

Uchwała Nr LIII/458/2010
Rady Miasta Starogard Gdański
z dn. 31 marca 2010r.

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy
ulicami Kościuszki, Pomorska, Al. Jana Pawła II w Starogardzie Gdańskim

Na podstawie art. 20, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, oraz art. 29 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.) oraz art. 18 ust.2 pkt.5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.)

Rada Miasta Starogard Gdański **u c h w a l a**, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański ”(uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego Nr XXXVIII/3532005 z dn. 07 grudnia 2005r., wraz ze zmianami uchwalonymi Uchwałą Rady Miasta Starogard Gdański Nr XLVI/400/2009 z dnia 30 września 2009 roku, zwanego dalej Studium) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Kościuszki, Pomorska, Al. Jana Pawła II w Starogardzie Gdańskim, zwany dalej „planem”.
2. Granice terenu objętego planem przedstawia załącznik graficzny nr1 do niniejszej uchwały, w skali **1:1000**. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok.**7,31 ha**, położony w centralnej części miasta, obręb geodezyjnym 17, ograniczony ulicami Kościuszki (pas drogowy poza granicami opracowania), murami Sądu i aresztu śledczego, ul. Pomorską (pas drogowy w granicach opracowania), a od zachodu nieruchomościami położonymi przy ul. Lubichowskiej, stanowiącymi dz. geod. 491, 355, 359/4, 359/8, 359/7, 361 w Obr. 17.

§2

1. Przedmiotem opracowania jest ustalenie przeznaczenia terenu, określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej obszaru opracowania, z uwzględnieniem zakresu ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, ze zm.).
2. Plan nie określa granic obszarów i terenów, o których mowa w art. 15 ust. 3. pkt. 5), 6) ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; w obszarze planu nie występują obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych takie jak tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, bądź zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
3. W obszarze planu wyznacza się tereny pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², w terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.
4. W obszarze objętym planem nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603, ze zm.) w dziale III, rozdz. 2.

§3

1. Ustalenia planu są zawarte w formie ustaleń tekstowych oraz ustaleń graficznych zawartych w rysunku planu sporządzonym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia cyfrowo- literowe terenów w liniach rozgraniczających, identyfikujące tereny, oznaczające kolejny numer porządkowy terenu oraz oznaczenia dotyczące przeznaczenia terenu;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) minimalna tylna linia zabudowy;
- 7) drzewa wskazane do zachowania;
- 8) wskazana lokalizacja ścieżki rowerowej;
- 9) wymagany ciąg pieszy w urządzeniu terenu;
- 10) wymagany ciąg zieleni krajobrazowej;
- 11) zieleń wymagana w urządzeniu terenu;
- 12) granica strefy ochrony konserwatorskiej objętej ochroną na mocy ustaleń planu -strefa ochrony krajobrazu kulturowego ulicy Kościuszki i strefa ochrony archeologicznej;
- 13) budynki do zachowania i ochrony ze względów kulturowych - obiekty w gminnej ewidencji zabytków;
- 14) budynki wskazane do rewaloryzacji;
- 15) przestrzeń o charakterze publicznym, ogólnodostępnym, wymagająca szczegółowej koncepcji urbanistyczno - architektonicznej;
- 16) pierzeja do szczególnego ukształtowania;
- 17) wymagana lokalizacja akcentu architektonicznego;
- 18) obszar wymagający szczegółowego rozwiązania komunikacyjnego;
- 19) kierunki obsługi komunikacyjnej;

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

3. Na rysunku nr 1b „Schemat układu komunikacyjnego” zgodnie z art.16 Ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. 2007r Nr 19 poz.115) wyznacza się obszar oddziaływania inwestycji i potencjalnych skutków realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych na układ komunikacyjny miasta Starogard Gdański.

