

ZAŁĄCZNIK NR **2** DO UCHWAŁY NR XLII/432/2002 Rady Miejskiej w  
Starogardzie Gdańskim z dnia 28 SIERPNIA 2002 R.

**UCHWAŁA NR ..... / ..... / 2002**  
**Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim**  
**z dnia ..... 2002 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami: Kanałową, Sobieskiego, Kościuszki, Chojnicką, Mostową i rzeką Wierzycą w Starogardzie Gdańskim.

*Na podstawie:*

*art. 7 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999r., poz. 139, zmiany: Nr 41 poz. 412, Nr 111, poz. 1279 z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120. poz. 1268 oraz z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804)*

*oraz*

*art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 Nr 142, poz. 1591)*

**Rada Miejska w Starogardzie Gd. uchwała co następuje:**

## **Rozdział 1**

Przepisy ogólne

### § 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami: Kanałową, Sobieskiego, Kościuszki, Chojnicką, Mostową i rzeką Wierzycą w Starogardzie Gdańskim. Granice terenu opracowania przedstawia zał. graficzny nr 1 do Uchwały – Rysunek planu w skali 1:1000.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z części tekstowej – ustaleń planu oraz części graficznej – rysunków: zał. nr 1 do Uchwały - Rysunek planu, zał. nr 2 A, 2 B, 2 C do Uchwały – Zasady zagospodarowania działki i kształtowania zabudowy.

### § 2

1. Ustalenia tekstowe planu stanowią:
  - 1) ustalenia ogólne - § 3, § 4, § 5
  - 2) ustalenia szczegółowe - § 6
2. Ustalenia tekstowe zawarte są w trzynastu grupach tematycznych i są one następujące:
  - 1) Oznaczenie identyfikacyjne terenu
  - 2) Funkcja terenu

- 3) Zasady zagospodarowania terenu
  - 4) Zasady podziału na działki
  - 5) Zasady kształtowania zabudowy
    - a) istniejącej
    - b) nowej
  - 6) Zasady obsługi komunikacyjnej
  - 7) Zasady obsługi infrastrukturalnej
    - a) zaopatrzenie w wodę
    - b) odprowadzenie ścieków sanitarnych
    - c) odprowadzenie wód opadowych
    - d) zaopatrzenie w gaz
    - e) zaopatrzenie w ciepło
    - f) zaopatrzenie w energię elektryczną
    - g) gospodarka odpadami stałymi
  - 8) Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego
  - 9) Warunki wynikające z ochrony środowiska kulturowego i krajobrazu
  - 10) Tymczasowe sposoby zagospodarowania
  - 11) Obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej
  - 12) Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy
  - 13) Obszary przekształceń terenów zdegradowanych
3. Dla każdego wydzielonego terenu obowiązują jednocześnie ustalenie ogólne i szczegółowe. Brak ustaleń z danej grupy na poziomie ogólnym lub szczegółowym oznacza, że obowiązują tylko jeden poziom ustaleń – ogólne lub szczegółowe, a numeracja grup tematycznych ustaleń w takim wypadku staje się nieciągła.
4. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze, natomiast ustalenia szczegółowe obowiązują w obrębie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

### § 3

1. Uchwala się następujące definicje pojęć używanych w tekście ustaleń planu:
- 1) dominanta architektoniczna – akcent architektoniczny w postaci budynku, lub części budynku, wyróżniający się z otoczenia formą,
  - 2) dominanta zielona - zieleń wysoka lub średnia – zgrupowanie drzew lub krzewów, stanowiąca akcent krajobrazowy, łagodzący silnie zurbanizowany charakter otoczenia,
  - 3) domknięcie kwartału zabudowy - wprowadzenie nowej zabudowy w wolne przestrzenie między budynkami na zasadzie uzupełnienia plombowego
  - 4) dopuszczenie likwidacji / rozbiórki – oznacza, że istniejący budynek może być rozebrany i w jego miejscu może powstać nowy obiekt lub teren może pozostać niezabudowany
  - 5) dopuszczenie wymiany zabudowy dysharmonijnej – istniejący budynek powinien być zastąpiony przez nowy obiekt wg zasad kształtowania nowej zabudowy

