rieczna** 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.



# Złożony wniosek do planu

W wyniku rozpatrzenia wniosku stwierdzono:

- w zakresie pierwszego zagadnienia: obecnie obowiązujący plan miejscowy (1999r.) **dopuszcza możliwość dojazdu do terenu usługowego** (dz. 356 i 68/7) poprzez teren parkingu, 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 (dz. 356 i 68/7); zatem wprowadzenie zakazu w zakresie zjazdu od strony ul. Bocznej stanowiłoby ograniczenie praw nabytych do terenu i wiązałoby się z odszkodowaniem po stronie gminy;

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 m<sup>2</sup> na terenie wsi Nowa Wieś Rieczna w obszarze planu.



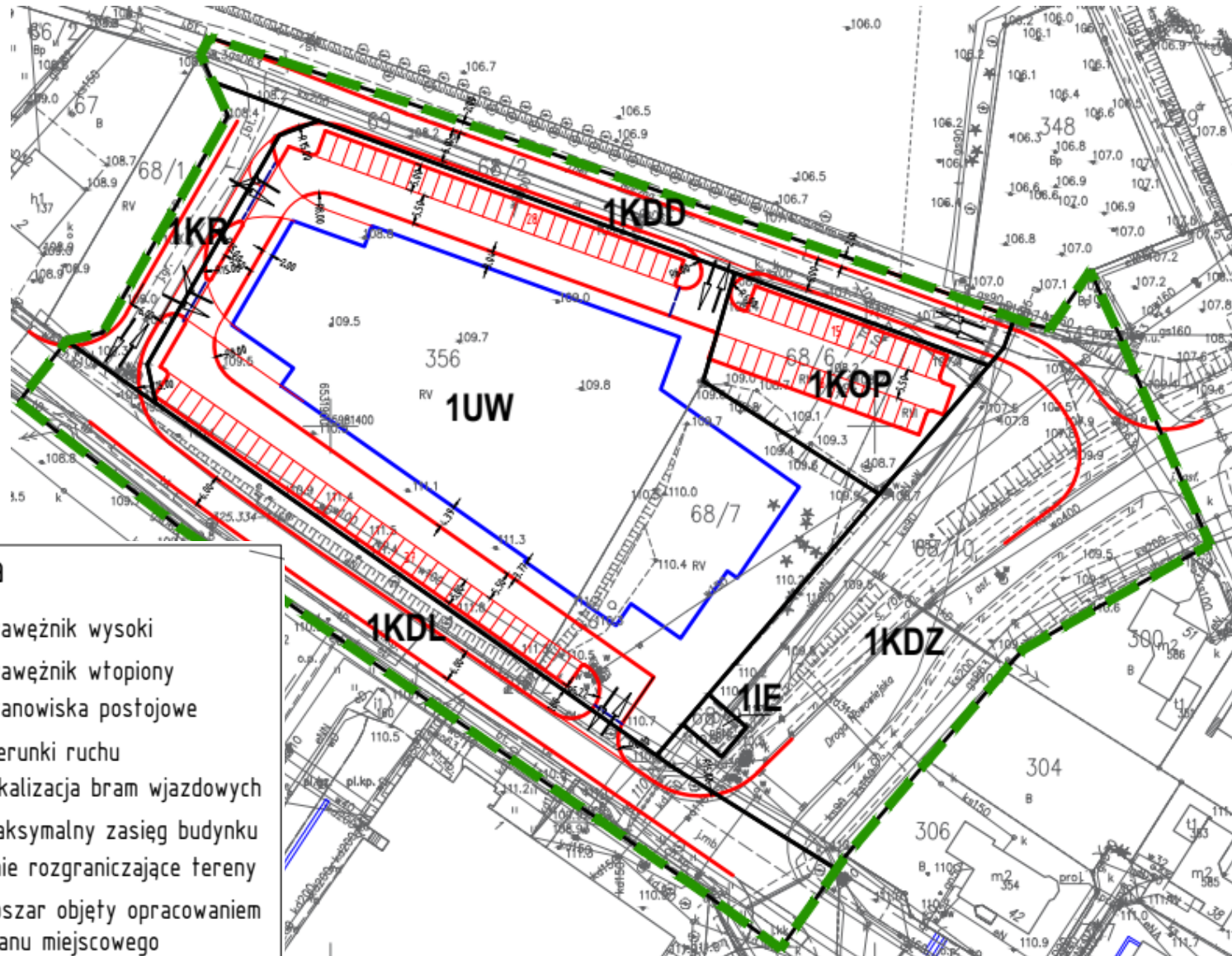
# Koncepcja planu miejscowego

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. 1000m<sup>2</sup> (sieci handlowej), 3. usług komercyjnych innych, np. hotelu, restauracji, obsługi służby zdrowia (diagnostyka), powierzchni biurowej, boksów handlowych;
- 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 musi 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. Boczna i Rzeczną.



