

**Do Uchwały Nr LXIII/547/2010
z dnia 28 października 2010r.
Rady Miasta Starogard Gdański
w sprawie uchwalenia
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard
Gdański**

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

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

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 06 sierpnia 2010r. do 27 sierpnia 2010r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Starogardzie Gdańskim. W dniu 09 sierpnia 2010r. odbyła się dyskusja publiczna 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 2003r. (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, z późn. zm): do 10 września 2010r.

3. W ustawowym terminie do dnia 10 września 2010r. wpłynęło 100 pism zawierających uwagi. Prezydent Miasta Starogardu Gdańskiego rozpatrzył wniesione uwagi w dniach: 14.09.2010r. oraz 21.09.2010r. i 27.09.2010r. i postanowił część z nich uwzględnić, a części nie uwzględnić w przedkładanym Radzie projekcie planu miejscowego.

4. Niniejsze rozstrzygnięcie **dotyczy uwag nieuwzględnionych** w projekcie planu przez Prezydenta Miasta.

1) uwaga wniesiona w dniu 12.08.2010r przez Jana Kowalskiego –

a/ treść uwagi – wniosek o ujęcie wszystkich ogrodów działkowych znajdujących się na terenie miasta do planu jako ogrodów działkowych, a nie jak to ma miejsce w kilku przypadkach „terenów zielonych”, nazwanie terenów nazwami własnymi poszczególnych ogrodów;

b/ rozstrzygnięcie uwagi - nie uwzględnia się uwagi w zakresie wpisania w ustalenia planu nazw własnych poszczególnych ogrodów działkowych, w części uwzględnia się uwagę dotyczącą wskazania w projekcie planu istniejących ogrodów działkowych, z wyjątkiem terenów: przy ul.Zblewskiej, ogrodów w sąsiedztwie Strzelnicy, dla których plan ustala docelowo inne przeznaczenia i przewiduje przekształcenia funkcjonalne;

c/ uzasadnienie - Wskazanie docelowego przeznaczenia ogrodów działkowych przy ul.Zblewskiej i w sąsiedztwie Strzelnicy na obszary zieleni urządzonej (ZP) jest zgodne z zapisami polityki przestrzennej zawartej w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta z 2005r. oraz z zaleceniami z opracowania ekofizjograficznego. Według art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny których przeznaczenie plan zmienia mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnego z tym planem. Proponowane w projekcie przedmiotowego planu docelowe przeznaczenie istniejących ogrodów działkowych przy ul.Zblewskiej i w sąsiedztwie Strzelnicy na teren zieleni urządzonej, nie narusza ustaleń ustawy z 6 maja 1981r. o pracowniczych ogrodach działkowych oraz ustawy z 8 lipca 2005r. o rodzinnych ogrodach działkowych. Podstawowe barwne oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów, które należy stosować na projekcie rysunku

planu miejscowego zostały wskazane w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.Nr 164, poz. 1587). Dla terenów ogrodów działkowych przyjęto symbol „ZD”; nazwa własna ogrodu działkowego nie jest zatem elementem stanowiącym o przeznaczeniu terenu.

2) uwaga wniesiona w dniu 12.08.2010r przez Patrycję Kuchczyńską i Agnieszkę Knitter

a/ treść uwagi – Brak akceptacji dla ustalonego projektem planu przeznaczenia terenu (pow. 1,35ha) na tereny zieleni a nie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jak w sąsiednich terenach, wniosek o przeznaczenie działki nr 339/1 obr.37 w całości na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

b/ rozstrzygnięcie uwagi - nie uwzględnia się uwagi

c/ uzasadnienie - wskazane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta przeznaczenie terenu dz.nr 339/1 obr.37 jest zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gd. (Studium zostało uchwalone przez Radę Miejską 07.12.2005r.) oraz opracowaniem ekofizjograficznym. Stan własności terenu czy sposób zainwestowania w sąsiedztwie (tereny zabudowy mieszkaniowej) nie przesądza o przeznaczeniu terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta (wymóg art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz należy go sporządzić zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju przy uwzględnieniu zasad ochrony środowiska.

3) uwaga wniesiona w dniu 14.08.2010r przez Adama Gacek

a/ treść uwagi – Wniosek dot. zmiany ustalonego przeznaczenia terenu na zabudowę jednorodzinną z usługami ze względu na fakt „małej opłacalności uprawy gruntów rolnych na tak małych działkach”

b/ rozstrzygnięcie uwagi - nie uwzględnia się uwagi

c/ uzasadnienie - wskazane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta przeznaczenie terenu dz.nr 237 i 238 obr.20 jest zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gd. (Studium zostało uchwalone przez Radę Miejską 07.12.2005r.) oraz opracowaniem ekofizjograficznym. Ponadto przedmiotowy teren jest niekorzystny dla budownictwa ze względu na liczne cieki, zagłębienia hydrogeniczne. Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym dz. 237 i 238 obr. 20 to w przewadze tereny o niekorzystnych uwarunkowaniach fizjograficznych do zainwestowania, stanowiące równinne dna form dolinnych i zagłębień terenu, o gruntach nienośnych i słabonośnych, wysokim poziomie wód gruntowych, niekorzystnych warunkach bioklimatycznych, stanowiące element lokalnej osnowy ekologicznej do ochrony w celu ukształtowania jej ciągłości przestrzennej, z preferencją dla funkcji rekreacyjnej lub ekologicznej. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta (wymóg art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz należy go sporządzić zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju przy uwzględnieniu zasad ochrony środowiska. W projekcie planu uwzględniono możliwość sytuowania kilku działek przy ul. Jeżynowej.

4) uwaga wniesiona w dniu 17.08.2010r przez Jana Szycha

a/ treść uwagi - wniosek o ujęcie i wytyczenie w projekcie planu dojazdu do dz. 11 w Obr. 6 od strony ul. Legionów, argumentowany chęcią podziału działki na parcele, do których miałyby być zapewniony dojazd;

b/ rozstrzygnięcie uwagi - nie uwzględnia się uwagi dotyczącej ujęcia i wytyczenia w planie dojazdu do dz.nr 11 obr.6 od strony ul. Legionów;

c/ uzasadnienie - z uwagi na parametry działki (dz.nr 11 obr.6 ma szerokość ok. 18,2 m) i jest zabudowana od strony ul. Ceynowy nie jest możliwym wydzielenie z niej jeszcze drogi dojazdowej aż do ul. Legionów. Możliwym jest natomiast (plan nie zabrania) scalenie dz. 11 i 12/1 i np. 3/11 i do tak połączonych nieruchomości wydzielenie drogi –ciągu pieszo-jezdnego do ul. Legionów np. poprzez dz. geod. 3/11.

5) uwaga wniesiona w dniu 18.08.2010r przez Krystynę Musolf

a/ treść uwagi - wniosek o ujęcie w planie zapisów dot. skablowania istn. linii energetycznej napowietrznej 110kV relacji Starogard-Czarna Woda , ze względu na jej prawdopodobnie zły stan techniczny oraz kolizje z terenami położonymi pod linią; Propozycja powiązania inwestycji drogi- planowanej obwodnicy miasta z kablem energetycznym .

b/ rozstrzygnięcie uwagi - nie uwzględnia się uwagi dotyczącej skablowania linii energetycznej 110kV i przesunięcia jej do pasa zieleni wzdłuż planowanej obwodnicy drogi krajowej nr 22.

c/ **uzasadnienie** - W pasie drogowym obwodnicy nie jest możliwe usytuowanie kabla 110kV. Kolizja własności prywatnej z linią energetyczną może być przez właściciela terenu zajętego na pas linii energetycznej oraz gestora sieci rozwiązywana prawnie i finansowo z wykorzystaniem kodeksu cywilnego.

6) uwaga wniesiona pismem z dnia 17.08.2010r przez Krystynę i Leszka Zadurskich

a/ treść uwagi - uwaga kwestionująca treści zapisów dot. nakazu ochrony zachowawczej drzewostanu istniejącego, który ogranicza prawa właścicielskie na dz. budowlanych- propozycja usunięcia zapisu bądź wskazania na rysunku planu jakich drzew to dotyczy;

b/ rozstrzygnięcie uwagi - nie uwzględnia się uwagi dotyczącej ochrony zachowawczej drzewostanu (dla terenu w obszarze C1.25.MN2)

c/ **uzasadnienie** - Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody ochronie podlegają również drzewa na prywatnych posesjach. Projekt miejscowego planu odsyła do przepisów odrębnych w tym zakresie nakazując ochronę i pielęgnację istniejącej zieleni wysokiej, ograniczając wycinkę do sytuacji koniecznych z zachowaniem procedur wynikających z ustawy; nie pokazywano na rysunku projektu planu (nie pozwala na to skala opracowania : 1:2000, ponadto zawartość informacyjna podkładu geodezyjnego do celów sporządzenia miejscowego planu).

7) uwaga wniesiona przez pełnomocnika POLKOMTEL S.A. – Wiolettę Doniec pismem z dnia 18.08.2010r. (wpływ do Urzędu Miasta: 19.08.2010r.)

a/ treść uwagi - Wniosek o uwzględnienie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na dz. 35/20 przy ul. Prusa 45;

b/ rozstrzygnięcie uwagi - nie uwzględnia się uwagi dotyczącej możliwości lokalizacji stacji bazowej telefonii komórkowej na dz.nr 35/20 obręb 27 przy ul. Prusa

c/ **uzasadnienie** - Lokalizacja stacji bazowej przy ul. Prusa jest w kolizji z wymogami ochrony środowiska kulturowego. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków nie dopuszcza sytuowania masztów nie związanych z funkcją podstawową w obszarach chronionych, w tym także w obrębie dawnego folwarku Hermanowo. Projekt planu uzyskał dnia 27.07.2010r. uzgodnienie w zakresie telekomunikacji Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej.

8) uwaga wniesiona przez Wioletę Łangowską pismem z dnia 12.08.2010r. (wpływ do Urzędu Miasta: 20.08.2010r.)

a/ **treść uwagi** - wniosek o likwidację istn. linii energetycznej wn przebiegającej nad działkami. Wniosek o zmianę ustaleń dot. zasad podziału na dz. co najmniej 1000m2 ; uwaga dot. dz.geod. nr 234/1, 234/2, 234/3, 234/5, 234/6 obr.20, - wniosek o zdjęcie zakazu zabudowy z dz. 234/6

b/ **rozstrzygnięcie uwagi** - w części uwzględnia się uwagę dotyczącą linii energetycznej (nieistniejącej, choć uwidocznionej na podkładzie geodezyjnym) poprzez odpowiednią zmianę w rysunku planu, **nie uwzględnia się** uwagi dotyczącej zmniejszenia minimalnej powierzchni działek w obszarze oznaczonym w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem „E.140.MN3, U1”; **nie uwzględnia się** w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański uwagi dotyczącej „zakazu budowy na dz.nr 234/6” oraz uwzględnienia lokalizacji 5 domów mieszkalnych jednorodzinnych jak we wniosku z dn. 12.04.2010r. o warunki zabudowy

c/ **uzasadnienie** - projekt planu ustala dla działek objętych uwagą przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe lub usługowe, z dopuszczeniem podziałów geodezyjnych na działki o minimalnej

powierzchni 1000m², plan nie ustala zakazów zabudowy dla terenu, a jedynie wprowadza ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z istniejących linii napowietrznych energetycznych, z rysunku planu usunięto niezgodną ze stanem faktycznym informację o przebiegu linii 30kV. Co do zabudowy dz.nr 234/6 –zgodnie z projektem planu niezabudowany powinien pozostać jedynie fragment działki stanowiący nieużytek ze względu na niekorzystne uwarunkowania fizjograficzne dla zainwestowania.

9) uwaga wniesiona przez Mariusza Tańskiego pismem z dnia 20.08.2010r. (wpływ do Urzędu Miasta: 20.08.2010r.)

a/ **treść uwagi** – dot. dz.nr 79 obręb 20, wniosek o przeznaczenie całej dz. 79 obręb 20 o pow. 3,52ha na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej, a nie jak dotychczas na cele zieleni;

b/ **rozstrzygnięcie uwagi** – nie uwzględnia się uwagi dotyczącej przeznaczenia dz.nr 79 obr.20 na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej

c/ **uzasadnienie** - Część dz.nr 79 obr.20 wskazana jest w projekcie miejscowego planu pod realizację obwodnicy drogi krajowej nr 22 jako droga główna ruchu przyspieszonego, co powoduje iż w jej sąsiedztwie nie jest wskazane sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (uciążliwości hałasowe, wibracje). Trasa obwodnicy wyznaczona jest zgodnie z opracowaniami studialnymi dla tej drogi oraz zgodnie z dotychczasowymi ustaleniami planistycznymi. Ponadto projektowane przeznaczenie przedmiotowej działki jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gd. (Studium uchwalone przez Radę Miejską 07.12.2005r.).

10) uwaga wniesiona przez Artura Łojewskiego PPHU „Artmet” Hanna Łojewska pismem z dnia 18.08.2010r. (wpływ do Urzędu Miasta: 20.08.2010r.)

a/ **treść uwagi** – dotyczącej funkcji działek nr od 41/1 do 41/6 obr.13 przy ul.Traugutta (obszar oznaczony w projekcie planu symbolem „C1.9.MN2”; Wniosek o dopuszczenie sytuowania zab. wielorodzinnej – tak jak w dotychczasowym planie ogólnym (były wydane warunki zabudowy z 2000r), zrealizowano zab. szeregową ;

b/ **rozstrzygnięcie uwagi** – nie uwzględnia się uwagi dotyczącej przeznaczenia dz.nr od 41/1 do 41/6 obr.13 przy ul.Traugutta na funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

c/ **uzasadnienie** - zrealizowana zabudowa mieszkaniowa szeregową usytuowana jest w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o znacznie niższych wysokościach. Uwzględnienie uwagi z jednoczesnym dopuszczeniem zwiększenia wysokości stworzyłoby dysonans architektoniczny. Istniejące otoczenie zrealizowanej zabudowy jednorodzinnej (w zabudowie szeregowej) praktycznie wyklucza realizację infrastruktury towarzyszącej zabudowie wielorodzinnej - przestrzenie zieleni, parkingi itp.

11) uwaga wniesiona przez Karmelitę Grabińską pismem z dnia 21.08.2010r. (wpływ do Urzędu Miasta: 23.08.2010r.) dotyczącej funkcji obszaru oznaczonego w projekcie miejscowego planu symbolem „C2.1.MU5”

a/ **treść uwagi** – wniosek o podział jedn. C2.1.MU5 na dwie części- dla zab. jednorodzinnej cz. zachodnia i na część wsch. o funkcji jak w planie , gdyż byłoby to zgodne z charakterem przestrzeni oraz sąsiedztwem terenów zielonych ZP;

b/ **rozstrzygnięcie uwagi** – nie uwzględnia się uwagi dotyczącej wydzielenia odrębnych obszarów funkcjonalnych w ramach części jednostki urbanistycznej C2 (obszar oznaczony w projekcie planu „C2.1.MU5”)

c/ **uzasadnienie** - przedmiotowy teren znajduje się w granicach obszaru śródmiejskiego; obszary śródmiejskie charakteryzują się intensywną urbanizacją, zatem rozwijanie, czy utrzymywanie w tych granicach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest w kolizji z tą cechą obszaru.