§4

Uchwala się następujące definicje pojęć używanych w planie:

- 1) Akcent architektoniczny – obiekt budowlany, budynek lub jego część, koncentrująca uwagę obserwatorów, w szczególności np. wyróżniająca się z otoczenia formą, detalem, kolorystyką; wysokością, ewentualnie stanowiący lokalną dominantę architektoniczną;
- 2) Archeologiczne badania ratownicze- badania archeologiczne prowadzone na stanowiskach zagrożonych zniszczeniem (np. przez inwestycje) przy zachowaniu metodyki systematycznych badań wykopaliskowych;
- 3) Dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – powierzchnia obszaru zabudowanego (tj. zajętego przez budynek lub budynki ograniczona zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych w rzucie na poziomie terenu) w stosunku do powierzchni działki lub terenu, wyrażona w procentach [%];
- 4) Elewacja frontowa: elewacja budynku od strony terenu komunikacji jezdnej, z której przewiduje się wjazd na posesję lub od strony innego terenu wskazanego odrębnie w karcie terenu;
- 5) Kalenica główna: najdłuższa kalenica budynku będąca krawędzią przecięcia połaci wyznaczających przeciwległe kierunki spadku; w przypadku gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości, na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich; w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie, za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, która położona jest najbliżej frontowej granicy działki;
- 6) Kąt nachylenia dachu: kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu. Dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać minimum ok.75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku i musi to być dach o minimum dwóch kierunkach spadku. Kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak: lukarny, naświetla, naczółki, zadaszenie wejść, wykuszy, ogrodów zimowych;
- 7) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – wymagany w zagospodarowaniu terenu lub działki z niego wydzielonej % powierzchni stanowiącej pow. biologicznie czynną, rozumianą jako powierzchnia terenu niezabudowana i nieutwardzona, lecz aktywna przyrodniczo, czyli pokryta gruntem rodzimym z roślinnością, wodą powierzchniową - zbiornikami lub ciekami wodnymi, a także

50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m²;

- 8) Miejsce postojowe – rozumie się przez to teren przeznaczony dla postawienia samochodu, przy czym miejscem postojowym jest także miejsce w garażu;
- 9) Nieprzekraczalna linia zabudowy- linia zabudowy podstawowej bryły budynków wymagana w projekcie budowlanym, ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli, linia ta nie dotyczy elementów obiektów budowlanych, które są usytuowane w całości poniżej poziomu terenu lub usytuowane są w całości na wysokości nie mniejszej niż 3,5m ponad poziomem terenu i opierają się na częściach obiektu budowlanego znajdujących się na obszarze wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy; takich jak np. wykusze, balkony itp., nie dotyczy także takich elementów jak wejścia, schody, podesty, rampy itp. wysunięte nie dalej jak ok. 2,0m od lica ściany budynku;
- 10) Obowiązująca linia zabudowy - wyznaczona w stosunku do frontowej granicy/granic nieruchomości, w miejscu wyznaczonym na rysunku planu, oznacza konieczność zlokalizowania ok.65% (+/-5%) frontu budynku w tej linii, przy czym nie dotyczy to takich elementów budynku jak balkon, okap, wykusze, ganki wejściowe, wiatrołapy, schody zewnętrzne, podesty i pochylnie;
- 11) Obszar oddziaływania inwestycji i potencjalnych skutków realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych na układ komunikacyjny miasta - minimalny obszar do analizy wpływu obiektu na układ uliczny miasta.
- 12) Minimalna, tylna linia zabudowy – linia zabudowy bryły budynku wymagana w projekcie budowlanym wyznaczająca minimalną tylną linię lokalizacji ściany budynku,
- 13) Pierzeja- należy przez to rozumieć frontowe ściany zabudowy wzdłuż ulicy lub placu;
- 14) Powierzchnia sprzedaży – część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno – użytkową, przeznaczoną do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczenia do niej powierzchni usług innych niż handel i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.);
- 15) Powierzchnia użytkowa usług- należy przez to rozumieć powierzchnię usług podstawową odpowiadającą celom i przeznaczeniu usługi, bez powierzchni pomocniczej (takiej jak na przykład komunikacja wewnętrzna, pomieszczenia higieniczno-sanitarne, zaplecza socjalne);
- 16) Przeznaczenie podstawowe – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, w sposób określony ustaleniami planu;
- 17) Przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, w sposób określony ustaleniami planu;
- 18) Reintegracja przestrzeni - nadanie zabytkowi zachowanemu niekompletnie lub zniekształconemu określonej formy przez połączenie jego części zabytkowych oraz koniecznych uzupełnień w jednolitą całość kompozycyjną.
- 19) Rekompozycja – przywrócenie np. historycznej kompozycji przestrzennej, krajobrazowej obiektom lub zespołom zabudowy przekształconym w wyniku zniszczeń układu przestrzennego poprzez wyburzenia, przebudowę, budowę wtórnych lub dokończonywanie nowych jego elementów na zasadzie analogii lub prawdopodobieństwa.
- 20) Rewaloryzacja – całokształt działań w gospodarce przestrzennej podporządkowanych przywróceniu i utrwaleniu historycznie ukształtowanych walorów zawartych w zespole przestrzennym, z nadaniem mu współczesnych treści oraz funkcjonalnej i kompozycyjnej integracji z całością organizmu miejskiego, przy zachowaniu oryginalnych substancji zabytkowych, formy i detalu. Rewaloryzacja jako zintegrowany proces odnowy obszaru, połączona jest często z konserwacją, adaptacją i modernizacją.
- 21) Rewitalizacja - skoordynowany proces mający na celu przeciwdziałanie degradacji przestrzeni zurbanizowanej, zjawiskom kryzysowym, pobudzanie rozwoju i zmian jakościowych, poprzez wzrost aktywności społecznej i gospodarczej, poprawę środowiska zamieszkania i ochronę dziedzictwa kulturowego (rewaloryzacja na wybranym obszarze), przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju.