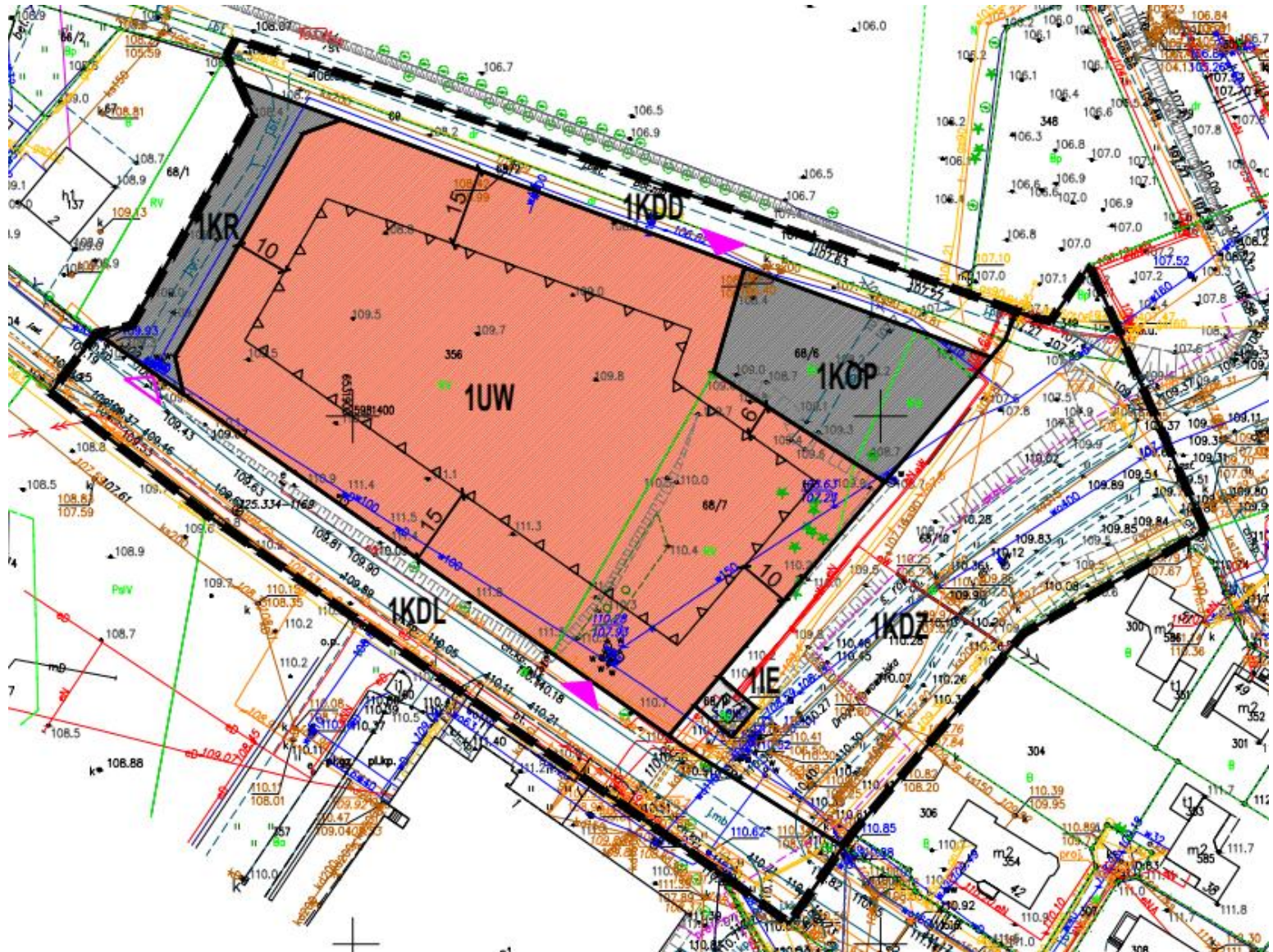
# Wariant I - minimalna ingerencja



## Legenda


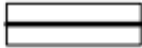
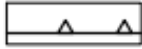

-  krawężnik wysoki
-  krawężnik wtopiony
-  stanowiska postojowe
-  kierunki ruchu
-  lokalizacja bram wjazdowych
-  maksymalny zasięg budynku
-  linie rozgraniczające tereny
-  obszar objęty opracowaniem planu miejscowego

# Wariant I - minimalna ingerencja











# Wariant I - minimalna ingerencja

## 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
-  KR- teren komunikacji drogowej wewnętrznej
-  KOP- teren obsługi komunikacji - teren parkingu
-  wjazdy na teren (a), w tym wyłącznie dla samochodów osobowych (b)

Teren obiektu WOH w liniach zabudowy:

**4228 m<sup>2</sup>**

Liczba parkingów ogólnodostępnych :