12) uwaga wniesiona przez Tomasza Walczak - Radnego Rady Miasta pismem z dnia 24.08.2010r. dotyczącej terenów oznaczonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta symbolami: E.147ZP, C1.53.ZP, C1.35.ZP

a/ **treść uwagi** – wniosek o zmniejszenie obszarów zieleni E.147ZP i C1.53.ZP, C1.35.ZP i wydzielenie z nich części dla terenów mieszkaniowych oraz inf..parkingowej ;

b/ **rozstrzygnięcie uwagi** – nie uwzględnia się uwagi dotyczącej zmiany przeznaczenie terenów oznaczonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta symbolami: E.147ZP, C1.53.ZP, C1.35.ZP na funkcje zabudowy mieszkaniowej i parkingi

c/ **uzasadnienie** - wymienione w uwadze tereny to place niezabudowane, użytkowane jako zwyczajowe tereny zieleni w osiedlach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W trakcie procedury sporządzania planu miejscowego nie przedstawiono wniosku mieszkańców tych terenów aby te tereny zlikwidować bądź zmienić ich przeznaczenie na cele parkingowe czy budowlane. Brak właściwego ich urządzenia i utrzymania nie jest wystarczającym argumentem za ich likwidacją. Likwidując tereny niezbędne do właściwego społecznego funkcjonowania osiedli mieszkaniowych nie można wskazać zamiennych terenów o podobnej funkcji, dogodnie położonych, blisko terenów mieszkaniowych.

13) uwaga wniesiona przez Tomasza Walczak - Radnego Rady Miasta pismem z dnia 24.08.2010r. dotycząca niewystarczającej ilości terenów na funkcje produkcyjne w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta

a/ **treść uwagi** – wniosek o zwiększenie terenów dla działalności produkcyjnej;

b/ **rozstrzygnięcie uwagi** – nie uwzględnia się uwagi dotyczącej niewystarczającej ilości terenów na funkcje produkcyjne w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta

c/ **uzasadnienie** - projektowane przeznaczenie terenów jest zgodne z ustaleniami polityki przestrzennej miasta określonej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański uchwalonym przez Radę Miejską 07.12.2005r. (zmienionym w 2009r.). Dla działalności gospodarczej techniczno-produkcyjnej, magazynów, budownictwa, hurtowni, produkcji przeznaczono łącznie w obszarze opracowania planu (tereny P1 i P2) 91,54ha i 89,52ha; łącznie 181,06 ha co stanowi ok. 8,23% ogólnej pow. opracowania. Różnego rodzaju funkcje gospodarcze o charakterze usługowym są także możliwe wg ustaleń projektu planu w terenach U1 oraz terenach MN.3 (jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej) czy w terenach MU5 – w zabudowie śródmiejskiej mieszkaniowo-usługowej.

14) uwaga wniesiona przez Juliusza Piechowskiego pismem z dnia 22.08.2010r. dotyczących dz.nr 72/9 obr.14 przy ul.Hallera

a/ **treść uwagi** – wniosek o odstąpienie od wskazywania ogólnodostępnej ścieżki pieszej przez teren działki 72/9 obr 14 ; Wniosek o ustalenie stawki opłaty planistycznej na 0% ze względu na poniesione koszty wykonania ulicy na dz. 92/9 , ulica zrealizowana była ze środków komitetu społecznego „Na Skarpie” , a sąsiednie tereny z dojazdem od tej drogi mają stawkę opłaty 0%.

b/ **rozstrzygnięcie uwagi** – nie uwzględnia się uwagi dotyczącej przebiegu ogólnodostępnej ścieżki pieszej łączącej ul.Św.Elżbiety z parkiem oraz dot. wysokości stawki opłaty planistycznej w związku z przeznaczeniem działki nr 72/9 obr.14 w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta

c/ **uzasadnienie** - przejście piesze w tym miejscu funkcjonuje i wydaje się być bardzo pożytecznym, gdyż świetnie łączy ul. Św. Elżbiety z terenem przy istniejącym obiekcie sportowym zapewnia niekolidujące piesze dojście do centrum miasta przez park miejski, ponadto teren ten jest niezbędny dla potrzeb infrastruktury technicznej. W poprzednio obowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gd. z 1994r. teren przedmiotowej działki był przeznaczony na cele zabudowy usługowej C.U2 – strefa usług z zielenią towarzyszącą – dla usług z zakresu usług oświaty, nauki, sportu, kultury, rekreacji, opieki zdrowotnej i społecznej z dużym udziałem terenu nie zabudowanego w obrębie działki, z dopuszczeniem sytuowania usług handlu, gastronomii, i jedynie uzupełniających funkcji mieszkalnych (poza istniejącą zabudową). Proponowane w projekcie miejscowego planu ustalenia znacznie poszerzają możliwości zagospodarowania i zabudowy terenu, powodując ewidentnie wzrost wartości nieruchomości. W tej sytuacji rezygnacja z

możliwości naliczania przez Prezydenta opłaty planistycznej w sytuacji zbywania nieruchomości w okresie 5 lat od uchwalenia planu nie jest uzasadniona. Podnoszone kwestie poniesionych opłat na realizację przyległej drogi czy też uzbrojenia nie wpływają na wysokość ustalonej planem stawki opłaty planistycznej.

15) uwaga wniesiona przez Tomasza Walczak - Radnego Rady Miasta pismem z dnia 24.08.2010r. dotyczącej terenu oznaczonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta symbolem: C3.65.ZP

a/ **treść uwagi** – wniosek o zmianę charakteru terenu C3.65 ZP przy ul. Wróblewskiego (dawny plac zabaw dla dzieci, obecnie zaniedbany) – z zieleni na teren mieszkaniowo-usługowy

b/ **rozstrzygnięcie uwagi** – nie uwzględnia się uwagi zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta symbolem: C3.65.ZP na funkcje zabudowy mieszkaniowej z drobnymi usługami.

c/ **uzasadnienie** - projektowane przeznaczenie dla wymienionego w uwadze terenu jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański. Brak właściwego urządzenia i utrzymania terenu nie jest przekonującym i wystarczającym argumentem za likwidacją terenu publicznego – zieleni, skweru, placu zabaw, terenu spotkań i kontaktów mieszkańców. Dla działalności gospodarczej, usługowej oraz mieszkaniowej czy mieszkaniowo-usługowej przeznaczono w projekcie miejscowego planu znaczne arealy, nie notuje się w mieście Starogard braku gruntów pod zabudowę, co najwyżej odczuwa się nienadążanie w wyposażeniu już wyznaczonych terenów budowlanych w infrastrukturę techniczną.

16) uwaga wniesiona przez PHU „Probe-Trans” Jarosław Probe pismem z dnia 16.08.2010r. (wpływ Urzędu Miasta 24.08.2010r.) dotyczące terenu oznaczonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta symbolem : C2.44.P2

a/ **treść uwagi** – wniosek o usunięcie linii zabudowy nieprzekraczalnej i zapisów dot. ochrony drzewostanu po dawnym cmentarzu, gdyż ogranicza to możliwości inwestycyjne; wniosek o usunięcie zapisów dot. strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej całego obszaru terenu C2.44P2 bo teren ten nie posiada wartości kulturowych, poza tym będzie odcięty od pozostałej strefy ul. Nowa Jabłowska, nie ma na nim ani w sąsiedztwie żadnych historycznych budynków ani budowli; pozostawienie strefy niesie za sobą uciążliwości proceduralne związane z inwestowaniem-konieczność uzgodnień z woj.konserwatorem zabytków;

b/ **rozstrzygnięcie uwagi** – nie uwzględnia się uwagi w zakresie usunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy i zapisów dotyczących ochrony drzewostanu po dawnym cmentarzu w obszarze C2.44.P2, **nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej dot. strefy „rewitalizacji urbanistycznej zabudowy wzdłuż ulicy Kościuszki”**,

c/ **uzasadnienie** - w zakresie linii zabudowy i ochrony drzewostanu podtrzymuje się propozycje zapisu projektu planu gdyż linia zabudowy wynika z potrzeby zachowania w maksymalnie możliwym stopniu istniejącej zieleni w tym drzewostanu o charakterze zabytkowym (dawny cmentarz); istniejące drzewa stanowią wartość do ochrony. Zasięg strefy ochrony konserwatorskiej „rewitalizacji urbanistycznej zabudowy wzdłuż ulicy Kościuszki” został przedstawiony w wytycznych konserwatorskich przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla potrzeb sporządzanego planu. Mimo iż na przedmiotowym obszarze nie ma zabudowy historycznej, teren stanowi część większej całości urbanistycznej i jako taki powinien podlegać określonym regulacjom.

17) uwaga wniesiona przez mieszkańców południowej części miasta Starogard Gdański, adresowanego do Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Gdańsku) dotyczącej proponowanego w granicach administracyjnych miasta przebiegu obwodnicy drogi krajowej nr 22

a/ **treść uwagi** – Protest przeciwko lokalizacji trasy tzw. obwodnicy południowej przez miasto – ze względu na potencjalne uciążliwości dla mieszkańców , postulat przeniesienia trasy bardziej na południe

b/ **rozstrzygnięcie uwagi – nie uwzględnia się** uwagi kwestionującej proponowany w granicach administracyjnych miasta przebieg obwodnicy drogi krajowej nr 22,

c/ **uzasadnienie** - Planowana trasa drogi głównej przyspieszonej przez teren miasta- trasa tzw. południowej obwodnicy miasta oznaczonej w projekcie planu symbolem „KDGP” jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański (Studium uchwalone przez Radę Miejską 07.12.2005r.) oraz dotychczasowym planem ogólnym miasta z 1994r. (teren 01KG1/2), a także studiami komunikacyjnymi prowadzonymi w ostatnich latach przez miasto. Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad w Gdańsku.

Z dotychczasowych opracowań studialnych wynika, że planowana droga –obwodnica miasta - potrzebna jest zarówno jako fragment drogi krajowej dla obsługi ruchu tranzytowego, ale też w zakresie uzupełnienia układu dróg w mieście.

18) uwaga wniesiona pismem z dnia 25.08.2010r. przez Małgorzatę i Ariela Zabrockich dotyczącej budynku przy ul.M.Skłódowskiej-Curie 4 – dz.nr 66 obr.12

a/ **treść uwagi** – wniosek o usunięcie z budynku na dz. 66 obręb 12 zapisu „obiekt o wartościach historycznych –powstały sprzed 1945r” – gdyż jest to informacja niezgodna ze stanem faktycznym, budynek powstał w latach 1959-62.

b/ **rozstrzygnięcie uwagi – częściowo uwzględnić** uwagę dotyczącą określenia budynku mieszkalnego przy ul.M.Skłódowskiej-Curie 4 „*obiekt o wartościach historycznych powstały sprzed 1945r.*” warunkując jednakże skreślenie tego oznaczenia w tekście i rysunku projektu planu uzyskaniem ponownego uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

c/ **uzasadnienie** - Budynek mieszkalny przy ul.M.Skłódowskiej-Curie 4 znajdował się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, stanowiącej podstawę do tworzenia gminnej ewidencji zabytków - podstawa prawna: art.22 ust.5 pkt 2 ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.Nr 162, poz.1568 z późn.zm.). Zgodnie z art. 19 ust.1 pkt 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w miejscowym planie uwzględnia się, w szczególności ochronę zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków.

19) uwaga wniesiona pismem z dnia 23.08.2010r. Bożeny i Lucjana Szewielów dotyczącej przeznaczenia dz.nr 202 obr.37

a/ **treść uwagi** – Sprzeciw wobec ustalenia funkcji usługowej U1 na dz. geod. 202 obręb 37, ze względu na fakt iż na dz. 202 prowadzona jest uciążliwa dla sąsiedztwa mieszkaniowego działalność gospodarcza, a sąsiedztwo ma charakter typowo podmiejskiego osiedla mieszkaniowego o wąskich uliczkach.

b/ **rozstrzygnięcie uwagi – nie uwzględnia się uwagi** ,

c/ **uzasadnienie** - obiekty na dz.nr 202 obr.37 zostały zrealizowane w minionych latach, zgodnie z dotychczasowym planem ogólnym miasta z 1994r – teren G3.M3 – strefa zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności wraz z obiektami usługowymi i różnorodnej działalności gospodarczej. Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym prowadzący działalność gospodarczą nie może powodować uciążliwości poza terenem do którego posiada tytuł prawny, zatem samo pozostawienie przeznaczenia usługowego dla dz. nr 202 nie jest kolizyjne z sąsiedztwem mieszkaniowym jednorodzinnym. Nie jest możliwym wprowadzenie w ten zabudowany teren (dawniej wieś Żabno, stan wydzielen geodezyjnych dla dróg przesądzono w czasie gdy wieś znajdowała się w granicach administracyjnych gminy wiejskiej Starogard Gd.) znacznie szerszych ciągów komunikacyjnych.

20) uwaga wniesiona pismem z dnia 24.08.2010r. (wpływ do Urzędu Miasta: 26.08.2010r.) Janiny Rudnickiej i Józefa Rudnickiego dotyczącej przeznaczenie dz.nr 15/6 obr.1

a/ **treść uwagi** – Wniosek o korektę przebiegu projektowanej drogi KDL – przesunięcie w kierunku południowym , co będzie korzystniejsze dla właścicieli nieruchomości (uniknie się niepotrzebnych podziałów nieruchomości) .Brak zgody na włączenie cz. działki do terenu oznaczonego jako A.118ZP (R) gdyż jest to grunt rolny RIVa i właściciel chciałby zachować taki status tych gruntów.

b/ **rozstrzygnięcie uwagi – nie uwzględnia się uwagi** w zakresie przebiegu projektowanej drogi między innymi w obszarze dz. 15/6 obr. 1 oraz przeznaczenia w części dz.nr 15/6 na teren zieleni,

c/ **uzasadnienie** - dla działek nr 15/7 obręb 1 i dz. 15/6 obręb 1 (będących własnością wnoszących uwagę) projekt planu przewiduje tymczasowe przeznaczenie rolne, docelowe: funkcję zieleni o charakterze parkowym teren (oznaczenie w projekcie planu symbolem: A.118ZP) na fragmencie drogi klasy techn. L – KDL tzw. Nowa Grzybka. Trasa projektowanej drogi KDL wyznaczona została w projekcie z uwzględnieniem wytycznych ekofizjograficznych; trasa projektowanej drogi omija tereny użytków zielonych (wg mapy glebowo-rolniczej) o niekorzystnych uwarunkowaniach fizjograficznych dla zainwestowania, stanowiących lokalne struktury ekologiczne. Ustalenie dla tych terenów funkcji zieleni pozwoliłoby zachować ich walory przyrodnicze i jednocześnie wzbogacić strukturę funkcjonalno-przestrzenną planowanych docelowo terenów mieszkaniowych w ich sąsiedztwie. Ustalenia planu nie powodują konieczności z rezygnacji z dotychczasowego użytkowania terenów jako rolniczych. Godnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagosp. przestrzennym - tereny których przeznaczenie plan zmienia mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnego z tym planem. Zatem jeszcze w długim okresie czasu grunty te będą mogły być nadal wykorzystywane jako grunty rolnicze bez zmiany ich charakteru, gdyż tereny po obu stronach planowanej drogi KDL to jedynie rezerwy terenowe o charakterze kierunkowym, które będą mogły być zagospodarowywane na cele nierolnicze, o ile powstaną możliwości techniczne i ekonomiczne realizacji odpowiedniego uzbrojenia inżynierskiego.

21) uwaga wniesiona pismem Piotra Gadomskiego z dnia 30.08.2010r. (wpływ do Urzędu Miasta: 30.08.2010r.) dotyczących przeznaczenia dz.nr 82/4 obręb 16

a/ **treść uwagi** – brak w planie uwidocznienia dz. 82/4 której autor uwagi jest właścicielem, błędne określenie że jest to fragment terenu wpisanego do rejestru zabytków razem z terenem ZSE ; prośba o uzupełnienie ciągłości zabudowy ul. Kościuszki na dz. 82/4; Sprzeciw wobec ustalenia na dz. strefy ochrony archeologicznej nr 28 bo wg niego nie ma na to żadnego uzasadnienia historycznego; zapisy planu oceniono jako nadmiernie rygorystyczne i „fantastyczne” nie wpływające pozytywnie na rozwój miasta, tworzące z miasta „skansen

b/ **rozstrzygnięcie uwagi – uwzględnia się w części** w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta uwagi w zakresie przeznaczenia w/w działki – poprzez zmianę ustaleń i dopuszczenie na dz. 82/4 obr. 16 sytuowania zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, pod warunkiem uzyskania ponownego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków; **nie uwzględnia się uwagi** dotyczącej granic stref ochrony archeologicznej oraz stref ochrony konserwatorskiej;

c/ **uzasadnienie** - działka nr 82/4 obr. 16 stanowi wraz z terenem szkolnej działki zespół zabudowy historycznej, o granicach wskazanych w wytycznych konserwatorskich od Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, nie podlegała zabudowie w myśl poprzednio obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, była przeznaczona na zieleni ogólnodostępną. W wytycznych konserwatorskich nie przewidywano zabudowy tego fragmentu pierzei ulicy Kościuszki, stąd brak sygnatur na rysunku.