- 6) funkcje chronione - mieszkalnictwo oraz usługi nauki, kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej,
- 7) kontekst przestrzenny – ogół elementów przestrzeni (zagospodarowanie działki, forma i wielkość zabudowy, detal architektoniczny, charakter przestrzeni publicznych, itd.) ukształtowanych i zestawionych w sposób charakterystyczny dla najstarszej części miasta
- 8) historyczna parcela – teren wydzielony liniami historycznego podziału własnościowego, zaznaczonymi na rys. – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały
- 9) kalenicowe ustawienie budynku – kalenica dachu równoległe do wskazanej w ustaleniach szczegółowych ulicy
- 10) lokalizacja elementów zagospodarowania – tj. przejścia, przejazdy bramne, ogrodzenie terenu, most przez rzekę, jest określona w planie poprzez:
  - wymóg realizacji w miejscu wskazanym na rys. planu (ustaleniem jest wymóg i miejsce lokalizacji)
  - wymóg realizacji bez określenia dokładnego miejsca (ustaleniem jest tylko wymóg lokalizacji)
  - dopuszczalna lokalizacja pozostawia inwestorowi możliwość realizacji danego elementu zagospodarowania
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie zabudowy podstawowej bryły budynku (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej i garaży), których nie można przekroczyć; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy max 1,5 m części budynku od drugiej kondygnacji, na szerokości obejmującej max 50% szer. frontu budynku, dopuszcza się również wysunięcie przed linię zabudowy max 1,5 m schodów zewnętrznych
- 12) nowa kondygnacja - w przypadku nadbudowy istniejącego budynku oznacza podwyższenie zabudowy o wysokość równą średniej wysokości kondygnacji (w przypadku parterów usługowych tylko kondygnacji od drugiej w górę) w istniejącym budynku
- 13) obligatoryjne linie zabudowy – obowiązujące linie zabudowy dla podstawowej bryły budynku (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej i garaży); w przypadku budynku będącego dominantą architektoniczną (w rozumieniu planu) dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy max 1,5 m części budynku od drugiej kondygnacji, na szerokości obejmującej max 50% szer. frontu budynku po uzgodnieniu z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
- 14) obiekty o wartościach kulturowych identyfikujące przestrzeń – budynki ważne dla „Starego miasta”, będące elementami tożsamości kulturowej
- 15) przestrzenne formy niekubaturowe – meble uliczne, np. ławki, stoliki, kwietniki, parawany, parasole, itp. związane z podstawową funkcją terenu, nie związane trwale z podłożem
- 16) powierzchnia przyrodniczo czynna – powierzchnia terenu (dotyczy każdej działki) niezabudowana i nieutwardzona, lecz aktywna przyrodniczo, czyli pokryta warstwą gleby z roślinnością naturalną lub urządzoną i pielęgnowaną, zbiornikami lub ciekami wodnymi lub naturalnymi obiektami przyrody

nieożywionej; do powierzchni tej wlicza się również powierzchnię zieloną na wyższych kondygnacjach, np. taras czy dach pokryty trawą,

