

Projekt

z dnia 18 października 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY STAROGARD GDAŃSKI**

z dnia 31 października 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na terenie wsi Nowa Wieś Rzeczna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 66 ust. 2, art. 67 ust. 3, pkt 1, 3 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) oraz zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr 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 uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, iż przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na terenie wsi Nowa Wieś Rzeczna nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, przyjętego Uchwałą Nr XXXI/365/2021 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 6 maja 2021 r. wraz ze zmianami uchwalonymi Uchwałą Nr XLVIII/567/2022 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 25 sierpnia 2022 r. (zmiany nie dotyczą obszaru opracowania).

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na terenie wsi Nowa Wieś Rzeczna, w granicach określonych na rysunku planu, załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 1,86 ha.

§ 2. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 do niniejszej uchwały - rysunek planu w skali 1:1000, zawierający ustalenia graficzne planu;
- 2) załącznik nr 2 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

2. Na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 3) zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;

- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym[#] oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. 1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej i graficznej planu.

2. Ustalenia tekstowe planu określają:

- 1) przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §4;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §5;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody - §6;
- 4) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §7;
- 5) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów - §8;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej - §9.

3. Ustalenia graficzne zawarte są na załączniku graficznym nr 1 - rysunku planu, na którym obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol identyfikujący teren wydzielony liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczenie terenu:
 - a) UW – tereny usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) IE – teren elektroenergetyki,
 - c) KDZ - teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi zbiorczej,
 - d) KDL - teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej,
 - e) KDD - teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej;
- 6) teren ogólnodostępnej komunikacji z parkingami.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte są na załączniku graficznym nr 1 - rysunku planu w skali 1:1000, nie wymienione w ust. 3 stanowią informacje.

DZIAŁ II.

Ustalenia planu

§ 4. Przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja usług handlu wielkopowierzchniowego, wraz z innymi usługami w tym, np. gastronomii, biur, magazynów, ekspozycji wystawowej,

- b) lokalizacja usług z zakresu usług biurowych i administracji, usług kultury i rozrywki, usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia, usług opieki społecznej lub wychowania, usług rzemieślniczych i innych o podobnym zakresie uciążliwości,
- c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – gospodarczej (magazynowej) i garaży,
- d) lokalizacja zieleni towarzyszącej,
- e) lokalizacja dojazdów i dojazdów, placów manewrowych oraz miejsc parkingowych,
- f) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1IE ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren elektroenergetyki;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budowli i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej – stacji transformatorowej,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe dla potrzeb własnych.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDZ, 1KDL, 1KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – komunikacji drogowej publicznej, w tym:
 - a) KDZ - teren drogi zbiorczej,
 - b) KDL – teren drogi lokalnej,
 - c) KDD - teren drogi dojazdowej;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja wiat przystankowych,
 - b) lokalizacja szlaków rowerowych,
 - c) lokalizacja szlaków pieszych,
 - d) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) lokalizacja miejsc parkingowych,
 - g) lokalizacja zjazdów.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W obszarze planu nie znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony.

2. Obszar planu położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Nowa Wieś Rzeczna wyznaczonego w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański – należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące drzewa znajdujące się wzdłuż dróg: ul. Nowowiejskiej i ul. Rzecznej oraz zaleca się wprowadzenie zieleni o charakterze pasów przydrożnych wzdłuż tych dróg; w nowych nasadzeniach stosować gatunki drzew i krzewów adekwatne siedliskowo i nawiązujące do historycznie występujących.

3. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu określone w § 8 niniejszej uchwały.

§ 6. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu

1. W związku z przeznaczeniem terenu planowana zabudowa nie wymaga ustalenia standardów ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

2. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

3. Ustala się nakaz prowadzenia prac budowlanych w sposób, który nie spowoduje zmiany stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją ani na terenach sąsiednich poza obszarem objętym planem.

4. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń wodnych lub innych urządzeń melioracyjnych, pod warunkiem zapewnienia ciągłości i funkcjonalności całego systemu do regulacji stosunków wodnych, jeżeli urządzenia te stanowią element takiego systemu.

5. Na obszarze objętym planem, przy wdrażaniu jego ustaleń, należy uwzględnić obowiązujące prawo dotyczące ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

6. Lokalizacja zabudowy wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% dla terenu oznaczonego symbolem 1UW;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: 1IE, 1KDZ, 1KDL, 1KDD nie występują uwarunkowania zastosowania tzw. renty planistycznej – plan miejscowy nie zamienia dotychczasowego przeznaczenia terenu lub użytkowania terenu lub stanowi własność komunalną gminy Starogard Gdański.

§ 8. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UW ustala się:

- 1) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 10%,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna 1,0,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy wskazano na rysunku planu, w tym: w odległości 15 m od linii rozgraniczającej dróg publicznych, 10 m od granicy działki ewidencyjnej oznaczonej nr 68/2 i 6 m od granicy działki ewidencyjnej oznaczonej nr 68/6,
 - e) ustala się wymóg zachowania ogólnodostępności terenu oznaczonego na rysunku planu jako teren ogólnodostępnej komunikacji z parkingami,
 - f) zakaz obsługi komunikacyjnej terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ (ul. Nowowiejska),
 - g) dopuszcza się lokalizację dwóch wjazdów na teren, wyłącznie dla samochodów osobowych, po jednym z każdej z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL i 1KDZ (ul. Boczna i ul. Rzeczna) w rejonie terenu ogólnodostępnej komunikacji z parkingami (oznaczonego na rysunku planu), a także jednego wjazdu na teren, z dopuszczeniem pojazdów ciężarowych, w tym ciągnika siodłowego z naczepą z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL (ul. Rzeczna) w rejonie działki ewidencyjnej oznaczonej nr 68/2; orientacyjne lokalizacje wjazdów na teren wskazano na rysunku planu.

2) zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:

- a) maksymalna wysokość budynku 11,0 m;
- b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – 15,0 m,
- c) geometria dachu nad główną bryłą budynku: dachy płaskie.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1IE ustala się:

- 1) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 90%,

- b) nie określa się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – dopuszcza się 100% utwardzenia powierzchni terenu,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna 1,0;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- a) wysokość budynku stacji transformatorowej maksymalnie 10,0m,
 - b) geometria dachu dowolna.
3. Dla terenów komunikacji drogowej, oznaczonych symbolami KDZ, KDL i KDD ustala się:
- 1) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, zgodnie z granicami własności pasa drogowego oraz zgodnie z faktycznym zagospodarowaniem pasa drogowego;
 - b) dostępność komunikacyjna terenu 1UW z ograniczeniami – dopuszcza się lokalizację jednego nowego bezpośredniego zjazdu do zabudowy, w miejscu wskazanym na rysunku planu; lokalizacja zjazdu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - c) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich, ścieżek rowerowych, chodników i inne wyposażenie oraz lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów wiat przystankowych:
- a) maksymalna wysokość zabudowy 4m;
 - b) geometria dachu i gabaryty obiektu dowolne.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna ilość miejsc parkingowych:

- 1) powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogi gminne – ul. Nowowiejską, ul. Rzeczną, ul. Boczna, położone częściowo w obszarze planu,
- 2) obsługa komunikacyjna terenu 1UW bezpośrednio z dróg gminnych, z wyjątkiem drogi oznaczonej symbolem 1KDZ, przy czym: dopuszcza się lokalizację dwóch wjazdów na teren, wyłącznie dla samochodów osobowych, po jednym z każdej z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL i 1KDZ (ul. Boczna i ul. Rzeczna) w rejonie terenu ogólnodostępnej komunikacji z parkingami (oznaczonego na rysunku planu), a także jednego wjazdu na teren, z dopuszczeniem pojazdów ciężarowych, w tym ciągnika siodłowego z naczepą z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL (ul. Rzeczna) w rejonie działki ewidencyjnej oznaczonej nr 68/2; orientacyjne lokalizacje wjazdów na teren wskazano na rysunku planu;
- 3) minimalna ilość miejsc parkingowych dla pojazdów samochodów osobowych wynosi:
 - a) nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej usług i nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - b) nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne dla usług gastronomii,
 - c) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca noclegowe dla usług turystyki,
 - d) nie mniej niż jedno miejsce parkingowe dla każdego lokalu usługowego,
 - e) w tym nie mniej niż 50 miejsc parkingowych ogólnodostępnych zlokalizowanych w granicach terenu ogólnodostępnej komunikacji z parkingami (oznaczonego na rysunku planu),
 - f) w ramach wskazanej powyżej liczby miejsc parkingowych należy przewidzieć nie mniej niż 3 miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zlokalizowane najbliżej wejść do budynku.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę:

- a) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych,
 - b) nakazuje się włączenie zabudowy do istniejącej sieci wodociągowej,
 - c) dla budynków zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
- a) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych,
 - b) ścieki bytowe odprowadzić do sieci kanalizacji z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (poza obszarem opracowania planu);
- 3) odprowadzenie wód opadowych:
- a) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) wody deszczowe z dachów i powierzchni nieutwardzonych odprowadzić powierzchniowo do gruntu lub do sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,
 - d) zaleca się projektowanie zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne i przepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny (np. ogrody deszczowe, płyty ażurowe stosowane na dojazdach i parkingach),
 - e) wody deszczowe z zanieczyszczonych terenów utwardzonych, odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej lub do wód lub gruntu, wyłącznie po wcześniejszym podczyszczeniu przed odprowadzeniem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasilanie w energią elektryczną:
- a) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych oraz przyłączy obiektów budowlanych,
 - b) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego lub niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego;
- 6) infrastruktura telekomunikacyjna: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy;
- 7) gospodarka odpadami
- a) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnym, w miejscu do tego przeznaczonym; gospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi,
 - b) gospodarowanie innymi odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się w obszarze planu lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji (także lokalizowanych poza obszarem planu), bądź wynikających z przepisów odrębnych.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

§ 10. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Starogard Gdański.

§ 11. 1. W granicach objętych niniejszym opracowaniem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą XII/91/99 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 28 maja 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowa Wieś Rieczna Osiedle Witosza z terenami przyległymi.

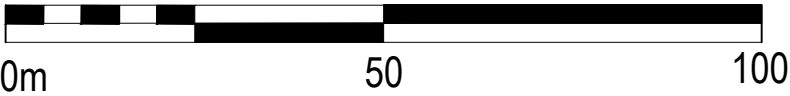
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