Granice stref ochrony konserwatorskiej są wskazywane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w wytycznych do sporządzanego dokumentu planistycznego. Stwierdzenia zawarte w uwadze, odnoszące się do ochrony zabytków mają charakter subiektywnych, nie uzasadnionych merytorycznie opinii.

22) uwaga wniesiona pismem Zygmunta Nagórskiego z dnia 27.08.2010r. (wpływ do Urzędu Miasta: 27.08.2010r.) dotyczących przeznaczenia dz.nr 152/47 obr.5 przy ul.Sadowej

a/ **treść uwagi** – wnioskuje o zmianę przeznaczenia dz. 152/47 – na cele mieszkaniowe a nie jak projekcie planu na tereny zieleni oraz sportu i rekreacji A.128ZP,US i A. 129 ZP

b/ **rozstrzygnięcie uwagi – w części uwzględnia się** w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta uwagi w zakresie przeznaczenia dz.nr 152/47 obr.5 przy ul.Sadowej poprzez korektę rysunku i ustaleń projektu planu

c/ **uzasadnienie** - Rozstrzygając uwagę, Prezydent Miasta zdecydował o częściowej rezygnacji z terenu planowanej zieleni i sportu-A.128 ZP, US poprzez włączenie go do terenu A.127.MN3, U1,

MN.2, tym niemniej konieczne jest zapewnienie odpowiedniej wielkości terenu o charakterze skweru, placu zabaw itp. w ramach zagospodarowania i podziału całego terenu. Teren oznaczony w projekcie planu symbolem „A.129ZP” przy planowanej drodze KDL pozostawia się na teren zieleni; ze względu na szerokość pasa terenu nie nadaje się on na dz. budowlane.

23) uwaga wniesiona pismem Łukasza Stawickiego z dnia 31.08.2010r. (wpływ do Urzędu Miasta: 31.08.2010r.) dotyczących przeznaczenia dz.nr 21 obręb 33;

a/ **treść uwagi** – Propozycja by w terenie E 95MN wydzielić drogi, gdyż właściciele nieruchomości mają różne koncepcje i nie da się ich łatwo pogodzić.

b/ **rozstrzygnięcie uwagi** – **nie uwzględnia się uwagi** dotyczącej zaprojektowania pełnego wydzielenia dróg i działek w obszarze oznaczonym w projekcie planu symbolem E 95MN2.

c/ **uzasadnienie** - Biorąc pod uwagę różne interesy, potrzeby i czas działań inwestycyjnych poszczególnych właścicieli działek znajdujących się w obszarze oznaczonym w projekcie planu symbolem E 95MN2 Prezydent Miasta nie zdecydował o narzuceniu wszystkim jednego rozwiązania. Jeżeli właściciele działek będą zainteresowani wspólnym działaniem zaprojektowania urbanistyki przedmiotowego terenu, mogą z własnej inicjatywy przedłożyć wspólną koncepcję zagospodarowania obszaru i uruchomić proces podziału omawianego obszaru.

24) uwaga wniesiona pismem przez Adriana Szymanowicz z dnia 30.08.2010r. (wpływ do Urzędu Miasta: 01.09.2010r.) dotyczących proponowanego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gd. przebiegu obwodnicy drogi krajowej nr 22 (w tym dotyczy to dz.nr 304/2 Rokocin) i zagospodarowania terenów wokół tejże obwodnicy;

a/ **treść uwagi** – uwaga dot. planowanej obwodnicy południowej miasta przez teren miasta, gdyż rezerwa sprzed 30 lat ze względu na brak realizacji inwestycji została obudowana nowymi terenami mieszkaniowymi ; proponuje przebieg trasy poza miastem (tak jak np. w Chojnicach) , ustalenie dla tej inwestycji terminu realizacji gdyż niedopuszczalna jest praktyka ograniczania prawa własności na dziesiątki lat – przykładem jego dz. nr 304/2 w Obr. Rokocin (gmina Starogard) na której planowane jest powiązanie drogi 22 z planowaną obwodnicą. Uwaga dot. braku powiązania pomiędzy strategią rozwoju miasta Starogard Gd. jako miasta zieleni z zabezpieczeniem odpowiedniej wielkości terenu z przeznaczeniem na zieleń.

b/ **rozstrzygnięcie uwagi** – **nie uwzględnia się uwagi** dotyczącej braku powiązania pomiędzy strategią rozwoju miasta Starogard Gd. jako miasta zieleni z zabezpieczeniem odpowiedniej wielkości terenu z przeznaczeniem na zieleń, **nie uwzględnia się uwagi** dotyczącej proponowanego przebiegu obwodnicy drogi krajowej nr 22 w tym przez dz.nr 304/2 Rokocin dotyczącej zaprojektowania pełnego wydzielenia dróg i działek w obszarze oznaczonym w projekcie planu symbolem E.95.MN.2.; **nie uwzględnia się** w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta uwagi dotyczącej braku powiązania pomiędzy strategią rozwoju miasta Starogard Gd. jako miasta zieleni z zabezpieczeniem odpowiedniej wielkości terenu z przeznaczeniem na zieleń

c/ **uzasadnienie** - w zakresie zieleni projekt planu przeznacza tereny w różnych częściach miasta na cele zieleni obszary które są obecnie terenami zieleni, ponadto tereny, które mają odpowiednie predyspozycje fizjograficzne dla takiego zagospodarowania oraz są uwzględnione w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gd. z 2005r. (Studium uchwała Rada Miejska 01.12.2005r.).

W planie zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta nie jest możliwe przesądzenie o przeznaczeniu dz. 304/2 w obrębie geod. Rokocin (poza granicami administracyjnymi miasta i poza granicami opracowania). Co do ograniczania prawa własności ustaleniami planistycznymi, to należy zwrócić uwagę na zapis art. 6 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Art. 6. 1. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

2. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do:

1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich;

2) ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

oraz art. 36 i 37 w/w ustawy regulującej kwestie praw właścicieli lub użytkowników wieczystych w sytuacji gdy w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

25) uwaga wniesiona przez Aldonę Cysewską i Jerzego Cysewskie pismem z dnia 31.08.2010r. (wpływ do Urzędu Miasta: 02.09.2010r.) dotyczących dz.nr 23/15 obr.6

a/ **treść uwagi** – wniosek o przeznaczenie terenu przy ul. Leśnej na mieszkaniową zabudowę z usługami towarzyszącymi, z pominięciem strefy ochronnej od linii energetycznych; gdyż obecne ustalenia planu są dla właścicieli nieruchomości niekorzystne;

b/ **rozstrzygnięcie uwagi** – **nie uwzględnia się** uwagi dotyczącej przeznaczenia terenu przy ul. Leśnej na mieszkaniową zabudowę z usługami towarzyszącymi, z pominięciem strefy ochronnej od linii energetycznych;

c/ **uzasadnienie** - projekt planu wskazuje przeznaczenie części dz. 23/15 obr. 6 na cele zabudowy mieszkaniowej z usługami - MN.3, w zasięgu porównywalnym z dotychczasowymi ustaleniami planu ogólnego miasta z 1994r., pozostawiając część terenu jako zieleń o znaczeniu ekologicznym A.152.ZE, gdyż uwzględnia to istniejące uwarunkowania ekofizjograficzne. Ograniczenia zainwestowania wynikające z faktu przebiegu linii energetycznej napowietrznej wysokich napięć 110kV mają charakter obiektywny i skutkują koniecznością uwzględnienia ich przebiegu w projektach zagospodarowania terenu.

26) uwaga wniesiona przez Mariusza Tańskiego (jako pełnomocnika Teresy Wawrowskiej) pismem z dnia 31.08.2010r. (wpływ do Urzędu Miasta: 31.08.2010r.) dotyczącej przeznaczenia dz.nr 79 obr.20

a/ **treść uwagi** – wniosek o przeznaczenie terenu w całości na zabudowę jednorodzinną z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej, a nie jak w projekcie na zieleń ekologiczną; wniosek o odstąpienie od usytuowania na zapleczu istn. domu drogi; godzi to jego zdaniem w interesy właściciela i obniża wartość nieruchomości;

b/ **rozstrzygnięcie uwagi** – **nie uwzględnia się** uwagi dotyczącej przeznaczenia terenu dz.nr 79 obr.20 w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej;

c/ **uzasadnienie** - w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański udostępnionym do publicznego wglądu w dniach 06-27.08.2010r., przewidziano przebieg obwodnicy drogi krajowej nr 22, w tym przecina ona działkę nr 79 (planowana obwodnica oznaczona w projekcie planu jako droga KDGP – główna ruchu przyspieszonego), co powoduje iż w jej sąsiedztwie nie jest wskazane sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (uciążliwości hałasowe, wibracje). Trasa obwodnicy wyznaczona jest zgodnie z opracowaniami studialnymi dla tej drogi oraz zgodnie z dotychczasowymi ustaleniami planistycznymi. W poprzednio obowiązującym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta z 1994r. przedmiotowa działka nie była przewidywana na cele zabudowy jednorodzinnej - a na cele obwodnicy, rezerw na ujęcia wody (teren na południe od obwodnicy) oraz na cele gospodarcze - fragment północno-wschodniej części działki – A2.P2. Należy zwrócić uwagę, że w całości przedmiotowa działka jest położona w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Południe”, gdzie inwestowanie jest z tego tytułu ograniczone. Ustalenia projektu planu są zgodne z dyspozycjami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gd. z 2005r. (Studium uchwałała Rada Miejska 01.12.2005r.).

27) uwaga wniesiona przez Marka Hołowińskiego pismem z dnia 31.08.2010r. (wpływ do Urzędu Miasta: 31.08.2010r.) dotyczącej przeznaczenia terenów oznaczonych w projekcie w/w planu symbolem C1.33.P2,

a/ **treść uwagi** – Protest przeciwko ustaleniom funkcji dla terenu C1.33.P2 (budownictwo, handel hurtowy, magazyny, z dopuszczeniem obiektów i urządzeń związanych z gosp. odpadami z jednoczesnym wykluczeniem funkcji mieszkalnych) ze względu na sąsiedztwo terenów mieszkaniowych w tym realizowanych obecnie od 2008r na dz. 225 (scalone dz. 179/142 i 179/143) obręb 12 oraz uwarunkowania położenia terenu – wg uwagi ustalenie to „jest działaniem na szkodę miasta i jego mieszkańców”;

b/ **rozstrzygnięcie uwagi** – **nie uwzględnia się** uwagi dotyczącej przeznaczenia terenów oznaczonych w projekcie w/w planu symbolem C1.33.P2

c/ **uzasadnienie** - W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański udostępnionym do publicznego wglądu w dniach 06-27.08.2010r. dla działek sąsiadujących od strony północnej z dz.nr 225, na której realizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (4 budynki mieszkalne wielorodzinne) wskazuje się przeznaczenie opisane w § 16 'C1.33.P2':

„tereny zabudowy usługowej, techniczno-produkcyjnej, z zakresu budownictwa, handlu hurtowego, magazynów, z dopuszczeniem sytuowania obiektów i urządzeń związanych z gospodarką odpadami (takich jak np. obiekty i tereny zbiórki odpadów, obiektów przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów, zbiórka i przetwarzanie surowców wtórnych, punkt skupu i zbiórek złomu); wyklucza się funkcje mieszkalne oraz z zakresu usług o charakterze publicznym”.

W projekcie planu przewidziano oddzielenie funkcji mieszkaniowej realizowanej na dz.nr 225 od funkcji usługowej, techniczno-produkcyjnej (C1.33.P2) pasem zieleni izolacyjno-krajobrazowej. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gd. z 2005r. - załącznik nr 17 do tekstu ustaleń "schemat struktury miasta" przedmiotowy teren został wskazany jako tereny usług.

28) uwaga wniesiona przez Bogumiłę i Józefa Kamm pismem z dnia 30.08.2010r. (wpływ do Urzędu Miasta: 03.09.2010r.) dotyczącej przeznaczenia terenów oznaczonych w projekcie w/w planu symbolem E.132.R (dz.nr 24 obręb 30);

a/ **treść uwagi** – Wniosek o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych w planie jako E.132R – tj. ustalić dla nich przeznaczenie jako tereny mieszkaniowe (pow. 1,79ha). Teren ten jest położony w znacznej odległości od ujęć wody, napowietrzne linie energetyczne nie przebiegają przez ten teren

b/ **rozstrzygnięcie uwagi** – **nie uwzględnia się** uwagi dotyczącej przeznaczenia terenów oznaczonych w projekcie planu symbolem E.132.R na zabudowę mieszkaniową.

c/ **uzasadnienie** - Na północ od działki nr 24 obręb 30 przewiduje się trasę planowanej drogi obwodowej- KDGP. Teren ten nie był przewidywany do zabudowy również w poprzednio obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 1994r., ponadto znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęć wody „Południe”. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gd. z 2005r. także nie przewiduje tu zabudowy - załącznik nr 17 do tekstu ustaleń "schemat struktury miasta" przedmiotowy teren został wskazany jako tereny rolne. Trasa linii napowietrznej 30KV biegnącej wg rysunku planu przez przedmiotowy teren została skorygowana zgodnie ze stanem faktycznym.

29) uwaga wniesiona przez Edmunda Tańskiego pismem z dnia 30.08.2010r. (wpływ do Urzędu Miasta: 06.09.2010r.) dotyczącej przeznaczenia dz.nr 79 obr. 20;

a/ **treść uwagi** – wniosek o zmianę przeznaczenia terenu z zieleni ekologicznej ora trasy drogi na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej ; gdyż ustalenia planu obniżają wartość nieruchomości;

b/ **rozstrzygnięcie uwagi** – **nie uwzględnia się** uwagi dotyczącej przeznaczenia terenu dz.nr 79 obr.20 w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej;

c/ **uzasadnienie** - w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański udostępnionym do publicznego wglądu w dniach 06-27.08.2010r., przewidziano przebieg obwodnicy drogi krajowej nr 22, w tym przecina ona działkę nr 79 (planowana obwodnica oznaczona w projekcie planu jako droga KDGP – główna ruchu przyspieszonego), co powoduje iż w

jej sąsiedztwie nie jest wskazane sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (uciążliwości hałasowe, wibracje). Trasa obwodnicy wyznaczona jest zgodnie z opracowaniami studialnymi dla tej drogi oraz zgodnie z dotychczasowymi ustaleniami planistycznymi. W poprzednio obowiązującym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta z 1994r. przedmiotowa działka nie była przewidywana na cele zabudowy jednorodzinnej - a na cele obwodnicy, rezerw na ujęcia wody (teren na południe od obwodnicy) oraz na cele gospodarcze - fragment północno-wschodniej części działki – A2.P2. Należy zwrócić uwagę, że w całości przedmiotowa działka jest położona w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Południe”, gdzie inwestowanie jest z tego tytułu ograniczone. Ustalenia projektu planu są zgodne z dyspozycjami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gd. z 2005r. (Studium uchwała Rada Miejska 01.12.2005r.).