- 17) powierzchnia zabudowy – powierzchnia budynku po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażona w [%]
- 18) przekształcenie obszarów zdegradowanych – oznacza działania inwestycyjne na terenach dotychczas nieużytkowanych lub niewłaściwie zagospodarowanych a ważnych dla funkcjonowania obszaru planu tzw. "starego miasta" oraz dla jego wyrazu przestrzennego
- 19) rehabilitacja istniejącej zabudowy – oznacza kompleksowe działania dotyczące zagospodarowania terenu, kształtowania elewacji, podniesienia standardu substancji budowlanej, podniesienia standardu wyposażenia technicznego; dla kwartału zabudowy w celu uczynienia jego walorów kulturowych i kontekstu przestrzennego (w rozumieniu planu)
- 20) reklama – oznacza szyld reklamowy, napis, bądź inny element dekoracyjny o powierzchni ponad 0,5 m<sup>2</sup>, umieszczony na budynku a nie przewidziany pierwotnie jako integralna część budynku lub umieszczony na innym obiekcie budowlanym oraz każdy obiekt budowlany w całości będący reklamą.
- 21) rewaloryzacja obiektów – podniesienie, wydobywanie, przywrócenie lub uczynienie walorów obiektu i jego kontekstu przestrzennego (w rozumieniu planu)
- 22) rekompozycja obiektu – zmiana gabarytów budynku, kompozycji bryły, elewacji, detalu architektonicznego, materiałów elewacyjnych, formy dachu,
- 23) teren (przestrzeń) ogólnodostępny - teren do którego dostęp nie jest limitowany żadnymi ograniczeniami przedmiotowymi, np. ogrodzenie, bilet wstępu, pora doby, itp., ani podmiotowymi,
- 24) trwałe zainwestowanie – stanowią budynki i budowle oraz elementy zagospodarowania jak, np. ogrodzenie, których demontaż trwa dłużej niż 12 godzin,
- 25) uciążliwość dla otoczenia - każda działalność powodująca pogorszenie warunków zamieszkiwania, która w normalnych warunkach powoduje osiągnięcie lub przekroczenie 80% dopuszczalnych norm określonych prawem dla bezpieczeństwa ludzi, zwierząt, mienia i środowiska przyrodniczego, w szczególności powodująca zanieczyszczenie środowiska oraz np. emitująca nieprzyjemny zapach, dym, wymagająca składowanie odpadów na otwartej przestrzeni, generująca uciążliwy ruch drogowy lub hałas o dużym natężeniu w porze nocnej itp. lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu,
- 26) wysokość zabudowy - wysokość budynku mierzona od poziomu gruntu do najwyższego elementu pokrycia budynku (w przypadku dachu płaskiego - górna płaszczyzna stropodachu, w przypadku dachu stromego - najwyższa kalenica dachu),
- 27) zabudowa gospodarcza – obiekty towarzyszące budynkowi głównemu – funkcji podstawowej, np. garaż, pomieszczenia-budynki techniczne, wyklucza się hodowlę zwierząt gospodarskich,

- 28) zabudowa dysharmonijna – obiekty o formie i gabarytach zabudowy - wyraźnie negatywnie odróżniające się od otoczenia
- 29) zasada kształtowania bezpośredniego sąsiedztwa - dotyczy wprowadzenia nowej zabudowy w kwartale zabudowy istniejącej, oznacza kontynuację zasad kształtowania zabudowy z zachowaniem cech zabudowy sąsiedniej, zwłaszcza: zasad usytuowania na działce, gabarytu budynku, kształtu dachu, zasad kształtowania elewacji,
- 30) obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej – obszar, na którym wszystkie działania inwestycyjne muszą być poprzedzone wykonaniem kompleksowej analizy funkcjonalno - przestrzennej dla całego obszaru nią objętego; analiza zawierać powinna co najmniej dokumentację fotograficzną terenu, analizę stanu istniejącego i otoczenia, ramowy program użytkowy całości terenu i jego rozmieszczenie, proponowane rozwiązania komunikacyjne oraz inżynierskie, propozycje dotyczące zagospodarowania terenu i podstawowych obiektów, analizę skutków wpływu projektowanego zagospodarowania i zabudowy na środowisko przyrodnicze i kulturowe, zasady kształtowania sylwet zabudowy, krajobrazu, zieleni, w powiązaniu z otoczeniem i zgodnie z kontekstem miejsca oraz uwarunkowaniami historycznymi; analiza powyższa będzie wymagana jako niezbędny element wniosku o wydanie pozwolenia na podział nieruchomości lub wniosku o wydanie pozwolenia na budowę
- 31) zorganizowane formy zieleni - zieleń niska, średnia lub wysoka komponowana, w szczególności dotyczy to pasów zieleni izolacyjnej wymaganych w urządzeniu terenu, szpalerów drzew wzdłuż ciągów pieszych oraz grupowań drzew (forma określona w ustaleniach szczegółowych)