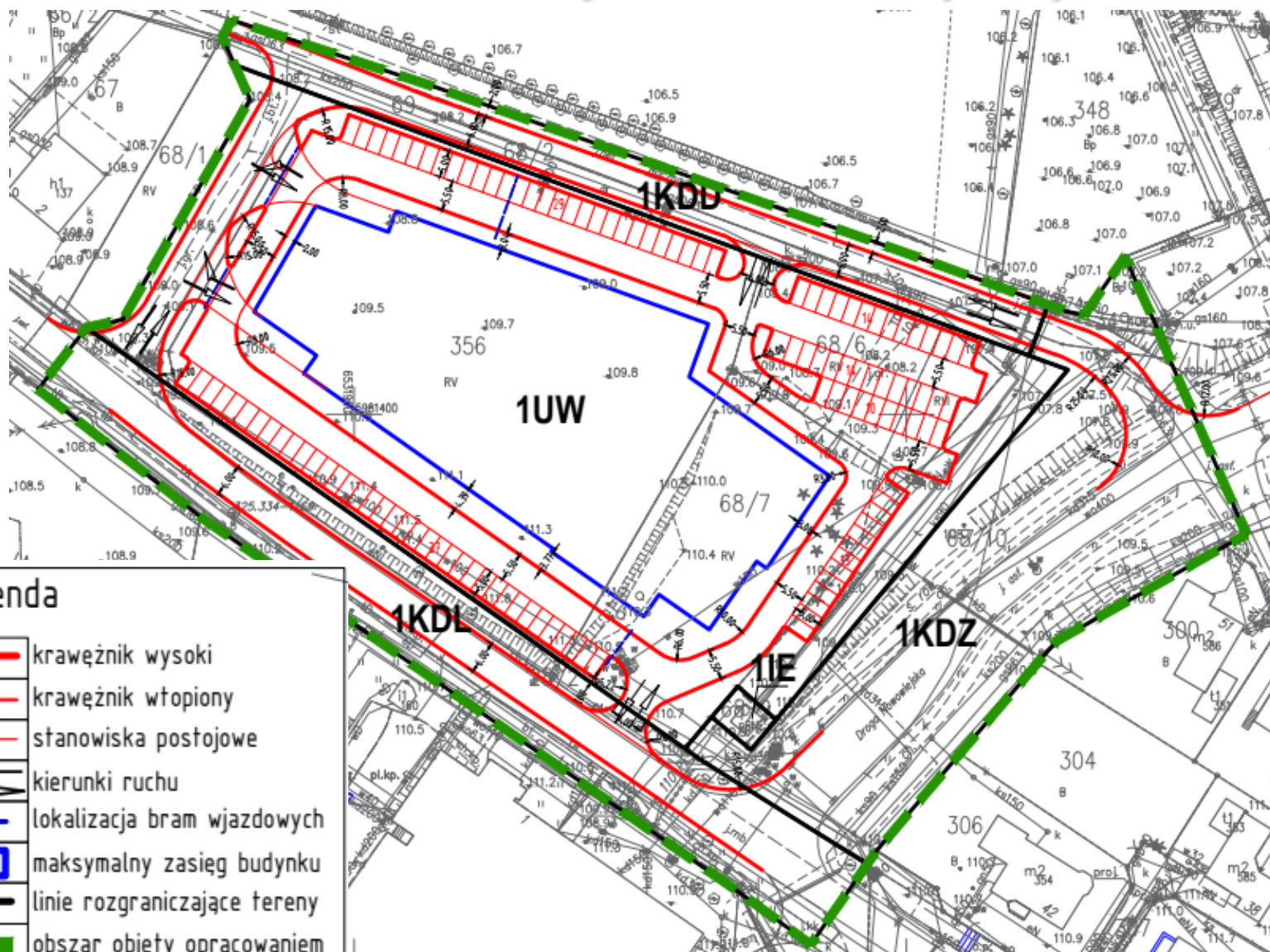
**30 mp**

Liczba parkingów usług:









**65mp**



# Wariant II – maksymalna współpraca

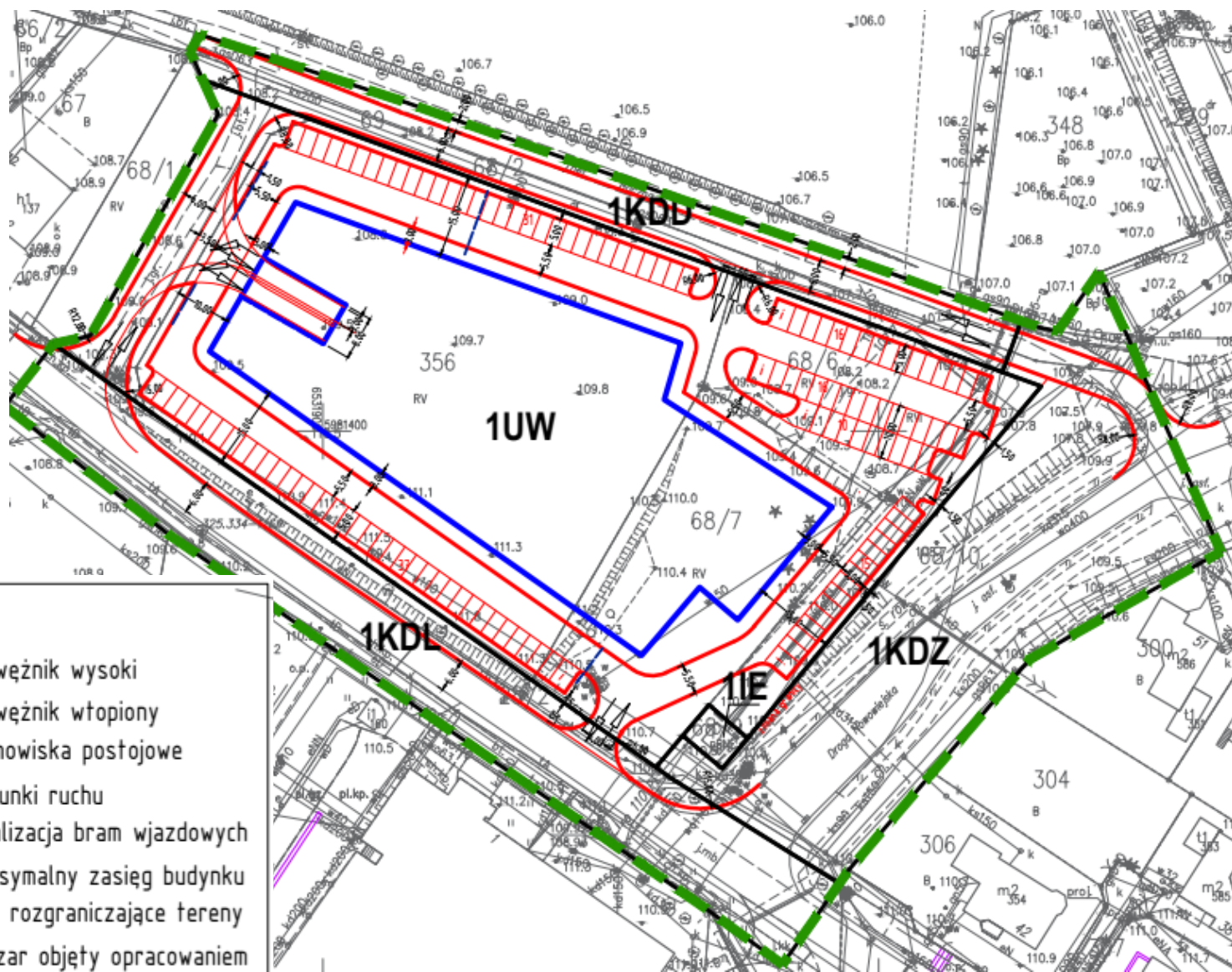


## Legenda

-  krawężnik wysoki
-  krawężnik wtopiony
-  stanowiska postojowe
-  kierunki ruchu
-  lokalizacja bram wjazdowych
-  maksymalny zasięg budynku
-  linie rozgraniczające tereny
-  obszar objęty opracowaniem planu miejscowego