30) uwaga wniesiona przez Danieł i Władysława Gniaź pismem z dnia 06.09.2010r. dotyczącej przebiegu obwodnicy drogi krajowej nr 22;

a/ **treść uwagi** – Nie wyrażają zgody na przebieg planowanej trasy obwodnicy pld. miasta przez ich działkę; obwodnica powinna biec poza miastem, z dala od osiedli mieszkaniowych;

b/ **rozstrzygnięcie uwagi** – **nie uwzględnia się** uwagi kwestionującej proponowany w granicach administracyjnych miasta przebieg obwodnicy drogi krajowej nr 22

c/ **uzasadnienie** - Planowana trasa drogi głównej przyspieszonej przez teren miasta- trasa tzw. południowej obwodnicy miasta oznaczonej w projekcie planu symbolem „KDGP” jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański (Studium uchwalone przez Radę Miejską 07.12.2005r.) oraz dotychczasowym planem ogólnym miasta z 1994r. (teren 01KG1/2), a także studiami komunikacyjnymi prowadzonymi w ostatnich latach przez miasto. Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad w Gdańsku.

Z dotychczasowych opracowań studialnych wynika, że planowana droga –obwodnica miasta - potrzebna jest zarówno jako fragment drogi krajowej dla obsługi ruchu tranzytowego, ale też w zakresie uzupełnienia układu dróg w mieście.

31) uwaga wniesiona przez Grażynę i Zdzisława Gugałę pismem z dnia 01.09.2010r. (wpływ do Urzędu Miasta: 06.09.2010r.) dotyczących przeznaczenia terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem „C1.25.MN2” pkt 12, w tym dz.nr 96 obr.12;

a/ **treść uwagi** – -Wniosek o możliwość uwzględnienia prowadzenia działalności gospodarczej w terenie zab. mieszkaniowej. Wniosek o doprecyzowanie zapisów dot. ochrony drzewostanu na działce np. poprzez podanie na rysunku drzew do ochrony

b/ **rozstrzygnięcie uwagi** – **nie uwzględnia się** uwagi w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej w terenie zabudowy mieszkaniowej, **a także** w zakresie doprecyzowanie zapisów dot. ochrony drzewostanu na działce np. poprzez podanie na rysunku drzew do ochrony,

c/ **uzasadnienie** - projekt planu dopuszcza w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej-MN2 sytuować jedynie usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej nieuciążliwe określone w definicjach zawartych w części ogólnych ustaleń projektu planu, jednakże pod warunkiem, że nie zajmują one więcej jak 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, tak by budynek nadal mógł być zaliczony do budynków jednorodzinnych. Ochrona drzewostanu, w tym na prywatnych parcelach jest regulowana w przepisach prawa powszechnego - ustawa o ochronie przyrody, nie ma uzasadnienia dla dodatkowych uszczegółowień tych przepisów dla działek zabudowy jednorodzinnej w postaci ustaleń graficznych na rysunku planu.

32) uwaga wniesiona przez M.Wojtowicz, T.Domachowski, S.Domachowski pismem z dnia 02.09.2010r. (wpływ do Urzędu Miasta: 03.09.2010r.) dotyczących planowanego zagospodarowania dz.nr 3/2 i 4 obr.7

a/ **treść uwagi** – -Wniosek o zmniejszenie szer. planowanej drogi KDD z 12m do 10m oraz korektę przebiegu trasy drogi – aby jej krawędź przebiegała po granicy działek 3/2 i 4 obręb 7 oraz by nie biegła po dz. 4 obręb 7.

b/ **rozstrzygnięcie uwagi – nie uwzględnia się** uwagi dotyczącej przebiegu cieków wodnych przez dz. 3/2 obr.7.,

c/ **uzasadnienie** - na potrzeby odprowadzenia wód opadowych nie ma uzasadnienia dla korekty trasy cieków wodnych.

33) uwaga wniesiona przez Alicję i Dariusza Wiśniewskich pismem z dnia 07.09.2010r. dotyczącej przeznaczenia części dz.nr 207/1 obr.16 przy ul.Kościuszki-ul.Jabłowska;

a/ **treść uwagi** – uwaga dot. sprzeciwu wobec propozycji „zabrania” części działki na potrzeby komunikacyjne (budowa ronda) o pow. ok. 300m², co ogranicza możliwości zabudowy działki

b/ **rozstrzygnięcie uwagi – nie uwzględnia się** uwagi dotyczącej budowy ronda jako rozwiązania skrzyżowania dróg ul.Jabłowskiej i ul.Kościuszki po części (obszar ok. 300 m²) w obszarze dz.nr 207/1 obr.16,

c/ **uzasadnienie** - planowana trasa nowej ulicy „Nowa Jabłowska” oraz jej kontynuacja w kierunku ul.Pelplińskiej wymaga poszerzenia linii rozgraniczających dla terenów komunikacyjnych (rondo) – to istotny cel publiczny; ustalenia planu jedynie powtarzają rozstrzygnięcia ustalone wcześniej decyzji administracyjnej i w dokumentacji projektowej.

34) uwaga wniesiona przez Dominikę Gołuńską pismem z dnia 07.09.2010r. dotyczącej przesunięcia napowietrznej linii energetycznej 110kV ;

a/ **treść uwagi** – Wniosek o likwidację linii napowietrznej 110kV która uniemożliwia zabudowę – wniosek o rozpatrzenie możliwości przesunięcia linii i jej skablowania np., w pasie ziemi biegnącym wzdłuż planowanej obwodnicy

b/ **rozstrzygnięcie uwagi – nie uwzględnia się** uwagi dotyczącej przesunięcia napowietrznej linii energetycznej 110kV

c/ **uzasadnienie** - Nie jest możliwym umieszczenie skablowanej linii napowietrznej 110kV w pasie drogowym obwodnicy, kolizja własności prywatnej z linią energetyczną może być przez autorkę uwagi rozwiązywana prawnie i finansowo z wykorzystaniem kodeksu cywilnego. Wydzielenie pasa technicznego dla ewentualnego nowego przebiegu linii będzie możliwe do rozważenia gdy będą znane rozwiązania drogowe dla planowanej obwodnicy drogi krajowej nr 22 i gdy gestor sieci energetycznej (miasto nie jest dysponentem i właścicielem sieci energetycznej, w tym linii wysokiego napięcia) będzie przygotowany technicznie i finansowo do proponowanej przez Dominikę Gołuńską przebudowy linii napowietrznej 110kV.

35) uwaga wniesiona przez Magdalenę Śliwa pismem z dnia 06.09.2010r. dotyczącej zasad podziału dz.nr 16 obr.33;

a/ **treść uwagi** – uwaga dot. ustalonego parametru wydzielanej działki budowlanej z terenu E.97MN4, E.98MN4, E.99MN4, E.100MN4 – z 2000m² na 1200m².

b/ **rozstrzygnięcie uwagi – uwzględnia się w części uwagę** dotyczącą zasad podziału dz.nr 16 obr.33, przyjmując, że w projekcie planu dla obszaru oznaczonego w projekcie planu symbolami: E.97.MN4, E.98.MN.4, E.99.MN.4, E.100.MN4 powierzchnia nowowydzielanej działki powinna być większa niż 1500m².

c/ **uzasadnienie** - Wg definicji zawartych w projekcie przedmiotowego planu: „zabudowa mieszkaniowa typu rezydencjonalnego – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, realizowana wraz z ogrodem projektowanym, na większych działkach (pow. ponad 1500m²)....” W południowej części miasta (w obszarze, w którym znajduje się dz.nr 16 obr.33) nie ma uzasadnienia dla budowania dużej liczby domów na niewielkich działkach, raczej należałoby ograniczyć program, gdyż brak jest możliwości prawidłowej, dogodnej obsługi komunikacyjnej i społecznej (daleko do usług typu szkoła, przedszkole, handel). Rozstrzygnięcie jest zgodne z definicją projektu planu.

36) uwaga wniesiona przez Izabelę i Krzysztofa Chmielewskich pismem z dnia 06.09.2010r. dotyczących budynku przy ul.M.Skłodowskiej-Curie 65 (dz.nr 140 obr.12)

a/ **treść uwagi** – uwaga dot. wyjaśnienia sytuacji związanej z objęciem ich własności programem ochrony zabytków; np. czy budynek stanowi zabytek zgodnie z ustaleniami planu od kiedy to nastąpiło, jaka jest podstawa prawna, sprzeciw wobec zapisów planu dot. zabytków innych niż dot. zabytków archeologicznych; wg uwagi plan ogranicza prawo własności i w związku z tym jest to niezgodne z Konstytucją; ustawa o zabytkach jest nieprecyzyjna, bardzo restrykcyjna i ogranicza prawo własności, a budynki w osiedlu zostały wzniesione w latach 60 tych XX w i nie przedstawiają żadnej wartości historycznej, artystycznej ani naukowej;

b/ **rozstrzygnięcie uwagi** – **nie uwzględnia się uwagi** dotyczącej generalnych zapisów planu odnoszących się do ochrony zabytków

c/ **uzasadnienie** - ustalenia projektu planu są zgodne z obowiązującą ustawą z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.Nr 162, poz. 1568 z późn.zm.), ponadto informacja o tym, że budynek został zaliczony do obiektów charakterystycznych dla zespołu osiedla nie jest ograniczeniem prawa własności. Zapisy planu dotyczące takich zespołów nie mają restrykcyjnego charakteru:

Dla zespołów zabudowy o wartościach historycznych plan ustala:

1) *celem ochrony jest zachowanie historycznej struktury kształtowanej przez układ parcelacyjny, historyczne ciągi komunikacyjne oraz substancję budowlaną o zbliżonych gabarytach i formie;*

2) *ustala się wymóg kontynuacji w nowych realizacjach tradycyjnych i historycznych form budynków oraz tradycyjnych form zagospodarowania terenu;*

3) *przy podziałach nieruchomości wskazane zachowanie zbliżonych do historycznych typowych dla obszaru proporcji działek;*

3) *dla istniejących budynków dopuszcza się rozbudowy na zasadzie kontynuacji pierwotnych proporcji obiektów i form architektonicznych;*

5) *wyklucza się stosowanie ogrodzeń pełnych oraz betonowych (zwłaszcza prefabrykowanych).*

37) uwaga wniesiona przez Marcina Trzewik pismem z dnia 07.09.2010r. dotyczących dz.nr 28 przy ul.Hermanowskiej znajdującej się obszarze oznaczonym w/w planie symbolem E.59.MN.3

a/ **treść uwagi** – propozycja by nowa droga KDGP prowadzona była w sposób jak najmniej uciążliwy pod względem akustycznym np. w wykopie; Wniosek by planem „narzucić” obowiązek skablowania linii 110kV aby nie była ona uciążliwa dla zabudowy mieszkaniowej; aby nie stwarzała ograniczeń przestrzennych dla zagospodarowania i zabudowy.

b/ **rozstrzygnięcie uwagi** – **nie uwzględnia się uwagi** w zakresie wprowadzenia do treści planu zapisów precyzujących techniczne rozwiązania planowanej obwodnicy drogi krajowej nr 22; **nie uwzględnia się uwagi** w zakresie wprowadzenia do treści planu zapisów obligujących do skablowania napowietrznej linii 110 kV

c/ **uzasadnienie** - w chwili obecnej nie można przesądzać o technicznych rozwiązaniach planowanej drogi, będzie to miało miejsce na etapie uwarunkowań środowiskowych oraz projektu budowlanego tej drogi; zgodnie z przepisami prawa droga projektowana musi być z uwzględnieniem odpowiednich zabezpieczeń przed uciążliwościami np. akustycznymi; projekt planu nie zabrania skablowania linii, natomiast nie jest możliwym umieszczenie skablowanej linii napowietrznej 110kV w pasie drogowym obwodnicy. Wydzielenie pasa technicznego dla ewentualnego nowego przebiegu linii będzie możliwe do rozważenia gdy będą znane rozwiązania drogowe dla planowanej obwodnicy drogi krajowej nr 22 i gdy gestor sieci energetycznej (miasto nie jest dysponentem i właścicielem sieci energetycznej, w tym linii wysokiego napięcia) będzie przygotowany technicznie i finansowo do proponowanej przebudowy linii napowietrznej 110kV.

38) uwaga wniesiona przez Piotra Cesarza pismem z dnia 06.09.2010r. dotyczących niektórych zapisów § 25 tekstu projektu planu oraz zasad zabudowy w obszarze oznaczonym w projekcie w/w planu symbolem C2.45.U2;

a/ **treść uwagi** – - Uwaga dot. wprowadzenia zmiany w zapisach planu dot. oczyszczania ścieków – poprzez dopuszczenie stosowania w okresie tymczasowym np. 1 roku bezodpływowych zbiorników

bezodpływowych na ścieki sanitarne tj. zmianę pkt 3 w ust. 5 par. 25 likwidację pkt 6 ; gdyż przyjęcie propozycji zawartych w obecnej redakcji planu grozi wprowadzeniem marazmu w indywidualnym budownictwie mieszkaniowym; zastosowany zapis jest wg uwagi błędem.

b/ **rozstrzygnięcie uwagi – nie uwzględnia się uwagi** dotyczącej bezwarunkowych dopuszczeń stosowania zbiorników bezodpływowych na ścieki;

c/ **uzasadnienie** - w projekcie należy uwzględniać wymagania zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska, zapewniać kompleksowe rozwiązania w zakresie wyposażenia terenów zabudowy w niezbędną infrastrukturę techniczną w tym kanalizację sanitarną; w obszarze objętym aglomeracją ściekową na podstawie prawa wodnego konieczne jest włączenie zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej zakończonej oczyszczalnią ścieków. Za uwzględnieniem uwagi nie może być argument, że inne gminy stosują nieprawidłowe prawnie rozwiązania w gospodarce przestrzennej. Starogard Gdański w granicach administracyjnych znajduje się obszarze aglomeracji ściekowej wyznaczonej na podstawie ustawy prawo wodne, zgodnie z Krajowym programem oczyszczania ścieków komunalnych należy do aglomeracji priorytetowych, gdzie do roku 2015 powinno się zapewnić dla blisko 100% mieszkańców możliwość włączenia do sieci zakończonej oczyszczalnią. Za niedotrzymanie wyznaczonych standardów grożą kary.

39) uwaga wniesiona przez Pawła Pestę pismem z dnia 01.09.2010r. dotyczących przeznaczenia terenów oznaczonych w projekcie w/w planu symbolem: A.80.RU i A.81.UZ.P3;

a/ **treść uwagi** – wniosek o dopisanie do terenu A80RU także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; wniosek o zmianę % pow. zabudowy z 5% na 20%, podnieść parametr pow. zabudowy z mak. 200m² na 400m² , 600m² ; nakaz utrzymania pow. biologicznie czynnej zmniejszyć z 80% na 50% . Wniosek dot. terenu A.81.UZ.P3 – uzupełnić dopisek „Działalność ogrodnicza i rolnicza z wyjątkiem hodowli zwierząt”;

b/ **rozstrzygnięcie uwagi – nie uwzględnia się uwagi** w zakresie zmiany funkcji na cele zabudowy mieszkaniowej obszaru oznaczonego w projekcie w/w planu symbolem A.80.RU i co za tym idzie w zakresie zmian parametrów zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej oraz w zakresie zmiany funkcji obszaru oznaczonego w projekcie w/w planu symbolem A.81.UZ.P3 na cele „działalności ogrodniczej i rolniczej z wyjątkiem hodowli zwierząt”;

c/ **uzasadnienie** - wnioskowana zmiana funkcji na cele zabudowy mieszkaniowej obszaru oznaczonego w projekcie w/w planu symbolem A.80.RU jest niezgodna z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta (Studium uchwalone przez Radę Miejską 07.12.2005r.). Wyłącznie zmiana polityki przestrzennej miasta oraz uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków mogą przesądzić o innym przeznaczeniu przedmiotowego terenu. Wnioskowana zmiana funkcji na cele „działalności ogrodniczej i rolniczej z wyjątkiem hodowli zwierząt” w obszarze oznaczonym w projekcie w/w planu symbolem A.81.UZ.P3 pozostaje w sprzeczności z odczekiwaniem właściciela terenu, ponadto teren ten dla Szpitala dla Psychicznie i Nerwowo Chorych ma znaczenie jako teren obsługi tegoż szpitala.