2. Pojęcia zdefiniowane w ust. 1 oznaczono w tekście ustaleń planu symbolem (\*).

3. Sposób formułowania ustaleń tekstowych planu przedstawia poniższa tabela:

| 1. OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>– na terenie planu występują następujące oznaczenia identyfikacyjne:<ul style="list-style-type: none"><li>– MU – tereny mieszkaniowo – usługowe</li><li>– U – tereny usługowe</li><li>– UK – tereny usług kultury i kultu religijnego</li><li>– UI – tereny usług innych – miejsca pamięci</li><li>– KX – plac pieszy</li><li>– ZP – tereny zieleni parkowej</li><li>– IT- tereny urządzeń infrastruktury technicznej</li><li>– ZP,UI; UI,ZP; U,ZP; KP,ZP; UI,KX; UI,KP; U, ZP – tereny mieszane, łączące funkcje zdefiniowane powyżej</li><li>– KL (a), KL(b), KD, KX/KD - tereny komunikacji – drogi w liniach rozgraniczających</li><li>– KX(a), KX(b) – tereny komunikacji : a- ciągi pieszo-jezdne i b- ciągi piesze</li><li>– KP - parkingi i postój taxi</li></ul></li></ul> |
| 2. FUNKCJA TERENU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"><li>– ustalona z podziałem na:<ul style="list-style-type: none"><li>– funkcję podstawową</li><li>– funkcję dopuszczalną</li><li>– funkcję wykluczoną</li></ul></li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- określone w ustaleniach tekstowych i graficznych – zał. nr 1 i zał. nr 2A, 2B, 2C do Uchwały poprzez:<ul style="list-style-type: none"><li>- określenie obligatoryjnych i nieprzekraczalnych linii zabudowy*</li><li>- określenie minimalnej powierzchni przyrodniczo czynnej* terenu</li><li>- dostępność terenów</li><li>- określenie powierzchni zabudowy na działce</li><li>- określenie zasad lokalizacji budynków, przestrzennych form niekubaturowych* i innych elementów zainwestowania na działce</li></ul></li><li>- dla danego terenu mogą występować tylko niektóre z powyższych zasad</li></ul> |
| 4. ZASADY PODZIAŁU NA DZIAŁKI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- określone w ustaleniach tekstowych poprzez:<ul style="list-style-type: none"><li>- określenie warunków dokonywania dalszych podziałów</li><li>- określenie dopuszczalności dokonywania scaleń</li></ul></li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 5a. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ISTNIEJĄCEJ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- określone w ustaleniach tekstowych i graficznych – zał. nr 1 i zał. nr 2A, 2B, 2C do Uchwały poprzez:<ul style="list-style-type: none"><li>- określenie dopuszczalnej formy działania w obrębie budynku, tj. rewaloryzacji* obiektu, rekompozycji* obiektu, wymiany* zabudowy, likwidacji* zabudowy</li><li>- w przypadku wymiany istniejącej zabudowy obowiązują zasady kształtowania nowej zabudowy</li></ul></li></ul>                                                                                                                                                                                    |
| 5b. ZASADY KSZTAŁTOWANIA NOWEJ ZABUDOWY                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- określone w ustaleniach szczegółowych poprzez:<ul style="list-style-type: none"><li>- określenie kształtu dachu</li><li>- określenie zasad kształtowania elewacji</li><li>- określenie maksymalnej i minimalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy*</li></ul></li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 6. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- określone w ustaleniach tekstowych dotyczą:<ul style="list-style-type: none"><li>- określenia zasad dojazdu do terenu</li><li>- określenia zasad polityki parkingowej</li></ul></li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 7. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURALNEJ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- określone w ustaleniach tekstowych planu, z podziałem na:<ul style="list-style-type: none"><li>Zaopatrzenie w wodę</li><li>Odprowadzenie ścieków sanitarnych</li><li>Odprowadzenie wód opadowych</li><li>Zaopatrzenie w gaz</li><li>Zaopatrzenie w ciepło</li><li>Zaopatrzenie w energię elektryczną</li><li>Gospodarka odpadami stałymi</li></ul></li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 8. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- określone w ustaleniach tekstowych i graficznych – zał. nr 1 do Uchwały, dotyczą w szczególności:<ul style="list-style-type: none"><li>- kształtowania zieleni miejskiej</li><li>- zasad wprowadzania zorganizowanych form zieleni* w zagospodarowaniu działki</li></ul></li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 9. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- określone w ustaleniach tekstowych i graficznych – zał. nr 1 do Uchwały, dotyczą w szczególności: <ul style="list-style-type: none"> <li>- informacji o obszarach i obiektach wpisanych do rejestru zabytków województwa</li> <li>- zakresu uzgodnień projektów architektoniczno – budowlanych z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków</li> <li>- zakresu prac archeologicznych</li> </ul> </li> </ul> |
| 10. TYMCZASOWE SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- określone w ustaleniach tekstowych</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 11. OBSZARY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- określone w ustaleniach tekstowych i graficznych – zał. nr 1 do Uchwały</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 12. OBSZARY REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- określone w ustaleniach tekstowych i graficznych – zał. nr 1 do Uchwały</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 13. OBSZARY PRZEKSZTAŁCEN TERENÓW ZDEGRADOWANYCH                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- określone w ustaleniach tekstowych i graficznych – zał. nr 1 do Uchwały</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