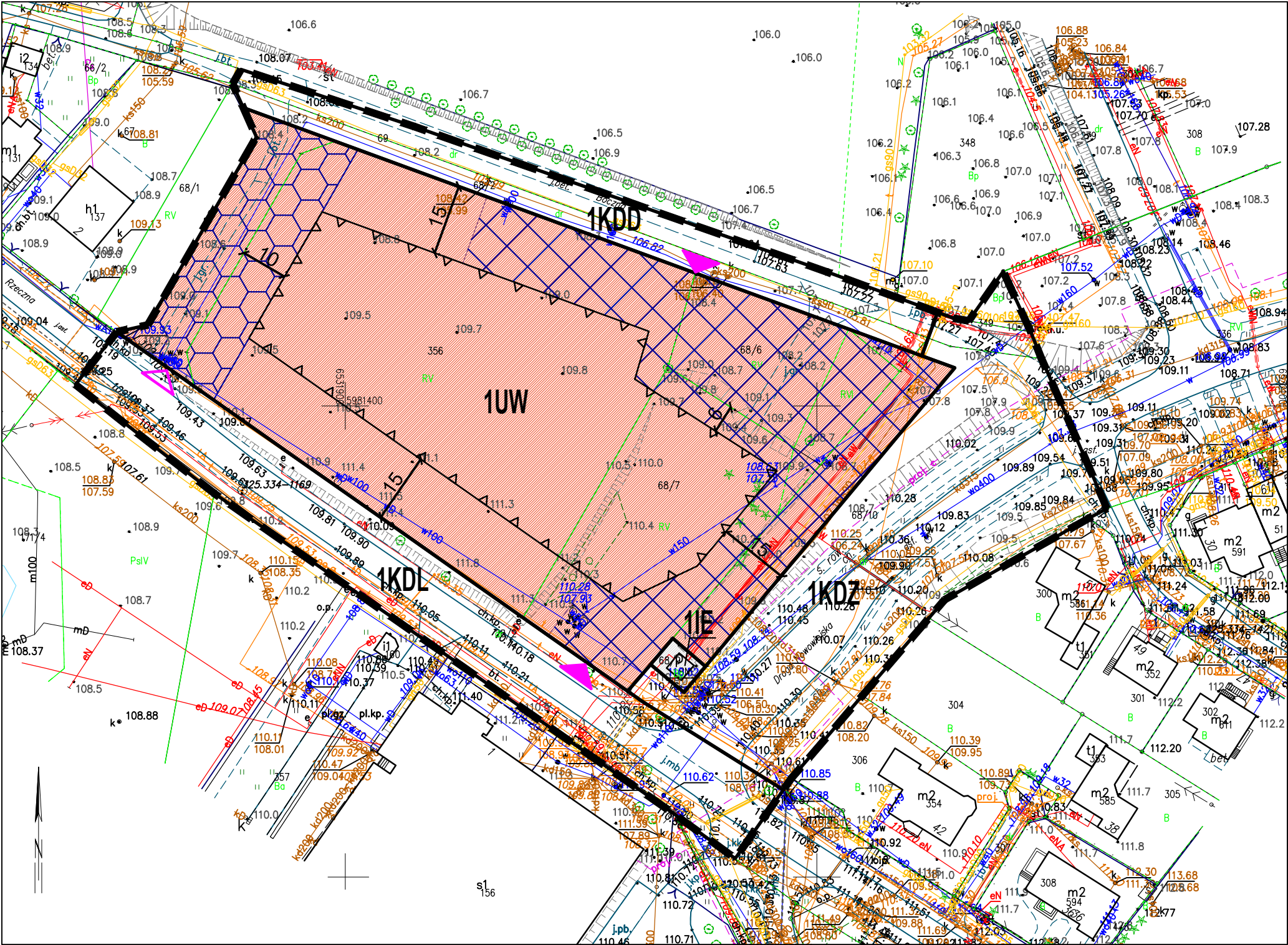
Marcin Hince

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA LOKALIZACJI OBIEKTU HANDLOWEGO
O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m² NA TERENIE WSI NOWA WIEŚ RZECZNA

Skala 1:1000



załącznik nr 1
do Uchwały Nr
Rady Gminy Starogard Gdański
z dnia



Legenda:

- granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 1UW 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)

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Starogard Gdański



- granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego
- 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 podstawową, typu: zabudowa mieszkaniowa, tereny zieleni, sportu, infrastruktura itp.)
- granica terenu, gdzie dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²



DOM Biuro urbanistyczne Kielb-Stańczuk, Jaszcuk-Skolimowska Sp.j.
ul. Chojnicka 61, 83-200 Starogard Gdański
tel. 0 58 56 220 57
e-mail: pprdom@pprdom.pl

Rysunek planu

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

Skala 1:1000
Data opracowania:
11.2023 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Gminy Starogard Gdański
z dnia 31 października 2024 r.