40) uwaga wniesiona przez Waldemara Łuczковского, Adrianę Łuczkovską, Sebastiana Łuczковского pismem z dnia 07.09.2010r. dotyczących zapisów dla obszaru oznaczonego w projekcie w/w planu symbolem C2.79.MU5;

a/ **treść uwagi** – Wniosek o zmianę zapisów dot. parametrów budynków z wys. do 12m i maks. 3 kondygnacje na wys. do 7m i 2 kondygnacje, z zakazem podpiwniczenia budynku; wg uwagi projekt nie zakłada ustaleń które by szanowały zróżnicowanie wysokości poszczególnych budynków (cecha charakterystyczna historycznej zabudowy wzdłuż ulicy Lubichowskiej); Wniosek o dopracowanie zapisu dot. reklam ponad stropem 1 kondygnacji- „nie dotyczy reklam istniejących” ; Projekt planu nie zawiera „słowniczka” wyjaśniającego dokładnie wszystkie użyte w nim sformułowania i zwroty ; W przypadku nieuwzględnienia uwag składający uwagę mają zamiar zaskarżyć uchwałę Rady jako jednoznacznie naruszającą ich prawa

b/ **rozstrzygnięcie uwagi – nie uwzględnia się uwagi w części** w zakresie zmiany zapisów dotyczących parametrów budynków z wys. do 12m i maksymalnie 3 kondygnacje na wys. do 7m i 2 kondygnacje, nie uwzględnić zapisu o zakazie podpiwniczenia budynku, **nie uwzględnia się uwagi** kontestującej zapis projektu planu co do zróżnicowania wysokości zabudowy wzdłuż ul. Chojnickiej,

nie uwzględnia się uwagi o dopracowanie zapisu dotyczącego reklam ponad stropem 1 kondygnacji- „nie dotyczy reklam istniejących”, **nie uwzględnić uwagi** dotyczącej braku słowniczka pojęć, **nie uwzględnia się uwagi** co do rzekomej niezgodności z prawem proponowanych zapisów i ustaleń zawartych w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański;

c/ **uzasadnienie** - nie ma uzasadnienia do wprowadzenia zakazu podpiwniczenia; realizacje budowlane w granicy działek wymagają szczególnych rygorów budowlanych jednakże przesądzenie o możliwości podpiwniczenia jest domeną projektu budowlanego a nie planu zagospodarowania przestrzennego; wskazane w projekcie planu parametry odnośnie wysokości budynków dotyczą maksymalnych wysokości dopuszczalnych, nie zmuszają jednak inwestorów do realizacji zabudowy wyłącznie w maksymalnych parametrach, w ramach ustalonych parametrów możliwe jest projektowanie zróżnicowanej architektury; rozstrzygnięcie zgodne z uwagą, jego uwzględnienie wymaga ponownego uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków; rozstrzygnięcie zgodne z uwagą, z zastrzeżeniem, że dojazd od ul.Lubichowskiej dotyczy tylko wybranych działek z terenu oznaczonego w projekcie w/w planu symbolem C2.79.MU5; ustalenia planu nie dotyczą co do zasady legalnych stanów istniejących, nie ma jednak uzasadnienia by dla wnioskowanej działki czynić wyjątek w stosowaniu zasady lokowania reklam na budynkach; obiekty wskazane do ochrony poprzez ustalenia planu to obiekty w gminnej ewidencji zabytków (a uprzednio w wojewódzkiej ewidencji zabytków, której ustalenia są obligujące dla utworzenia gminnej ewidencji); nie ma obowiązku prawnego tworzenia słowniczka pojęć dla planu miejscowego, tym niemniej projekt planu zawiera taki słownik pojęć, które wymagają wyjaśnień; uwaga dot. niezgodności z prawem ustaleń planu wyraża ocenę subiektywną przyszłych zdarzeń.

41) uwaga wniesiona przez Mariana Piaskowskiego działającego z upoważnienia Zyty Piaskowskiej dotyczącej zapisu ochrony konserwatorskiej dla budynku mieszkalnego przy ul.M.Skłodowskiej-Curie 9;

a/ **treść uwagi** – wniosek o usunięcie z projektu planu oznaczenia budynku „obiekt o wartościach historycznych” , gdyż budynek usytuowany przy ul. Skłodowskiej 9 na dz. 99 obręb 12 wybudowany został w latach 1956-59 i zasiedlony w 1960- jest to budynek bliźniaczy; zawarte w planie informacje są nieprawdziwe i nierzetelne

b/ **rozstrzygnięcie uwagi** – **uwzględnić w części uwagę:** w zakresie usunięcie z projektu planu oznaczenia budynku „obiekt o wartościach historycznych powstały przed 1945r.”,

c/ **uzasadnienie** - budynek mieszkalny przy ul.M.Skłodowskiej-Curie 9 znajdował się i nadal znajduje w wojewódzkiej ewidencji zabytków, stanowiącej podstawę do tworzenia gminnej ewidencji zabytków - podstawa prawna: art.22 ust.5 pkt 2 ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.Nr 162, poz.1568 z późn.zm.). Zgodnie z art. 19 ust.1 pkt 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w miejscowym planie uwzględnia się, w szczególności ochronę zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków.

42) uwaga wniesiona przez Barbarę i Tadeusza Lubińskich dotyczących dz.nr 97 obr.12

a/ **treść uwagi** – Wniosek o usunięcie oznaczenia na istn. budynku na dz. 97 obręb 12 oznaczenia „zabudowa o wartościach historycznych” – budynek został wybudowany w roku 1956r i oddany do użytku w roku 1960r; budynek został przebudowany i nie przedstawia sobą wartości historycznych; wniosek o zmianę zapisów dot. wymogu przedstawienia w projekcie studium pierzei i zastąpienia do dokumentacją fotograficzną pokazującą bezpośrednie sąsiedztwo ; wniosek o zapis dot. zachowania istotnych cech obiektu przy przebudowach i rozbudowach nie ma uzasadnienia, bo budynek po przebudowie utracił już swoje dotychczasowe cechy; Uwaga iż zapis zaliczający dz. do zespołu o wartościach historycznych w sposób znaczący obniżają wartość nieruchomości i jej atrakcyjność;

b/ **rozstrzygnięcie uwagi** –**nie uwzględnia się uwagi** odnoszącej się do wymogu przedstawienia w projekcie studium pierzei i zastąpienia go dokumentacją fotograficzną pokazującą bezpośrednie sąsiedztwo; **nie uwzględnia się uwagi** dotyczącej usunięcia zapisu o zachowaniu istotnych cech obiektu przy przebudowach i rozbudowach budynków wskazanych na rysunku planu jako obiekty o wartościach historycznych-postulowane do ochrony”; **nie uwzględnia się uwagi** zawierającej stwierdzenie, że zapis zaliczający przedmiotową działkę do zespołu o wartościach historycznych w sposób znaczący obniża wartość nieruchomości i jej atrakcyjność;

c/ **uzasadnienie** - zasadniczo uwagi odnoszą się do oceny wartości urbanistyczno-architektonicznego zespołu zabudowy w rejonie ul.M.Skłodowskiej-Curie. Budynek mieszkalny przy ul.M.Skłodowskiej-Curie 5 znajdował się i nadal znajduje w wojewódzkiej ewidencji zabytków, stanowiącej podstawę do tworzenia gminnej ewidencji zabytków - podstawa prawna: art.22 ust.5 pkt 2 ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.Nr 162, poz.1568 z późn.zm.). Zgodnie z art. 19 ust.1 pkt 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w miejscowym planie uwzględnia się, w szczególności ochronę zabytków nieruchomości, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków. Zespół zabudowy który ma jeszcze zachowane cechy wyróżniające go pozytywnie pod względem estetycznym ze struktury miasta powinien być chroniony, a objęcie ochroną nie jest równoznaczne z obniżeniem jego wartości i atrakcyjności, a wręcz przeciwnie. Ustalone planem formy ochrony są wynikiem wytycznych konserwatorskich, nie zawierają restrykcyjnych zapisów.

43) **uwaga wniesiona przez Łukasza Stawickiego** dotyczących dz.nr 341/2 obr.37;

a/ **treść uwagi** – Wniosek o uwzględnienie na dz. 341/2 obręb 37 działalności rolniczo-ogrodniczej : możliwość zabudowy budynkiem jednorodinnym mieszkalnym oraz budynku gospodarczego i garażowego, parkingu utwardzonego dla ok. 20 samochodów osobowych/dostawczych; dodać zapis dot. realizacji obiektów powiązanych z produkcją ogrodniczą takich jak np. szklarnia o pow. do 5000m²;

b/ **rozstrzygnięcie uwagi –uwzględnić uwagę w części**, dopuszczając w terenie oznaczonym w projekcie miejscowego planu symbolem A.26R sytuowanie zabudowy zagrodowej związanej z produkcją rolniczą lub ogrodniczą, jednak zgodnie ze studium teren nie powinien być przeznaczony na zabudowę o innych funkcjach niż związane z produkcją rolniczą;

c/ **uzasadnienie** - zasadniczo rozstrzygnięcie jest zgodne z uwagą, jednakże zwraca się uwagę, że rozstrzygnięcie dotyczy zabudowy zagrodowej związanej z produkcją rolniczą lub ogrodniczą, nie dotyczy funkcji innych.

44) **uwaga wniesiona przez „Mieszkańców ul.M.Skłodowskiej-Curie, Bucholza, Zielonej” pismem z dn. 07.09.2010r. dotyczących niektórych zapisów dla obszarów oznaczonych w projekcie planu symbolami: C1.22.MN2, C1.23.MN2, C1.25.MN2, C1.26.MN2, C1.27.MN2;**

a/ **treść uwagi** – wniosek o dodanie możliwości sytuowania usług nieuciążliwych ; Wniosek o wykreślenie nakazu ochrony zachowawczej drzewostanu gdyż zieleń otaczająca „nie ma wartości krajobrazowo kulturowych”, a zlokalizowana w ośrodkach przydomowych powinna być kształtowana wg uznania właścicieli, zasadzone drzewa i krzewy „nie stanowią żadnej logicznej kompozycji krajobrazowej”; wniosek by nie nakazywać w projekcie budowlanym studium pierzei a jedynie przedstawiać dokumentację fotograficzną bezpośredniego sąsiedztwa ze względu na ukształtowanie ulicy (pętla); - wniosek o dopuszczenie możliwości scalania działek w celu poszerzenia siedliska w tym z uwzględnieniem obszarów przylegających do osiedla; uwaga iż zapisy informujące o zaliczeniu osiedla do „obszarów o wartościach historycznych” jest nieuzasadnione, w sposób znaczący wpływa na obniżenie wartości nieruchomości i zmniejszenie ich atrakcyjności , co konsekwencji spowoduje „zamieranie wszelkich inicjatyw rozwojowych naszego osiedla”

b/ **rozstrzygnięcie uwagi – nie uwzględnia się uwagi** w zakresie dodania zapisów o możliwości sytuowania usług nieuciążliwych w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, **nie uwzględnia się uwagi** w zakresie wykreślenia nakazu ochrony zachowawczej drzewostanu; **nie uwzględnia się uwagi** odnoszącej się do wymogu przedstawienia w projekcie studium pierzei i zastąpienia go dokumentacją fotograficzną pokazującą bezpośrednie sąsiedztwo; **nie uwzględnia się uwagi** odnoszącej się do możliwości scaleń działek należących do różnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, generalnie projekt planu nie zabrania scalania czy łączenia działek; **nie uwzględniać uwagi-** zawierającej stwierdzenie, że zapis zaliczający określony obszar (zespół urbanistyczny- osiedle) do zespołu o wartościach historycznych jest nieuzasadniony, w sposób znaczący obniża wartość nieruchomości i jego atrakcyjność.

c/ **uzasadnienie** - co do działalności gospodarczej w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: projekt planu dopuszcza w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej-MN2 sytuować jedynie usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (jak w definicjach planu), jednakże pod warunkiem, że nie zajmują one więcej jak 30% pow. całkowitej budynku tak by budynek

nadal mógł być zaliczony do budynków jednorodzinnych. Budynki mieszkalne przy ul. M. Skłodowskiej-Curie 4, 5, 7, 9 znajdowały się i nadal znajdują w wojewódzkiej ewidencji zabytków, stanowiącej podstawę do tworzenia gminnej ewidencji zabytków - podstawa prawna: art. 22 ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.). Zgodnie z art. 19 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w miejscowym planie uwzględnia się, w szczególności ochronę zabytków nieruchomości, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków. Zespół zabudowy który ma jeszcze zachowane cechy wyróżniające go pozytywnie pod względem estetycznym ze struktury miasta powinien być chroniony, a objęcie ochroną nie jest równoznaczne z obniżeniem jego wartości i atrakcyjności a wręcz przeciwnie. Ustalone planem formy ochrony są wynikiem wytycznych konserwatorskich, nie zawierają restrykcyjnych zapisów.

45) uwaga wniesiona przez Mieszkańców ul. Żabiej pismem z dn. 06.09.2010r. dotyczących niektórych zapisów dla obszaru oznaczonego w projekcie planu symbolem: A.185.U.1

a/ treść uwagi – wniosek o zmianę kwalifikacji terenów oznaczonych symbolem A.185.U.1 z terenów zabudowy usługowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdyż teren usługowy może być potencjalnym źródłem uciążliwości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, negatywnie wpływać na jakość życia, narażać na niebezpieczeństwo wynikające z niedostosowanych wąskich i nieutwardzonych dróg pozbawionych poboczy i chodników do obsługi ciężkiego transportu kołowego; od lat na tym terenie prowadzona jest uciążliwa działalność gospodarcza, ustalenia planu są zatem przez nas odbierane jako „próbą legalizacji/..../ bezprawnej samowoli gospodarczej”;

b/ rozstrzygnięcie uwagi – nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany przeznaczenia w/w obszaru z terenu zabudowy usługowej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

c/ uzasadnienie - obiekty w obszarze oznaczonym w projekcie planu symbolem: A.185.U.1 (na dz.nr 202 obr.37) zostały zrealizowane w minionych latach, zgodnie z dotychczasowym planem ogólnym miasta z 1994r – teren wówczas oznaczony symbolem „G3.M3”: strefa zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności wraz z obiektami usługowymi i różnorodnej działalności gospodarczej. Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym prowadzący działalność gospodarczą nie może powodować uciążliwości poza terenem do którego posiada tytuł prawny, zatem samo pozostawienie przeznaczenia usługowego dla dz. nr 202 nie jest kolizyjne z sąsiedztwem mieszkaniowym jednorodzinny. Nie jest możliwym wprowadzenie w ten zabudowany teren (dawniej wieś Żabno, stan wydzielen geodezyjnych dla dróg przesądzono w czasie gdy wieś znajdowała się w granicach administracyjnych gminy wiejskiej Starogard Gd.) znacznie szerszych ciągów komunikacyjnych.