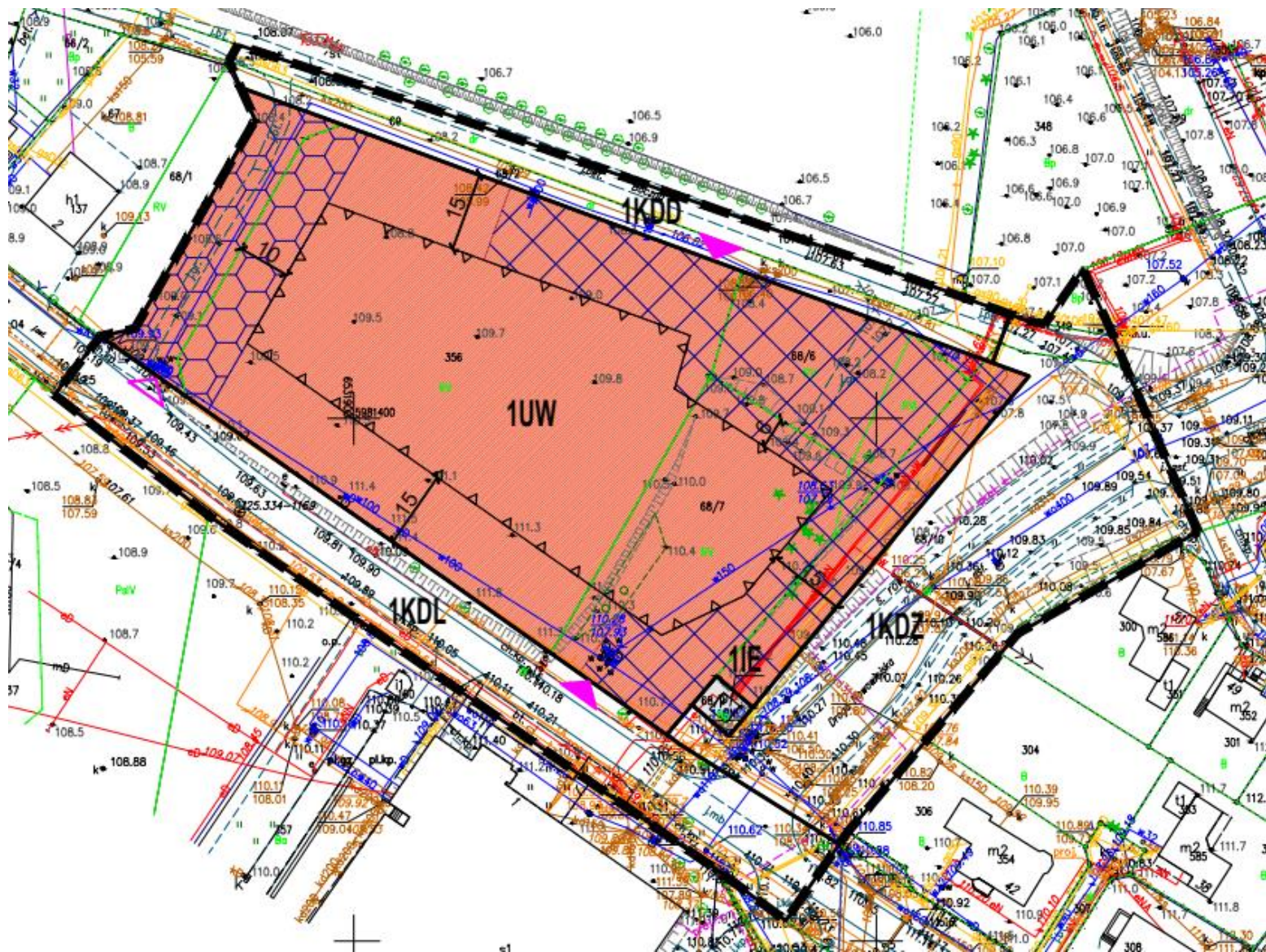
# Wariant II – maksymalna współpraca



## Legenda


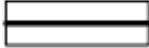
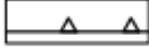

- krawężnik wysoki
- krawężnik wtopiony
- stanowiska postojowe
- kierunki ruchu
- lokalizacja bram wjazdowych
- maksymalny zasięg budynku
- linie rozgraniczające tereny
- obszar objęty opracowaniem planu miejscowego

# Wariant II – maksymalna współpraca








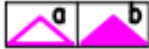


# Wariant II – maksymalna współpraca

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)

Teren obiektu WOH w liniach zabudowy:

**4328 m<sup>2</sup>**

Liczba parkingów ogólnodostępnych :