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

Do projektu planu miejscowego, w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 17.05.2024 r. do 07.06.2024 r. oraz w okresie przeznaczonym na składanie uwag, określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu tj. 21 czerwca 2024 r. wpłynęło jedno pismo, złożone dnia 19.06.2024 r. za pośrednictwem poczty elektronicznej przez osobę fizyczną, zawierające szereg pytań związanych z obszarem opracowania planu i planowaną na jego obszarze inwestycją; treść pytań nie kwestionuje jednak konkretnych ustaleń planistycznych (zarówno w części tekstowej jak i graficznej) – pismo nie zawiera uwag. Wójt Gminy udzielił odpowiedzi na zadane pytania; nie dokonano żadnych zmian w projekcie planu miejscowego.

Brak uwag wymagających rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Gminy Starogard Gdański
z dnia 31 października 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

W uchwalanym planie miejscowym nie przewiduje się realizacji zadań własnych gminy będących inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr
Rady Gminy Starogard Gdański
z dnia 31 października 2024 r.

Dane przestrzenne

Na podstawie art. 67a, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130)

Dane przestrzenne

utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na terenie wsi Nowa Wieś Rzeczna, stanowią załącznik w postaci cyfrowej.

Dane dostępne są również na stronie internetowej: <https://starogardgdanski.e-mapa.net/wykazplanow/>

Uzasadnienie

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na terenie wsi Nowa Wieś Rieczna. Obszar opracowania obejmuje działki ewidencyjne oznaczone nr: 356, 68/7, 68/6 oraz fragmenty dróg publicznych ul. Droga Nowowiejska, ul. Boczna, ul. Rieczna oraz droga wewnętrzna - łącznik ulic Bocznej i Riecznej.

Wszczęcie procedury opracowania planu miejscowego nastąpiło na skutek uchwały Rady Gminy Starogard Gdański Nr 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 Rieczna.

Przedmiotem planu miejscowego jest przeznaczenie działek ewidencyjnych nr 356 i 68/7 obręb Nowa Wieś Rieczna pod budowę obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w tym ustalenie odpowiednich dla tego typu obiektów parametrów kształtowania zabudowy wraz z niezbędnymi rozwiązaniami komunikacyjnymi.

Na przedmiotowym obszarze obowiązywały dotychczas ustalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą XII/91/99 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 28 maja 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowa Wieś Rieczna Osiedle Witosa z terenami przyległymi, które ulega zmianie na skutek przyjęcia przedmiotowej uchwały.

Planowana zmiana planu jest zgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański uchwalonym uchwałą Nr XXXI/365/2021 Rady Gminy Starogard Gdański z 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).

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

2.1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, a dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ład przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w § 8 uchwały.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

Obszar objęty planem położony jest poza granicami obiektów i obszarów o wartościach kulturowych i stref ochrony konserwatorskiej.

Realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie lokalną zmianą fizjonomii krajobrazu, głównie w wyniku realizacji na jego terenie nowej zabudowy. Jednak przekształcenia krajobrazu nastąpią na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy i na funkcje, które zostały wskazane w dokumencie polityki przestrzennej gminy.

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

Plan miejscowy, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w § 8 uchwały określono wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów tych terenów.

Realizacja ustaleń planu spowoduje trwałą zmianę sposobu użytkowania gruntów, jednak są to skutki spodziewane, zgodne z dotychczasowym kierunkiem zagospodarowania tego obszaru – przedmiotowy obszar był dotychczas przeznaczony pod zabudowę usługową.

W zakresie gospodarowania wodami niezbędnym elementem zapewniającym ochronę jakości wód powierzchniowych i podziemnych jest odpowiednia gospodarka wodno – ściekowa na terenach wskazanych pod zainwestowanie, w obszarze planu ścieki komunalne należy odprowadzić do kanalizacji sanitarnej.

Na obszarze opracowania nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Nie przewiduje się wpływu na istniejące i planowane obszary podlegające ochronie, w tym obszary Natura 2000.

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

Obszar objęty planem położony jest poza granicami obiektów i obszarów o wartościach kulturowych i stref ochrony konserwatorskiej. Nie występują uwarunkowania dla określenia ustaleń w tym zakresie.