46) uwaga wniesiona przez Spółdzielnię Mieszkaniową pismem nr TI/4805/09/2010 z dn. 09.09.2010r. (skorygowanym pismem nr TI/4840/09/10 z dn. 10.09.2010r.) dotyczących niektórych zapisów projektu planu;

a/ treść uwagi –

1. - uwagi dot. wielkości zieleni w terenie C1.6MW1 (propozycja zmniejszenia do 20m²/mieszkanie; wątpliwości do wskaźnika wielkości zieleni na mieszkanie – brak dla niego podstawy prawnej; wątpliwości co do nakazu realizacji zielni o pow. min 1000m²; uwagi dot. definicji zawartych w planie;
2. - w terenie C1.7MW1 – brak w ustaleniach wskaźnika zieleni
3. - w terenie C1.8MN2,MW1 brak wskaźnika zieleni
4. dla terenu C1.40MU5 uwaga dot. wprowadzenia zakazu sytuowania usług wolnostojących, a w zamian dopuszczenie lokalizacji parkingów i miejsc postojowych; poparcie dla zapisu dot. miejsc postojowych
5. - Dot C1.42MW1, C1.43MW1, C1.47.MW1, C1.48.MW1-Zmienić parametry (15m, 4 kondygnacje nadziemne) dla budynków głównych usługowych i mieszkalno-usługowych, dla towarzyszących obniżyć do 1 kondygnacji; kwestionowanie wskaźnika 20m²/mieszkanie –bo brak podstawy prawnej, poza tym jest to nierealne – faktycznie jest on znacznie niższy co spowoduje brak możliwości realizacji np. parkingów; Dojazd z dróg bez zapisu dot. konieczności uzyskania zgody zarządcy drogi
6. - C3.9.U1 C3.3 U1- Wykreślić zapis 10a lub dopisać za zgoda właściciela ulicy
7. - C3.10.MW1 -Brak podstawy dla ustalonego parametru zieleni 25m²/mieszkańca, wskaźnik nierealny (stan istn. 13,8m²), co uniemożliwi budowę parkingów a odziemny za drogi; obniżyć

należy wskaźnik pow. biologicznie czynnej z 30% na 20%; dojazd za zgoda właściciela drogi z dr. wewn.

8. - C3.27MW1, C3.28MW1 Brak podstawy dla wskaźnika zieleni 25m²/mieszkańca (faktycznie jest ok. 7,7m²) ; obniżyć wskaźnik pow. biologicznie czynnej do 20%; zieleń dla tegoż zespołu- to teren C3.2.ZP,US
9. - C3.43.MN3 i C3.34.MN2-Wykreślić możliwość sytuowania zabudowy bezpośrednio na granicy działek; obniżyć wysokość zabudowy z 12 m do II kondygnacji, a towarzyszącej zabudowy do I kond. i wys. 3m , ze względu na sąsiedztwo zab. wielorodzinnej ; miejsca postojowe bilansowane też za zgodą właściciela
10. - C3.33MN2, C3.69MN2, C3.70.MN2, C3.71.MN2- Obniżyć wysokość zabudowy dla nowych bud. usługowych i mieszkalno-usługowych do 6m (2 kondygnacje) towarzyszących do 3m (I kond), usunąć zapis o dopuszczalności sytuowania zabudowy na granicy od strony zab. wielorodzinnej; dojazd z dróg wewn. i wydzielonych ciągów za zgodą właściciela ; zastrzeżenie dot. bilansowania miejsc postojowych także za zgodą zarządcy drogi
11. - C3.45U1, C3.48U1, C3.72U1, C3.74.U1- Uwzględnić zapisy dot. dojazdów i parkowania jak wyżej
12. - Dla C3.45U1 wprowadzić zakaz nadbudowy- bo sąsiedztwo zab. wielorodzinnej i protesty mieszkańców, ograniczyć wys. zabudowy towarzyszącej do 3m , podnieść % zabudowy terenie C3.72U1
13. - C3.59MW1, C3.44MW1, C3.49.MW1-Brak wskaźnika zieleni, wymóg 30% pow. biologicznie czynnej dla terenu C3.44MW1 obniżyć do 20% , zieleńce 1000m²- należy sprecyzować kogo dotyczy i czy jest to wymóg łączny .Oznaczyć drogę wewn. gminną podnieść jej rangę
14. -C3.68.MW1, C3.75.U1,MW1-Dojazd uzależnić od zgody właściciela drogi, a dla terenu C3.75U1,MW1 także bilansowanie parkowania uzależnić od takiej zgody, Obniżyć wskaźnik dla C3.68,MW.1 do 20% lub usunąć wskaźnik zieleni (faktycznie jest to ok. 17m²/mieszkańca, a funkcję zieleni pełni teren C3.73ZP)
15. - C2.66.MW1 - Obniżyć wskaźnik zieleni do 20% bo są braki w ilości miejsc postojowych , usunąć zapis o 1000m² zieleni
16. - D1.50MW1 - Nierealny wskaźnik pow. zieleni; warunek sparaliżuje inwestycje (a brak miejsc postojowych); należy zwiększyć wskaźnik pow. zabudowy; uwagi dot. minimalnej działki 1500m² a nie 2000m²
17. - D1.55.U1,P1 - Wykluczyć sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy dz. sąsiednich od strony zab. wielorodzinnej ; wykluczyć zab. usługową techniczno-produkcyjną magazynową i towarzyszącą; obniżyć wysokości z 12 m do 6m i z 6m do 3m; odsunąć lokalizacje od terenu zab. wielorodzinnej na odl. 20m (protesty mieszkańców); rozważyć możliwość utrzymania stawu ze względów krajobrazowych i przyrodniczych ;Wyłączyć dojazd poprzez drogę wewn. spółdzielni zlokalizowaną przy budynku „Biedronki” (KDW)
18. - D1.57.U1, D1.66.U1 -Uwaga jak dla pkt 20b
19. - D1.53.MW1, D1.58.MW1, D1.67.MW1 -Uwaga jak w pkt 16; nierealne wskaźniki pow. zieleni ; dojazdy za zgodą właściciela drogi
20. - D1.59 U2- wprowadzić wymóg uzyskiwania zgody zarządcy na dojazd
21. - D1.61MN2, D1.63U1, D1.64.MN2 -Zmniejszyć wysokość zab. usługowej do 6m a towarzyszącej do 3m ze względu na sąsiedztwo zab. wielorodzinnej; dojazd za zgodą właściciela zarządcy drogi wewn.
22. - D1.62 MW1 D1.65MW1 -Zmienić wskaźniki zieleni (faktycznie ok. 4,6-10m²/mieszkańca), wskaźnik pow. zabudowy obecnie wynosi ok. 40%, zatem wymaga zmiany ustalenia planu w tym zakresie (zwłaszcza dla D1.65MW1)
23. D1.62 MW1 D1.65MW1 - Zmienić wskaźniki zieleni (faktycznie ok. 4,6-10m²/mieszkańca), wskaźnik pow. zabudowy obecnie wynosi ok. 40%, zatem wymaga zmiany ustalenia planu w tym zakresie (zwłaszcza dla D1.65MW1)
24. - D1.59.U2, D1.69U1 - Wprowadzić zapis o zgodzie zarządcy drogi
25. - C3.32 U1 - Uzależnić dojazd od zgody zarządcy
26. - Błąd graficzny – dz. 85/7 to własność spółdzielni i stanowi dojazd do garaży nie jest cz. terenu D1.55U1,P1,P2

b/ rozstrzygnięcie uwagi –

1/ uwzględnić się uwagę w zakresie definicji powierzchni biologicznie czynnej poprzez korekty w tekście projektu planu

2/ nie uwzględnić się uwagi dotyczącej wielkości zieleni w terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem C1.6MW1

3/ nie uwzględnia się uwagi stwierdzającej, że w terenie C1.7.MW1 brak w ustaleniach wskaźnika zieleni

4/ nie uwzględnia się uwagi stwierdzającej, że w terenie C1.8.MN2,MW1 brak w ustaleniach wskaźnika zieleni

5/ nie uwzględnia się uwagi odnoszącej się do terenu oznaczonego symbolem C1.40MU5 dotyczącej wprowadzenia zakazu sytuowania usług wolnostojących, a w zamian dopuszczenie lokalizacji parkingów i miejsc postojowych

6/ uwzględnia się w części uwagę, w zakresie parametrów wysokości zabudowy – proponuje się zostawić jedynie parametr wysokości w metrach dla budynków głównych do 15m , towarzyszących do 1 kondygnacji nadziemnej, zmniejszenie wskaźnika pow. biologicznie czynnej z 30% do 25%,

7/ uwzględnia się uwagę zgłoszoną do treści pkt 10 lit. „a” ustaleń projektu planu dla obszarów oznaczonych w projekcie planu symbolami: C3.9.U1 i C3.3. U1 poprzez korektę tekstu, punkt 10 lit.„a” w brzmieniu:

10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd – z dróg publicznych oraz wewnętrznych istniejących lub nowowydzielonych z poszczególnych terenów;

8/ uwzględnia się w części uwagę, w zakresie korekty wskaźnika pow. biologicznie czynnej poprzez korektę tekstu projektu planu zapisując jedynie wymóg zapewnienia 25% powierzchni biologicznie czynnej, nie uwzględniać proponowanego uzupełnienia w zakresie dojazdów, a jedynie skreślić niepotrzebne sformułowanie „ciągi pieszo-jezdne istniejących osiedli”,

9/ uwzględnia się w części uwagę odnoszącą się do terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: C3.27.MW1 i C3.28.MW1 w zakresie powierzchni biologicznie czynnej zapisując w projekcie planu jedynie wymóg zapewnienia 25% pow. biologicznie czynnej, co pozwoli na elastyczniejsze zagospodarowywanie osiedla i ew. realizację potrzebnych miejsc parkingowych,

10/ uwzględnia się w części uwagę odnoszącą się do terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: C3.43.MN3 i C3.34.MN2, w zakresie wysokości nowej zabudowy poprzez odpowiednią korektę tekstu projektu planu, w brzmieniu:

wysokość zabudowy – zharmonizowana z zabudową istniejącą; dla budynków głównych

(mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- maksymalnie 1 kondygnacja nadziemne.

Zapisy dot. miejsc postojowych nie wymagają korekty, gdyż warunek dotyczący wykazania prawa do dysponowania nieruchomością w celu sytuowania miejsc postojowych dotyczy także ulic (dróg wewnętrznych lub publicznych).

11/ uwzględnia się w części uwagę odnoszącą się do terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: C3.33.MN2, C3.69.MN2, C3.70..MN2, C3.71.MN2, w zakresie parametrów zabudowy – np. poprzez ustalenie jedynie parametru wysokościowego w metrach np. 10m (zabudowa główna) i 3m (zabudowa towarzysząca),

12/ uwzględnić w części uwagę odnoszącą się do terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: C3.45.U1, C3.48.U1, C3.72.U1, C3.74.U1, w zakresie powiększenia powierzchni zabudowy dla terenu C3.72.U1 oraz zmiany wysokości zabudowy towarzyszącej, w zasadach dojazdu zapisać :

dojazdy z dróg publicznych i wewnętrznych; parkowanie – dopisać pod warunkiem wykazania się prawem dysponowania tym miejscem na cele zapewnienia miejsc parkingowych (zgoda zarządcy, właściciela terenu)

13/ uwzględnia się w części uwagę odnoszącą się do terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: C3.59.MW1, C3.44.MW1, C3.49.MW1, w zakresie obniżenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 25%,

14/ uwzględnić w części uwagę odnoszącą się do terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: C3.68.MW1, C3.75.U1,MW1: zrezygnować z parametru wskaźnika zieleni, pozostawiając jedynie wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej -30%.

15/ uwzględnia się uwagę odnoszącą się do terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem C2.66.MW1 poprzez wykreślenie w §18 ust.47 punktu 2 lit.a : „wymóg uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu zieleni osiedlowej z miejscem wypoczynku dla dzieci i osób starszych o powierzchni minimum 1000m²” oraz poprzez obniżenie wskaźnika pow. biologicznie czynnej do wymaganego przepisami szczególnymi poziomu 25%.

16/ uwzględnia się w części uwagę odnoszącą się do terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem D1.50.MW.1, poprzez zmianę lub usunięcie pkt. „w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg zapewnienia terenu zieleni osiedlowej, wypoczynkowej w wielkości minimum min 25-30m²/mieszkańca, przy czym co najmniej 50% zieleni w osiedlu należy projektować tak, by tworzyła ona zwartą powierzchnię większą niż 1000m² i o szerokości co najmniej 20m” , zmianę wskaźnika

powierzchni zabudowy np. do poziomu 40% przy pozostawieniu wskaźnika 30% pow. biologicznie czynnej; zmianę parametru dla nowowydzielanej działki do 1500m² - dotyczy to działek wydzielanych po wejściu w życie planu.

17/ nie uwzględnia się uwagi odnoszącej się do terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem D1.55.U1,P1

18/ uwzględnia się uwagę odnoszącą się do terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem D1.56.U1 w zakresie % zabudowy i powierzchni działek,

19/ nie uwzględnia się uwagi odnoszącej się do terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: D1.57.U1, D1.66.U1

20/ uwzględnia się w części uwagę odnoszącą się do terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: D1.53.MW1, D1.58.MW1, D1.67.MW1 - poprzez zmianę wskaźnika z 30% pow. biologicznie czynnej na 25% pow. biologicznie czynnej, wykreślając wymóg dot. wskaźnika zieleni na mieszkańca oraz wymóg realizacji zielenia o pow. min 1000m².

21/ nie uwzględnia się uwagi odnoszącej się do terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem D1.59.U2 dotyczącej regulacji dojazdu z dróg wewnętrznych,

22/ nie uwzględnia się uwagi odnoszącej się do terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: D1.61.MN2, D1.63.U1, D1.64.MN2,

23/ uwzględnia się uwagę odnoszącą się do terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: D1.62.MW1, D1.65.MW1

24/ nie uwzględnia się uwagi odnoszącej się do terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: D1.59.U2, D1.69.U1

25/ nie uwzględnia się uwagi odnoszącej się do terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem C3.32.U1

26/ uwzględnia się uwagę odnoszącą się do przeznaczenia działki nr 85/7 w obszarze oznaczonym w projekcie planu symbolem: D1.55.U1,P1,P2 – poprzez korektę na rysunku projektu planu.

c/ **uzasadnienie** - Zasadniczo uwagi odnosiły się do kwestii zieleni w osiedlach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gdzie było to uzasadnione stanem faktycznym zmniejszono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do wymaganego przepisami szczególnymi dla zabudowy wielorodzinnej lub ograniczono ilość planowanej zieleni. Nie wpisano żądanych ścisłych regulacji co do korzystania z dróg wewnętrznych – kwestie dopuszczeń lub zakazów korzystania z drogi wewnętrznej nie są regulowane poprzez ustalenia planu miejscowego.

47) uwaga wniesiona przez Kazimierza Pawłowskiego pismem z dnia 09.09.2010r. dotyczących niektórych zapisów projektu planu dla obszarów oznaczonych w projekcie planu symbolami: E.73.MN3, E.149.MN2, E.51.ZP;

a/ **treść uwagi** – wniosek o zmniejszenie odl. linii zabudowy od drogi KDG z 20m do 10m (zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych) w terenie E.73MN3; wniosek o przeznaczenie cz. dz. 68/22 przeznaczonej w planie na zieleni parkową E.51ZP pod zabudowę usługową (np. stacje paliw) z dostępem do drogi KDG (GP);

b/ **rozstrzygnięcie uwagi** – **nie uwzględnia się uwagi** odnoszącej się do linii zabudowy od planowanej drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem KDGP z 20m do 10m; **nie uwzględnia się uwagi** o przeznaczeniu części dz.nr 68/22 (w obszarze oznaczonym sw projekcie planu symbolem E.51.ZP) na cele zabudowy usługowej z dostępem do planowanej drogi oznaczonej w projekcie planu jako KDGP

c/ **uzasadnienie** - w odniesieniu do planowanych dróg zwłaszcza generujących znaczny ruch odległości wynikające z ustawy o drogach publicznych mogą nie zabezpieczyć wystarczająco przed potencjalnym hałasem od planowanej drogi w projekcie planu oznaczonej symbolem „KDGP”. wskazane jest jak najdalsze odsunięcie planowanej zabudowy od pasa drogowego tej drogi. Z planowanej drogi oznaczonej w projekcie planu: KDGP (główna przyśpieszona) nie są możliwe zjazdy; teren E.51.ZP planowany jest na funkcje zieleni - głównie w celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania planowanej drogi na sąsiednie tereny mieszkaniowe.