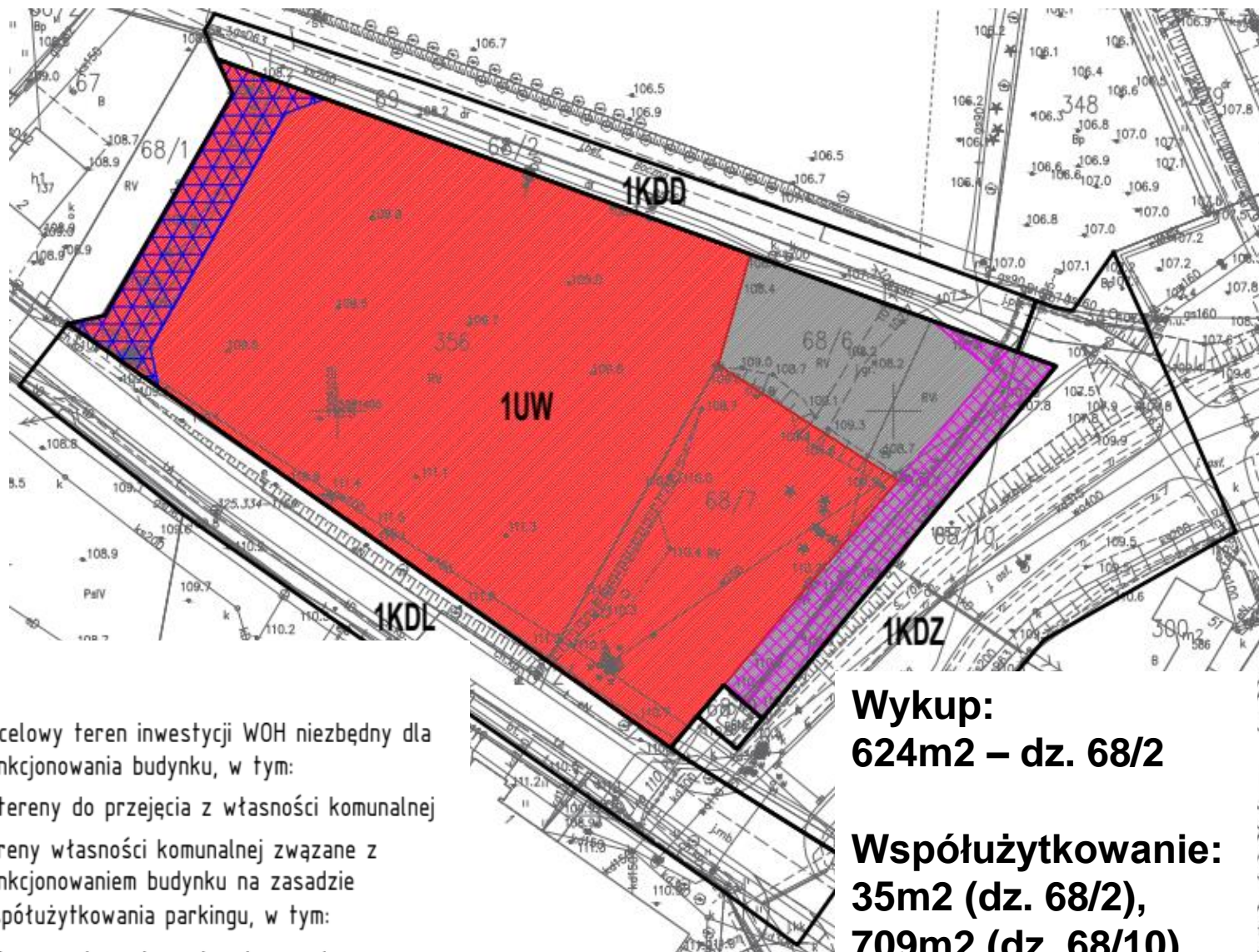
**67-73 mp**

Liczba parkingów usług:





**50-52 mp**



# Wariant II – maksymalna współpraca



## Legenda

-  docelowy teren inwestycji WOH niezbędny dla funkcjonowania budynku, w tym:
-  - tereny do przejęcia z własności komunalnej
-  tereny własności komunalnej związane z funkcjonowaniem budynku na zasadzie współużytkowania parkingu, w tym:
-  - tereny stanowiące obecnie pas drogowy

**Wykup:**  
**624m<sup>2</sup> – dz. 68/2**

**Współużytkowanie:**  
**35m<sup>2</sup> (dz. 68/2),**  
**709m<sup>2</sup> (dz. 68/10)**



***Dziękuję za uwagę  
zapraszam do dyskusji***

**Barbara Jaszczuk-Skolimowska**