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

W obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Obszar opracowania jest położony poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Planowana zabudowa nie stanowi zagrożenia dla zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz nie stanowi zagrożenia również dla środowiska.

W ramach wskazanych w ustaleniach planu liczby miejsc parkingowych należy przewidzieć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z przepisów odrębnych.

2.6.Walory ekonomiczne przestrzeni

Aktualne walory ekonomiczne przestrzeni są wysokie. Niezabudowane jeszcze nieruchomości położone są w obszarze ukształtowanej struktury przestrzennej w sąsiedztwie granicy administracyjnej miasta Starogardu Gdańskiego.

Sporządzenie zmiany planu miejscowego pozwoli kontynuować dotychczasowe procesy rozwojowe w zakresie usług i spowoduje możliwość zagospodarowania terenu i ukształtowania zabudowy zgodnie z wnioskami właścicieli terenu.

2.7.Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do podmiotów prywatnych oraz gminy. W ramach odrębnej od procedowanego planu procedury, inwestor obowiązany jest do pozyskania tytułu prawnego do nieruchomości na których planowane są inwestycje budowlane.

2.8.Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe.

2.9.Potrzeby interesu publicznego

Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z dopuszczalnymi sposobami zagospodarowania określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

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

Plan miejscowy, w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

2.11.Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Starogard Gdański, na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej sporządzania planu miejscowego, zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, tj.:

- 28 kwietnia 2023 r. Wójt Gminy Starogard Gdański ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Starogard Gdański, w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Starogard Gdański oraz przesłał ogłoszenie sołtysowi wsi Nowa wieś, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu – 31.05.2023r.; w wyznaczonym terminie złożono 1 wniosek od Rady Sołectkiej, który wymagał rozstrzygnięcia przez Wójta Gminy,

- projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 17.05.2024 r. do 07.06.2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy Starogard Gd., ul. Sikorskiego 9, 83-200 Starogard Gd., od poniedziałku do piątku, w godz. od 8⁰⁰ do 15⁰⁰, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Starogard Gdański przesłano ogłoszenie sołtysowi wsi Nowa Wieś, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie a także na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Starogard Gdański,

- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu został wyznaczony termin dyskusji publicznej 5 czerwca 2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy Starogard Gd., ul. Sikorskiego 9, 83-200 Starogard Gd. o godz. 15⁰⁰, na dyskusję publiczną nie przybył nikt zainteresowany,

- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia 21 czerwca 2024 r.; w terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi;; w ww. terminie wpłynęło jedno pismo, złożone dnia 19.06.2024r za pośrednictwem poczty elektronicznej przez osobę fizyczną, zawierające szereg pytań związanych z obszarem opracowania planu i planowaną na jego obszarze inwestycją; treść pytań nie kwestionuje konkretnych ustaleń planistycznych (zarówno w części tekstowej jak i graficznej) - pismo nie zawiera uwag. Wójt Gminy udzielił odpowiedzi na zadane pytania; nie dokonano żadnych zmian w projekcie planu miejscowego.

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

Plan miejscowy, w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Obszar opracowania jest położony w zasięgu obsługi wodociągów gminnych. Plan miejscowy nakazuje włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej.

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

Nowa zabudowa możliwa do realizacji na obszarze planu jest kontynuacją dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów, stanowić będzie dogęszczenie istniejących struktur przestrzennych.

Wnioski właścicieli terenu, dotyczące zmiany parametrów zagospodarowania i zabudowy w celu umożliwienia lokalizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego zostały uwzględnione w projekcie planu co przyczyni się prawdopodobnie do zainwestowania terenu w krótkim terminie, zgodnie z zamierzeniami inwestorów.