#### § 4

1. Ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu są następujące:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. FUNKCJA TERENU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- funkcja wykluczona - wszelka działalność powodująca uciążliwość dla otoczenia*, w szczególności zakaz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej określonych w par. 2 pkt.8 lit k) Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dn. 14 lipca 1998r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań jakim powinny odpowiadać (Dz. U. z 1998r. Nr 93, poz. 589 z późniejszymi zmianami), tj inwestycje obejmujące urządzenia emitujące elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące w zakresie częstotliwości 0,03-300.000 MHz: radiolokacyjne, radiokomunikacyjne, radionawigacyjne o sumarycznej, określonej zgodnie z przepisami odrębnymi, mocy nadajników wyższej od 10 W oraz radiolinie</li> </ul> |
| 3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki, dla wszystkich terenów na których dopuszczalna jest lokalizacja budynków</li> <li>- obligatoryjne linie zabudowy* obowiązują jak na rys. – zał. nr 1 do Uchwały</li> <li>- nieprzekraczalne linie zabudowy* obowiązują jak na rys. – zał. nr 1 do Uchwały</li> <li>- dopuszcza się sytuowanie sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4. ZASADY PODZIAŁU NA DZIAŁKI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopuszcza się dalszy podział wewnętrzny działki lub scalenie działek pod warunkiem opracowania każdorazowo: <ul style="list-style-type: none"> <li>- wstępnego projektu podziału geodezyjnego, scalenia obejmującego poza oznaczeniem nieruchomości sąsiednich także przedstawienie sposobu zagospodarowania przedmiotowej działki i co najmniej działek sąsiadujących przed i po podziale, scaleniu</li> <li>- badania spójności podziału geodezyjnego z ustaleniami niniejszego planu</li> </ul> </li> <li>- ustala się wymóg zachowania historycznych podziałów własnościowych – jak na rys. – zał. nr 1 do Uchwały</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                      |
| 5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopuszcza się otwory okienne i drzwiowe dla budynków sytuowanych na granicy działki od strony terenów komunikacyjnych i terenów wód otwartych</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## 6. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