48) uwaga wniesiona przez Pawła Kanka pismem z dnia 09.09.2010r. dotyczącej dz.nr 22/9 obr. 33 (w obszarze oznaczonym w projekcie planu symbolem: E.94.MN2 i E.92.MN4);

a/ **treść uwagi** – wniosek by plan ustalił koncepcje podziału na poszczególne działki budowlane a nie odsyłał do późniejszych opracowań (zgodnie z par. 13 punkt 7);

b/ **rozstrzygnięcie uwagi – nie uwzględnić uwagi** co do wrysowania w rysunku planu koncepcji podziału na poszczególne działki zamiast zapisu w §13 pkt 7 tekstu projektu planu

c/ **uzasadnienie** - biorąc pod uwagę, że w omawianym obszarze mamy do czynienia z wieloma właścicielami, którzy nie złożyli do planu żadnego konkretnego wniosku, nie ma uzasadnienia dla narzucania takich rozwiązań podziałowych dotychczasowym właścicielom nieruchomości.

49) **uwaga wniesiona przez** Ewę i Krzysztofa Falgowskich pismem z dnia 10.09.2010r. dotyczącej dz.nr 45/11 obr.20;

a/ **treść uwagi** – wniosek dot. projektowanej do wydzielenia drogi dojazdowej do dz. 45/11 poprzez dz. geod. 45/13 i 45/14 (w 2008r była to jedna dz. o nr geod. 45/4)- akceptacja dla propozycji ciągu KDX, gdyż jest on analogiczny jak w projekcie planu z 2002r. ; Likwidacja drogi KDX uniemożliwia doprowadzenie do dz. geod. 45/11 mediów oraz brak dojazdu do drogi publicznej, co powoduje obniżenie wartości działki.

b/ **rozstrzygnięcie uwagi – nie uwzględnić uwagi** co do wrysowania w rysunku planu drogi zapewniającej dojazd i dojście od drogi publicznej;

c/ **uzasadnienie** - do dz. 45/11 obr 20 możliwe jest ustanowienie dojazdu poprzez tzw. drogę konieczną poprzez sąsiednie działki lub poprzez ustanowienie służebności dojazdu do drogi publicznej. Uwzględnienie uwagi byłoby w kolizji wydanymi decyzjami administracyjnymi dot. pozwoleń na budowę.

50) **uwaga wniesiona przez** Starogardzki Klub Biznesu Związek Pracodawców pismem z dnia 10.09.2010r. dotyczącej ilości terenów przeznaczonych pod działalność techniczno-produkcyjną

a/ **treść uwagi** – w projekcie planu nie uwzględniono w zasadzie terenów pod działalność techniczno-produkcyjną – P1 (jedynie tego typu tereny to tereny strefy ekonomicznej, które aktualnie są zabezpieczone na potrzeby „Polpharmy”). Proponuje się rozważenie zmiany funkcji terenów A.29U1, A30U1,U2, A27U1, A.26R, A.109. U1(R) dla działalności techniczno-produkcyjnej-P1;

b/ **rozstrzygnięcie uwagi – nie uwzględnia się uwagi**

c/ **uzasadnienie** - Podstawowe funkcje terenów zostały ustalone w projekcie planu na podstawie Studium miasta, które jest w tym zakresie wiążące dla planu (art.9 ust. 4 ustawy z dn.27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), w ternach P1 i P2 na obszarze miasta są jeszcze spore rezerwy niezabudowanych terenów; bez zmiany Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta nie jest możliwa taka diametralna zmiana funkcji.

51) **uwaga wniesiona przez** Annę Łukasik i Rafała Łukasik pismem z dnia 09.09.2010r. dotyczących dz.nr 339/14 obr.37 przy ul.Niemojewskiego;

a/ **treść uwagi** – na rysunku brak oznaczenia dz. 339/14 obr 37 przy ul. Niemojewskiego, a także dz. 339/6 -339/17 powstałych z podziału dz. 339/4- wniosek o uwidocznienie tych działek w rysunku planu ;

b/ **rozstrzygnięcie uwagi – nie uwzględnia się uwagi** w zakresie uwidocznienia w rysunku planu dz.nr 339/14 obr. 37 przy ul. Niemojewskiego, a także dz.nr 339/6 -339/17 powstałych z podziału dz.nr 339/4

c/ **uzasadnienie** - rysunek projektu planu został przygotowany na mapie w skali 1:2000, stan mapy na rok XII 2004, zatem nie mógł być uwidoczniiony w podkładzie mapowym podział który zaistniał później, jednakże zapisy tekstowe planu uwzględniają parametry wynikające z decyzji podziałowych.

52) **uwaga wniesiona przez** Urszulę Kotlewską pismem z dnia 10.09.2010r. dotyczącej przeznaczenia dz.nr 1/21 w rejonie ul.Kochanki (w obszarze oznaczonym w projekcie planu symbolem A.163.ZE);

a/ **treść uwagi** – Wniosek by dz. 1/21 nie była przeznaczona na tereny zielone a na tereny budowlane, gdyż ustalone przeznaczenie jest krzywdzące dla właścicieli: ziemia obniża wartość, podczas gdy stanowi ona zabezpieczenie finansowe dla niej i jej rodziny;

b/ **rozstrzygnięcie uwagi** – **nie uwzględnia się uwagi nie uwzględnić uwagi** w zakresie przeznaczenie w/w działki na tereny budowlane,

c/ **uzasadnienie** - o przeznaczeniu terenów decydują przede wszystkim uwarunkowania ekofizjograficzne i predyspozycje do danego sposobu zagospodarowania; wg dotychczasowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta z 1994r przedmiotowy teren był także przewidywany na cele zieleni o charakterze ekologicznym- zieleni naturalnej.

53) **uwaga wniesiona przez** Henrykę Szczepanik pismem z dnia 10.09.2010r. dotyczącej dz.nr 79/11, 74/15, 293/16 obr.19 przy ul. Dr Maja (w obszarze oznaczonym w projekcie planu symbolem D1.25MN.2)

a/ **treść uwagi** - Wniosek o dopuszczenie sytuowania nieuciążliwej działalności usługowej (typu biura) na dz. 79/11, 74/15, 293/16 obrob 19 przy ul. Dr Maja ;

b/ **rozstrzygnięcie uwagi** – **nie uwzględnia się uwagi** w zakresie dopuszczenia nieuciążliwej działalności usługowej (typu biura) w obszarze w/w działek,

c/ **uzasadnienie** - projekt planu dopuszcza w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN.2 sytuować jedynie nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, jednakże pod warunkiem, że nie zajmują one więcej jak 30% powierzchni całkowitej budynku, tak by budynek nadal mógł być zaliczony do budynków jednorodzinnych. Łączenie funkcji usługowych z mieszkaniową w zabudowie szeregowej typowo jednorodzinnej nie jest wskazane.

54) **uwaga wniesiona przez** Marzenę Ponczek pismem z dnia 10.09.2010r. dotyczących dz.nr 153/5 obr.16 (w obszarze oznaczonym w projekcie planu symbolem C2.65.MU5) i dz.nr 27/19 obr.33 (w obszarze oznaczonym w projekcie planu symbolem E.90.MN4

a/ **treść uwagi** - dot. dz. 153/5 obr 16 -Wniosek o dopuszczenie 100% pow. zabudowy działki , usunięcie nakazu utrzymania pow. biologicznie czynnej, dopuszczenie możliwości sytuowania tymczasowych ob. budowlanych typu namiot, kiosk ; zamiarem wnioskodawcy jest budowa kamienicy z garażem w parterze, usługami i mieszkaniami na piętrze; tern nie jest kolizyjny wobec planowanych zamiarów przebudowy ul.Kościuszki ; wniosek o zmiany ustaleń dla dz. 27/19 obr. 33 o pow. 19233m2 – dopuszczenie podziału na dz. o pow. ok. 1000m2 , ze wskaźnikiem 40% pow. zabudowy, min 30% pow. biologicznie czynnej, min szer. frontu działki 15m ; W sąsiedztwie znajdują się działki o porównywalnej wielkości, a dz. o pow. ok. 2000m2 znajdują się dalej na pld. w rejonie ul. Kraziewiczza

b/ **rozstrzygnięcie uwagi** –**uwzględnia się uwagę** w zakresie niewyznaczania parametru powierzchni biologicznie czynnej dla dz.nr 153/5 obr.16 oraz dopuszczenia sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych typu namiot, kiosk; **nie uwzględnia się uwagi** w zakresie dopuszczenia 100% zabudowy dla dz.nr 153/5 obr.16 położonej u zbiegu ul.Kościuszki i Pelplińskiej, jednakże proponuje się zwiększyć wskaźnik zabudowy z 50% do 70% przy wprowadzeniu nieprzekraczalnej linii zabudowy od ul.Pelplińskiej, **uwzględnia się w części uwagę** dotyczącą zasad podziału dz.nr 27/19 obr.33, przyjmując, że w projekcie planu dla obszaru oznaczonego w projekcie planu symbolem E.90.MN4 powierzchnia nowowydzielanej działki powinna być większa niż 1500m2.

c/ **uzasadnienie** - Wg definicji zawartych w projekcie przedmiotowego planu: „*zabudowa mieszkaniowa typu rezydencjonalnego – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, realizowana wraz z ogrodem projektowanym, na większych działkach (pow. ponad 1500m2)....*” W południowej części miasta (w obszarze, w którym znajduje się dz.nr 27/19 obr.33) nie ma uzasadnienia dla budowania dużej liczby domów na niewielkich działkach, raczej należałoby ograniczyć program, gdyż brak jest możliwości prawidłowej, dogodnej obsługi komunikacyjnej i społecznej (daleko do usług typu szkoła, przedszkole, handel). Dopuszczenie 100% pow. zabudowy dz.nr 153/5 obr.16 (działka u zbiegu ul.Pelplińskiej i Kościuszki, o powierzchni 383 m2) uniemożliwi jakiegokolwiek działania związane z ul. Pelplińską i Kościuszką, ponadto nie zapewni możliwości usytuowania na własnych działkach niezbędnych miejsc postojowych; jednakże proponuje się zwiększyć wskaźnik zabudowy z 50% do 70% przy wprowadzeniu nieprzekraczalnej linii zabudowy od ul.Pelplińskiej, ponadto uwzględniono

sytuowanie na w/w działce obiektów budowlanych tymczasowych - pod warunkiem uzyskania pozytywnego uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

55) uwaga wniesiona przez Mirosława Ponczek pismem z dnia 10.09.2010r. dotyczących dz.nr 523 obr.17 (w obszarze oznaczonym w projekcie planu symbolem C2.82.U1) i dz.nr 396 obr.17 (w obszarze oznaczonym w projekcie planu symbolem C2.79.MU5)

a/ **treść uwagi** - 1- dz. 523 obr 17 -zapisy dot. utrzymania 5% pow. biologicznie czynnej jest sprzeczny z dopuszczeniem 100% pow. zabudowy – o które wcześniej wnioskowano ; wniosek o dopuszczenie sytuowania do czasu zabudowy trwałej zabudowy tymczasowej (okazjonalnej, chwilowej) typu namiot, kontener na cz. dz. o pow. ok. 250m² ; - dz. 396 obr 17 – akceptacja dla pomysłu wydzielienia drogi dojazdowej z terenu Urzędu skarbowego, wniosek o zaprojektowanie drogi publicznej lub co najmniej ciągu pieszo-jezdnego łączącego planowaną drogę KDD z dz. 392/2 . Stworzy to nowe możliwości inwestowania, a dz. 396 zapewni dojazd do drogi publicznej (w chwili obecnej pozbawiona takiego dojazdu) ; sąsiad pan Jarosław Ptasznik 9dz. 397) także akceptuje takie rozwiązanie. Wnosi o zmianę parametrów – pow. zab. do 80%, min pow. biologicznie czynna 10%.

b/ **rozstrzygnięcie uwagi – uwzględnia się uwagę** w zakresie wskaźnika powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej w obszarze C2.82.U1, poprzez zapis w ust.60 pkt 6 lit. „b”: dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 100%, oraz pkt 6 lit. „e”: nie ustala się wymaganego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej; **uwzględnia się w części uwagę** dotyczącą przedłużenia ulicy dojazdowej jako wewnętrznej od ul.Lubichowskiej, co ułatwi uzyskanie dostępu do drogi publicznej dla terenów położonych w głębi obszaru C2.79.MU5, **uwzględnia się uwagę** w zakresie zwiększenia powierzchni zabudowy z 50 % do 80% oraz w zakresie wielkości powierzchni biologicznie czynnej ustalając nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki – dotyczy dz.nr 396 obr.17; Uwzględnienie uwag warunkuje się uzyskaniem pozytywnego uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

c/ **uzasadnienie** - Zasadniczo rozstrzygnięcie jest zgodne ze złożonymi uwagami, przy czym dla dojazdu od ul.Lubichowskiej przewiduje się dojazd jako droga wewnętrzna a nie jako droga publiczna.

56) uwaga wniesiona przez Piotra Cychnerskiego pismem z dnia 10.09.2010r. dotyczących różnych rozwiązań projektu planu

a/ **treść uwagi** –

1)autor uwagi zaproponował wiele „dopuszczeń” w ustaleniach planu dot. różnorodnych zagadnień i różnych terenów:

- dopuszczenia przydomowych oczyszczalni ścieków na dz. powyżej 900m² bez względu na istnienie kanalizacji (z wyłączeniem obszarów Natura 2000, strefy ochronnej ujęć wody)
- dopuszczenie zbiorników szczelnych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej
- ogrzewania zdalaczynnego, gazowego, olejowego, ewentualnie wskazać strefy zakazu kotłów na paliwa stałe
- dopuścić zabudowę poniżej terenu
- dopuścić realizację infrastruktury podziemnej
- na terenach zielonych i rekreacyjnych wzdłuż Wierzycy i kolo jez. Kochanka obiektów służących rekreacji, dla sportu i wypoczynku, pomostów, przystani, niezbędnej komunikacji m.inn drogi, mosty, ścieżki piesze, rowerowe, kładki;
- Dopuszczę w rejonie jez.Kochanka eksploatację kredy

2) uwaga dot. wniesienia nowych dróg proj. jako „rezerwy terenowe” z oznaczeniem analogicznym jak tzw. obwodnica połn-wschodnia miasta od Mickiewicza do wsi Kokoszkowy - np. Nowej Pelplińskiej na przedłużeniu ul Pelplińskiej z przebiegiem do ul. Norwida, przedłużenie ul. Świętojańskiej na wprost przez Wierzycę na teren gminy wiejskiej, połączenie ul. Nowowiejskiej od ogródków działkowych pomiędzy os. Nad jarem a Bilikiewicza przez Wierzycę do przejazdu kolejowego z Żabnem, połączenie Parkowej z ul. Hallera obok „Agro”

3) wskazana jest zmiana ustaleń dla cz. terenu E.124. ZP na MN3 (ze względu na stan istniejący w terenie) ;

4) określenie innego przeznaczenia terenu by nie trzeba było zmieniać planu w sytuacji likwidacji ogrodów

5) powiększyć ilość terenów M i U dopuszczających działalność gospodarczą

b/ **rozstrzygnięcie uwagi** –

nie uwzględnia się uwag dot. indywidualnych systemów odprowadzenia ścieków – ze względu na położenie w obszarze aglomeracji ściekowej, priorytetowej wg krajowego programu oczyszczania ścieków. Dopuszczenia takie byłyby niezgodne z przepisami prawa, w projekcie planu należy uwzględniać wymagania zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska, zapewniać kompleksowe rozwiązania dot. wyposażenia terenów zabudowy w niezbędną infrastrukturę techniczną w tym dot. kanalizacji sanitarnej; w obszarze objętym aglomeracją ściekową na podstawie prawa wodnego konieczne jest włączenie zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej zakończonej oczyszczalnią i nie jest dopuszczalne stosowanie rozwiązań indywidualnych typu zbiornik na ścieki czy przydomowe oczyszczalnie ścieków; rozwiązanie projektowe muszą być ponadto zgodne z dyrektywami unijnymi ; ponadto projekt planu winien być także zgodny z wcześniej podjętymi przez radę miasta Starogard uchwałami dot. wieloletniego programu rozwoju kanalizacji sanitarnej oraz ustanawiającego obszar aglomeracji i wynikające stąd zobowiązania miasta ;

Uwagi dot. zasad ogrzewania, realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej podziemnej – tego typu zapisy dopuszczające są w projekcie planu umieszczone. Plan co do zasady nie zabrania sytuowani kondygnacji podziemnych budynków. Plan pozwala na realizację malej arch i inf.. związanej z wykorzystaniem rekreacyjnym terenów nad Wierzyca, w lasach, w rejonie jez. Kochanka.