W związku z sąsiedztwem boiska sportowego i istnieniem potrzeby zabezpieczenia miejsc parkingowych związanych z tą usługą określono w planie miejscowym obszar ogólnodostępnej komunikacji i parkingów oraz ustalono konieczność urządzenia co najmniej 50-ciu miejsc parkingowych ogólnodostępnych wykorzystywanych zarówno przez użytkowników przyszłych usług jak i przez korzystających z sąsiedniego boiska sportowego. Przewiduje się wspólną z gminą realizację tych miejsc parkingowych, także na zasadzie współużytkowania fragmentów gruntów będących własnością komunalną.

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

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

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, a także dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady

kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w § 8 uchwały.

Przedmiotem planu miejscowego jest w szczególności zmiana zapisów/ustaleń dotycząca parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w celu umożliwienia budowy obiektu handlu wielkopowierzchniowego.

Nowa zabudowa możliwa do realizacji na obszarze planu jest kontynuacją dotychczasowego przeznaczenia terenu – terenu usług, z tym, że w specyficznych parametrach dużego budynku obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Obsługa komunikacyjna terenu zostanie dostosowana do obsługi takiego obiektu. Plan dopuszcza obsługę bezpośrednio z dróg gminnych, z wyjątkiem ul. Nowowiejskiej, przy czym: dopuszcza się lokalizację dwóch wjazdów na teren, wyłącznie dla samochodów osobowych, po jednym z każdej z dróg publicznych (ul. Boczna i ul. Rzeczna). Wjazdy powinny być zlokalizowane w rejonie terenu ogólnodostępnej komunikacji z parkingami, a także jednego wjazdu na teren, z dopuszczeniem pojazdów ciężarowych, w tym ciągnika siodłowego z naczepą z drogi publicznej ul. Rzecznej w rejonie działki ewidencyjnej oznaczonej nr 68/2; orientacyjne lokalizacje wjazdów na teren wskazano na rysunku planu. Wyłączenie z możliwości wjazdu na teren usług samochodów ciężarowych od ul. Bocznej pozwoli na ochronę mieszkańców przed nadmierną uciążliwością komunikacyjną dostaw do usług.

Analizę wartości ekonomicznych przestrzeni obszaru planu oraz ich efektywnego wykorzystania na podstawie ustaleń planu omówiono szczegółowo w pkt 2.6 niniejszego uzasadnienia.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Plan miejscowy nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, przyjętego 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).

W bieżącej kadencji, rozpoczętej w kwietniu 2024 roku Wójt Gminy Starogard Gdański nie dokonał jeszcze analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o którym mowa w art. 32 ust.1, a Rada Gminy Starogard Gdański nie podejmowała uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, ani planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Starogard Gdański.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

„Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” wykazała iż:

- nie będzie skutkowało koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów budowy infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej bądź deszczowej,
- nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia kosztów urządzenia dróg gminnych,
- nie będzie skutkowało koniecznością poniesienia kosztów wykupu gruntów na cele publiczne,
- nie będzie skutkowało koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów z opłat planistycznych bądź z podatku od czynności cywilnoprawnych,
- może skutkować możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych,
- nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości,
- nie będzie wiązało się z możliwością pozyskania dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu budowy infrastruktury technicznej,
- może skutkować wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości,
- nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych,

- może skutkować koniecznością poniesienia kosztów wycen nieruchomości.

Analizy i prognozy wykazały, iż w okresie 5 lat (okres prognozowany) można spodziewać się dochodów do budżetu gminy, wynikających z realizacji inwestycji przewidzianych w planie miejscowym (podatek od nieruchomości i sprzedaż gruntów komunalnych), natomiast jako koszty po stronie budżetu gminy mogą wystąpić jedynie wyceny nieruchomości.

5.Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt Gminy Starogard Gdański w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

-ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy w Starogardzie Gdańskim oraz właściwego dla obszaru planu sołectwa i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,

-powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,

-rozpatrzył wnioski złożone do miejscowego planu,

-sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,

-sporządził prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu,

-uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,

-ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego,

-wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,

-przyjmował uwagi i je rozstrzygnął,

-przeprowadził procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu miejscowego określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Gminy Starogard Gdański projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.