- obsługa komunikacyjna obszaru planu z istniejących ulic
- ustala się podział terenów komunikacyjnych na następujące przestrzenie:
  - KL (a) – ulice lokalne zewnętrzne – powiązania obszaru planu z miastem,
  - KL (b) – ulice lokalne wewnętrzne – powiązanie ulic dojazdowych z ulicami lokalnymi zewnętrznymi KL (a)
  - KD – ulice dojazdowe
  - KX / KD – ciąg pieszo – jezdny lub ulica dojazdowa
  - KX (a) – ciąg pieszo – jezdny
  - KX (b) - ciąg pieszy
- ustala się wymóg zachowania:
  - ograniczonego wjazdu samochodów ciężarowych
  - zakazu parkowania samochodów ciężarowych
- zgrupowania miejsc postojowych ogólnodostępne\* znajdują się w obrębie terenów 12 KP; 30 U,ZP; 50 UI,KP, 42 KP,ZP; 45 KP,ZP, 54 U; 55 U, 57 U (w przypadku realizacji parkingu na terenach mieszanych) oraz wg zasad określonych w przepisach szczegółowych dla terenów komunikacji
- dopuszcza się ruch rowerowy
- dla każdego terenu ogólnodostępnego\* i terenu przeznaczonego dla realizacji celów publicznych (poza ulicami) ustala się wymóg urządzenia min 5 mp dla rowerów

## 7. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURALNEJ

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zaopatrzenie w wodę                | - z istniejącej sieci wodociągowej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Odprowadzenie ścieków sanitarnych  | - do istniejącej sieci kanalizacyjnej sanitarnej lub ogólnospławnej<br>- docelowo wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej - istniejącej i projektowanej                                                                                                                                                                                                                                  |
| Odprowadzenie wód opadowych        | - do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej<br>- docelowo wyłącznie do sieci kanalizacji deszczowej – istniejącej i projektowanej<br>- dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych z dachów i terenów zieleni na własnej działce<br>- z ulic, placów i innych terenów utwardzonych wody opadowe podczyścić przed odprowadzeniem do gruntu lub kanalizacji deszczowej |
| Zaopatrzenie w gaz                 | - z istniejącej sieci gazowej na warunkach uzgodnionych z Zarządcą sieci                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Zaopatrzenie w ciepło              | - docelowo z istniejącej sieci cieplnej po jej rozbudowie, na warunkach uzgodnionych z Zarządcą sieci<br>- dopuszcza się indywidualne niskoemisyjne systemy grzewcze                                                                                                                                                                                                                       |
| Zaopatrzenie w energią elektryczną | - z istniejącej sieci elektroenergetycznej NN na warunkach uzgodnionych z Zarządcą sieci                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Gospodarka odpadami stałymi        | - gromadzenie w obrębie własnych działek w zamkniętych pojemnikach, umożliwiającym wstępną segregację odpadów, wywóz na miejskie wysypisko                                                                                                                                                                                                                                                 |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | odpadów |
| <b>8. WARUNKI WYNIKAJACE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |         |
| – ochrona istniejących drzew nie kolidujących z projektowanym zainwestowaniem kubaturowym                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |
| <b>9. WARUNKI WYNIKAJACE Z OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |
| – obszar chroniony na podstawie decyzji nr 8 z dn. 08.07.1959r. o wpisaniu do rejestru zabytków woj. gdańskiego zespołu urbanistycznego starego miasta Starogardu Gdańskiego; (za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: 1W, 2W, 3MU, 4ZP, IT, 5UI, ZP, 18MU, 03KL (a), 01KX(b), 07KX(b), 011KL(a), 012KL(a) , część terenu 04KL(b) i 016KX(a) ) – granica na rys. – zał. nr 1 do Uchwały (układ urbanistyczny) |         |
| – w obszarze chronionym układu urbanistycznego – granica na rys. – zał. nr 1 do Uchwały uzgodnieniu z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie projektu architektoniczno - budowlanego podlega:                                                                                                                                                                                                    |         |
| – projekt zagospodarowania działki w zakresie zachowanie historycznej struktury ukształtowania wnętrza działki,                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |
| – elewacja budynku w przypadku budowy nowych obiektów lub przebudowy i remontów obiektów istniejących                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |         |
| – lokalizacja reklam* od strony przestrzeni ogólnodostępnych*, terenów ulic i parkingów oraz w terenach przeznaczonych dla realizacji celów publicznych                                                                                                                                                                                                                                                           |         |
| – dla obiektów o wartościach kulturowych identyfikujących przestrzeń* - zaznaczonych na rys. – zał. nr 1 do Uchwały ustala się wymóg zachowania formy obiektu z możliwością zmian układu wnętrza, wymiany elementów zużytych, podniesienia standardu wyposażenia, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej                                                                                                |         |
| – dla obszaru układu urbanistycznego wpisanego w rejestr zabytków ustala się wymóg prowadzenia nadzoru archeologicznego przy pracach ziemnych                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |
| – ustala się wymóg zachowania historycznych podziałów własnościowych – jak na rys. planu – zał. nr 1 do Uchwały                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |
| <b>10. TYMCZASOWE SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |         |
| – zakaz tymczasowego zagospodarowania                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |         |
| – dopuszcza się lokalizację przestrzennych form niekubaturowych*, jeśli ustalenia szczegółowe tak stanowią                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |
| – dla lokalizacji przestrzennych form niekubaturowych* obowiązują zasady zagospodarowania terenu określone w pkt. 3                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |

2. Ustala się procentową stawkę służącą naliczaniu opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na 0%.

§ 5

1. Ustalenia graficzne planu zawarte są na załącznikach graficznych do niniejszej Uchwały:
  - 1) Załącznik nr 1 – Rysunek planu w skali 1:1000
  - 2) Załączniki nr 2A, 2B, 2 C – Zasady zagospodarowania działki i kształtowania zabudowy
2. Na załączniku nr 1 do Uchwały - obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia:
  - 1) granice opracowania planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) oznaczenie identyfikacyjne terenu, literowo – cyfrowe, dla którego w tekście Uchwały ustalono zasady zagospodarowania i zabudowy,
  - 4) obligatoryjne linie zabudowy\*,
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy\*,
  - 6) dopuszczalna likwidacja / wyburzenia\* istniejącej zabudowy
  - 7) dopuszczalna wymiana\* zabudowy dysharmonijnej\*
  - 8) granice obszaru obowiązujących zasad zagospodarowania działki i kształtowania zabudowy wg zał. nr 2A, 2B, 2C do Uchwały
  - 9) miejsce lokalizacji dominanty architektonicznej\*,
  - 10) zorganizowane formy zieleni\* wymagane w urządzeniu terenu:
    - a) wymagana w urządzeniu terenu dominanta zielona
    - b) pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej
  - 11) ciąg pieszy wymagany w urządzeniu terenu
  - 12) wymagana lokalizacja przejścia bramnego lub przejścia i przejazdu bramnego
  - 13) granice obszarów i obiektów figurujących w rejestrze zabytków nieruchomych:
    - a) układ urbanistyczny
    - b) pojedyncze obiekty, w tym fragmenty nieistniejące dawnych murów obronnych
  - 14) obiekty i elementy o walorach historycznych do zachowania:
    - c) obiekty postulowane do wpisania do rejestru zabytków województwa,
    - d) obiekty o wartościach kulturowych identyfikujące przestrzeń\*
    - e) linie historycznego podziału własnościowego
  - 15) obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej\*
  - 16) granice obszarów zdegradowanych\*
  - 17) granice rehabilitacji istniejącej zabudowy\*