- **nie uwzględnia się uwagi** dot. dopuszczenia eksploatacji kredy jeziornej z jez. Kochanka- jest to niezgodne z proponowanym charakterem zbiornika i jego otoczenia, planowane jest bowiem objęcie ochroną jako użytek ekologiczny tego obszaru; ponadto od wielu już lat eksploatacja kredy jest ekonomicznie nieuzasadniona.

- **nie uwzględnia się uwag w zakresie propozycji dot. nowych rozwiązań drogowych-** gdyż są one nieuzasadnione merytorycznie, a ponadto niezgodne z zapisami Studium w większości przypadków (jednie ul. Nowa Pielplińska mogłaby zostać uznana za zgodna ze studium, jednakże projektowana trasa nie została zaakceptowana przez konserwatora zabytków ani nie została pozytywnie oceniona w studium dot. organizacji i usprawnień komunikacji w mieście- opracowanie Trafik Sc.) ; część propozycji to powtórka rozwiązań proponowanych jeszcze w latach poprzednich, uznana później za nieuzasadnione technicznie, ekonomicznie i środowiskowo

- **nie uwzględnia się uwagi** dot. terenu E. 124 ZP – nie ma to uzasadnienia, teren jest wykorzystywany jako zielen wokół pętli autobusowej- nie jest to teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami jak sugeruje uwaga

- **uwzględnia się w części** uwagę dot. ogrodów działkowych– w zakresie tych ogrodów działkowych co do których decyzja o ew. zmianie przeznaczenia jest zgodna z zapisami studium oraz wnioskami z ekofizjografii np. przy Zblewskiej (ZP) przy Strzelnicy US (ZD) ;uwaga o treści wprost przeciwnej jak uwaga Jana Kowalskiego

-**nie uwzględnia się uwagi** - projekt planu dopuszcza w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej-MN2 sytuować jedynie usługi towarzyszące zab. mieszkaniowej nieuciążliwe (patrz definicje planu), jednakże pod warunkiem, że nie zajmują one więcej jak 30% pow. całkowitej budynku tak by budynek nadal mógł być zaliczony do budynków jednorodzinnych . Sytuowanie w zabudowie typowo mieszkaniowej działalności gospodarczych w dowolny sposób skutkuje zazwyczaj konfliktami funkcjonalnymi i środowiskowymi i nie jest wskazane. Dla terenów MN3 dopuszczalne jest towarzyszenie usług także w postaci zabudowy oddzielnej. Funkcjonowanie dotychczasowych terenów mieszanych M i U bez wyraźnych ograniczeń daje niestety liczne konflikty, czego wyraz zawarty jest także we wniesionych do planu uwagach. Dotychczasowe zapisy planu wydają się być wystarczające.

c/ uzasadnienie: jak w punkcie wyżej dot.poszczególnych zagadnień

57) uwaga wniesiona przez SAGA sp. z o.o. z siedzibą w Starogardzie Gd. pismem z dnia 09.09.2010r. dotyczących działki nr 230/8 obr.16 przy ul.Kościuszki (w obszarze oznaczonym w projekcie planu symbolem C2.65.MU5)

a/ treść uwagi - Kwestionowane są w uwadze zapisy planu dot. dz. 230/3 – stanowiącej fragment terenu C2.65MU5 dot. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków , w tym usunięcie z ewidencji zabytków budynku Kościuszki 40 oraz możliwość jego rozbiórki ; zapisy dot. uzupełnienia i rewaloryzacji pierzei ul.Kościuszki; do wniosku dołączono uzasadnienie ;

b/ rozstrzygnięcie uwagi – nie uwzględnia się uwagi dotyczącej: zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym usunięcia z ewidencji zabytków budynku Kościuszki 40 (dz.nr 230/8 obr.16) oraz możliwości jego rozbiórki; zapisów dot. uzupełnienia i rewaloryzacji pierzei ul.Kościuszki,

c/ uzasadnienie - Budynek przy ul.Kościuszki 40 na dz. geod. 230/8 obr. 16, stanowi własność komunalną, jest to kamienica mieszkalno-usługowa figurująca w gminnej ewidencji zabytków pod numerem 0006- 0000260- z przełomu XIX/XX w., wyremontowana ok. 1998r., w dość dobrym stanie technicznym; w planie miejscowym konieczne jest uwzględnienie gminnej ewidencji zabytków; nie można poprzez ustalenia planu decydować o wyburzeniu obiektu chronionego-zabytku.

58) uwaga wniesiona przez Grzegorza Marcza pismem z dnia 09.09.2010r. dotyczących terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem C2.6.ZP i C2.7ZP/ZZ;

a/ **treść uwagi** - sprzeciw wobec ustalania na dz. geod. 6/4 i 23/3 zieleni parkowej; dz. stanowią własność G.Marcza, na sąsiednich działkach funkcjonuje zab. mieszkaniowa (dz. 6.5) położona w odl. ok. 60m od linii brzegowej rzeki ; dz. jest położona poza terenem zalewowym i niemalże pokryta się z proponowaną granicą OCHK ; wg uchwały Sejmiku dot. ochk w woj.pomorskim w obszarach zwartej zabudowy wsi i miast dopuszcza się zabudowę bliżej niż 100m od linii brzegowej rzek , a linię zabudowy wyznacza się jako przedłużenie linii zabudowy na dz. sąsiednich w tym wypadku na dz. 6/5; - wniosek o likwidację ustaleń dpt. Terenu zieleni parkowej, urządzonej z terenu który jest własnością prywatną, gdyż wydaje się że miasto nie jest w stanie finansowo podołać wykupom i realizacji zieleni urządzonej w tym miejscu; wątpliwości budzi także zakaz zabudowy podczas gdy w sąsiedztwie (tereny Agro, dawna stacja wodna i budynek hufca harcerskiego) jest usytuowana zabudowa w pasie bliższym niż 100m od brzegu rzeki ; Dołączono mapkę pokazującą zakres ew. terenu MN i podział terenu na działki budowlane oraz drogę wewn;

b/ **rozstrzygnięcie uwagi – uwzględnia się w części uwagę:** w zakresie powiększenia zasięgu terenu zabudowy dz.nr 23/3 i 6/4 obr.14, **nie uwzględnia się uwagi** o likwidację ustaleń dotyczących terenu zieleni parkowej;

c/ **uzasadnienie** - Pas nad rzeką Wierzycą ma szczególne predyspozycje do pozostawienia go jako terenu zielni urządzonej; ponadto wg dotychczasowego planu ogólnego miasta z 1994r. także przewidywany był na cele zieleni (C.Z6) a nie na tereny mieszkaniowe. Ponadto w projekcie miejscowego planu należy uwzględnić wnioski z opracowania ekofizjograficznego, gdyż omawiany obszar jest położony w wyznaczonej zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi strefie ochrony ekspozycji z zakazem i ograniczeniami zabudowy. Ostateczne rozstrzygnięcie warunkowane jest pozytywnym uzgodnieniem wojewódzkiego konserwatora zabytków.

59) uwaga wniesiona przez STAR Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą w Starogardzie Gd. pismem z dnia 08.09.2010r. dotyczących dz.nr 3, 6, 7/1, 7/4, 9, 10/2, 11/5, 12 obręb 16 przy Owidzkiej - teren oznaczony w projekcie planu symbolem C2.41.U1,MW1;

a/ **treść uwagi** –

Wniosek o usunięcie cz. terenu C2.42.ZP wzdłuż rzeki Wierzycy i przeznaczenie go także na możliwość zabudowy poprzez włączenie do terenu C2.41.U1, MW1- chodzi o zabudowę wzdłuż rzeki Wierzycy, co ma uzasadnienie ekonomiczne i estetyczne, a ponadto było dopuszczone wydaną decyzją wz z z 27.06.2008r

- wniosek o usunięcie zakazu sytuowania nośników reklamowych o pow. ponad 4m² (ew. dopuszczenie o pow. do 10m²)- dla planowanych usług tego typu ograniczenie jest niekorzystne, a pow. 4m² jest niewystarczająca

- wniosek o zapisy parametrów dot. wysokości zabudowy zgodnie z wydana Dec. wz tj, np. 5 kondygnacji wzdłuż ul. Owidzkiej a nie jak w projekcie planu-2,5-3 kond. ;większa intensywność jest uzasadniona ekonomicznie

- wniosek o zmniejszenie wskaźnika pow. biologicznie czynnej z 30% na 15% z uwagi na charakter inwestycji

- wniosek o likwidację zapisów dot. wymogu uzgodnień podziałów z konserwatorem zabytków- gdyż tego typu utrudnienia przedłużają procedury i opóźniają inwestycje

- wniosek o likwidację zapisów dot. zakazu tymczasowych sposobów zagospodarowania i urządzania terenu

- wniosek o zmianę wysokości stawki opłaty planistycznej na 15% (ze względu na bardzo zły stan techniczny obiektów i związane z tym trudności ze zbyciem nieruchomości)

Uwagi są zgodne z wydaną decyzją w którą stała się ostateczna w dniu 29.07.2008r, ponadto jej zapisy powstały na skutek uzgodnień z Urzędem Miasta oraz Woj. Konserwatorem zabytków, a zmiana ustaleń dot. warunków zabudowy i zagospodarowania terenu Godzić może w interes prawny spółki, Spółka kontynuuje prace projektowe oraz dot. pozyskania finansowania inwestycji, poniesiono już znaczne koszty; nieuwzględnienie uwag może skutkować roszczeniami odszkodowawczymi; do uwag dołączono kopie decyzji wz

b/ **rozstrzygnięcie uwagi** – uwzględniono w części uwagi zmieniając niektóre parametry dot. warunków zabudowy i zagospodarowania terenu (np. dot. wysokości, zieleni), zmieniono linię rozgraniczającą teren C2.41.U1,MW1, tak by obejmowała w całości dz.nr 11/5, natomiast nie ma uzasadnienia dla zabudowy we wschodniej części terenu – zbyt wąski pasek gruntu tuż nad rzeką, niemożliwość właściwego zagospodarowania (skarpa, dostęp do wody itd.), ta część terenu jest predestynowana dla zieleni (może ona stanowić fragment terenu U1,MW1). Uwzględnienie ostatecznych uwag warunkuje się uzyskaniem pozytywnego uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

c/ **uzasadnienie** - w projekcie miejscowego planu należy uwzględnić wnioski z opracowania ekofizjograficznego, oraz wytyczne konserwatorskie. Rozstrzygnięcie jest zasadniczo zgodne ze zgłoszonymi uwagami, jednakże w tak cennym obszarze kulturowym priorytetowe powinny być wytyczne konserwatorskie. Nie ma wystarczającego uzasadnienia merytorycznego dla niektórych propozycji autorów uwagi. Zgodnie z przepisami ustawy organ który wydał decyzję o warunkach zabudowy uchyla ją jeśli ustalenia planu miejscowego sennie niż treść decyzji, zatem sam fakt uzyskania decyzji wz nie jest argumentem przesądzającym o rozstrzygnięciu ustalonym projektem planu miejscowego. Wartość nieruchomości na skutek ustaleń planu ewidentnie znacznie wzrasta w stosunku do dotychczasowego stanu prawnego, zatem uzasadnione jest ustalenie stawki opłaty planistycznej na najwyższym poziomie.

60) uwaga wniesiona przez Sławomira Kowalczyka pismem z dnia 06.09.2010r. dotyczących dz.nr 33/3 i 36 obr.30 – ul.Lubichowska 122; teren oznaczony w projekcie planu symbolem KDGP i E.131.ZE,W ;

a/ **treść uwagi** –

- wniosek o przeznaczenie całej dz. położonej przy ul. Lubichowskiej 122 na cele związane z planowaną obwodnicą oraz pomocnicze cele zw. z obsługa ruchu a tej trasie i drogach przyległych, gdyż pozostawienie terenu jako zieleni ekologicznej i rezerwy na potrzeby rozbudowy ujęcia wody należy uznać za wadliwe;

- uwaga o braku przesądzenia o sposobie skrzyżowania z ul. Lubichowską (wiadukt czy tunel); pomimo braku możliwości zabudowy działki nakazano utrzymanie 80% pow. biologicznie czynnej co uniemożliwi realizację np. miejsc parkingowych, a dojazd umożliwiono wyłącznie od ul. Korytybskiej. Te ustalenia są nazbyt rygorystyczne zwłaszcza że nie są znane rozw. techniczne związane z obwodnicą

- brak elastyczności zapisu planu uniemożliwia wykorzystanie terenu działki np. na cele pomocnicze związane z drogą np. parkingi

-

b/ **rozstrzygnięcie uwagi** – **nie uwzględnia się uwag** odnoszących się do przeznaczenia w projekcie planu dz.nr 33/3 i 36 obr.30 – ul.Lubichowska 122

c/ **uzasadnienie** - zasadniczo uwagi odnoszą się do kwestii obszaru oznaczonego w projekcie planu symbolem E.131.ZE,W: „tereny zieleni ekologicznej, rezerwa terenu dla potrzeb rozbudowy i ochrony, ujęć wody ujęcia „Południe” - S.Kowalczyk uważa zapis o ochronie ujęć wody „Południe” za wadliwy, wskazując, że właściwym byłoby przeznaczenie terenu na obszar obsługi ruchu na trasie planowanej obwodnicy. Nie można podzielić poglądu wyrażonego w piśmie z dn. 06.09.2010r. Sławomira Kowalczyka, ponieważ przedmiotowy **teren znajduje się w granicach strefy ochrony pośredniej ujęć wody „Południe”**, nie ma uzasadnienia dla przeznaczania go na inne cele niż ustalone projektem planu; są one zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gd. (Studium uchwalone przez Radę Miejską 07.12.2005r.), które jest w tym wypadku dla planu wiążące;(jednakże w dotychczasowym planie z 1994r H2.M2);

obwodnica południowa jako droga KDGP nie może obsługiwać terenów przyległych; nie ma uzasadnienia dla lokowania na dz. 33/3 usług obsługi komunikacji.

61) uwaga wniesiona przez Krzysztofa Skibę pismem z dnia 10.09.2010r. dotyczących terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem A.150.MN3;

a/ **treść uwagi** - wprowadzić zakaz poruszania się samochodów ciężarowych ;

b/ **rozstrzygnięcie uwagi** – **nie uwzględnia się uwagi** odnoszącej się do ograniczeń dla ruchu samochodów ciężarowych

c/ **uzasadnienie** - nie uwzględniono uwagi o wpisaniu zakazu poruszania się samochodów ciężarowych w obszarze A.150.MN.3 , ponieważ zakazy ruchu dla samochodów o określonym tonażu to nie jest materia regulacji planu , zakazy takie można wprowadzić w ramach organizacji ruchu.

5. Rada Miasta akceptuje w/wym rozstrzygnięcia Prezydenta dot. wniesionych uwag.

Piotr Cychnerski
Przewodniczący Rady Miasta
Starogard Gdański