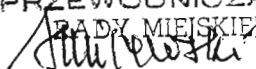
3. Na Załączniku nr 2A obowiązującymi ustaleniami planu są:
  - 1) % powierzchni zabudowy\* poszczególnych historycznych parcel\*
  - 2) tylne, nieprzekraczalne linie zabudowy\* kamienicy frontowej i oficyny tylnej
  - 3) ustalenie tekstowe dot. zagospodarowania działki przedstawione w tabeli
4. Na Załączniku nr 2B obowiązującymi ustaleniami planu są:
  - 1) dopuszczalne formy, gabaryty, kształt dachu budynku kamienicy frontowej przedstawione na schematach graficznych
  - 2) ustalenie tekstowe dot. zasad kształtowania zabudowy i kompozycji elewacji przedstawione w tabeli
5. Na Załączniku nr 2C obowiązującymi ustaleniami planu są:
  - 1) dopuszczalne formy, gabaryty, kształt dachu budynku oficyny bocznej i oficyny tylnej przedstawione na schematach graficznych
  - 2) ustalenie tekstowe dot. zasad kształtowania zabudowy i kompozycji elewacji oficyny tylnej przedstawione w tabeli
6. Przebieg linii zabudowy lub granic obszarów pokrywa się z linią rozgraniczającą terenu, chyba, że na rysunku planu – zał. nr 1 do Uchwały lub w ustaleniach szczegółowych ustalono inny ich przebieg np. podając wymiar, odległość itp.
7. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte w załącznikach graficznych mają charakter informacyjny.

Rozdział 2  
Ustalenia szczegółowe  
§ 6

1. Ustalenia szczegółowe dotyczą tylko terenu w liniach rozgraniczających, określonego oznaczeniem identyfikacyjnym.
2. Ustalenia szczegółowe przedstawiono w postaci kart poszczególnych terenów od 1 do 61 (z wyłączeniem terenów komunikacyjnych) i są one następujące:  
(...)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>33MU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2. FUNKCJA TERENU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <ul style="list-style-type: none"><li>– podstawowa – zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa wszelkiego rodzaju</li><li>– dopuszczalna – zabudowa gospodarcza* towarzysząca funkcji podstawowej</li></ul>                                                                                                                                                                                        |
| 3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <ul style="list-style-type: none"><li>– dopuszcza się domknięcie kwartału zabudowy*</li><li>– zagospodarowanie działki wg rys. – zał. 2A do Uchwały</li><li>– obligatoryjne* linie zabudowy zaznaczone na rys. – zał. nr 1 do Uchwały pokrywają się z granicami działek geodezyjnych nr 233, 236</li><li>– w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg podziemnych sieci infrastruktury technicznej</li></ul> |
| 5a. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ISTNIEJĄCEJ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>– zasady kształtowania elewacji, gabarytów zabudowy, kształtu dachu określają rysunki - zał. nr 2B, 2C do Uchwały</li><li>– budynki o wartościach kulturowych identyfikujących przestrzeń* (zaznaczone na</li></ul>                                                                                                                                                       |

|                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| rys. – zał. nr 1 do Uchwały) do zachowania                                                                        |
| – dopuszcza się wymianę zabudowy dysharmonijnej* zaznaczonej na rys. – zał. nr 1 do Uchwały                       |
| 5b. ZASADY KSZTAŁTOWANIA NOWEJ ZABUDOWY                                                                           |
| – dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy na zasadzie bezpośredniego sąsiedztwa*                                |
| – zasady kształtowania elewacji, gabarytów zabudowy, kształtu dachu określają rysunki - zał. nr 2B, 2C do Uchwały |
| 6. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ                                                                                  |
| – dojazd od ul. Zajezdnej, Tczewskiej, Sambora, Rynku                                                             |

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
  
Stefan Milewski