- 22) Stawka procentowa – wysokość stawki w procentach (%), służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 23) Strefa rewitalizacji – strefa ochrony konserwatorskiej w rozumieniu art. 19 ust 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003r.o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 159 poz.1539. ze zm.) ustalona w planie miejscowym, w której przeprowadzana jest rewitalizacja.
- 24) Uciążliwość dla otoczenia – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych powodowane - np. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikającą ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;
- 25) Urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym –urządzenia budowlane o których mowa a art. 3 pkt 9 ustawy z dnia 07.07.1994r prawo budowlane (Dz.U. z 2006r. Nr 156, poz.1118, ze zm) [tj. urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu i gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki];
- 26) Usługi- należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych; np. usługi publiczne, komercyjne i rzemiosło usługowe ;
- 27) Usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej –taki rodzaj działalności usługowej, których prowadzenie nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, a ponadto nie powoduje innych zakłóceń takich jak: nadmierny ruch lub postój pojazdów utrudniający dostęp do budynków mieszkalnych, zakłócanie ciszy nocnej, wytwarzanie dużej ilości odpadów, których przechowywanie koliduje z estetyką środowiska mieszkalnego;
- 28) Wielkopowierzchniowy obiekt handlowy (WOH) - obiekt handlowy lub zespół obiektów handlowych zbudowanych jako odrębna całość o łącznej powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², obejmujący również wbudowany parking,
- 29) Wskaźnik intensywności zabudowy – wskaźnik wyrażający stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po zewnętrznym obrysie murów do powierzchni terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi lub działek budowlanych,
- 30) Znaki reklamowe – przez reklamę rozumie się znak stały wolnostojący lub lokalizowany na obiektach budowlanych, dla którego ustala się: formę - plakat, nieoświetlona plansza, napis na markizie, oświetlona plansza lub kaseton, ekran reklamowy- billboard, transparent; treść- informacja szersza niż nazwa lokalu usługowego, nie związana z jego siedzibą; przez szyld rozumie się znak zawierający wyłącznie logo firmowe oraz informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności lub dacie założenia firmy.

§5

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z :
 - 1) części tekstowej- ustaleń planu,
 - 2) części graficznej – rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego **załącznik nr 1** do uchwały,
 - 3) rozstrzygnięć dotyczących sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiących **załącznik nr 2** do niniejszej uchwały,
 - 4) rozstrzygnięć o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiących **załącznik nr 3** do niniejszej uchwały.
2. Zapisy ustaleń tekstowych planu składają się z ustaleń ogólnych, obowiązujących dla całości obszaru opracowania oraz ustaleń szczegółowych, obowiązujących dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
3. Ustalenia ogólne odnoszą się do całości obszaru opracowania i określają:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
4. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, oznaczonego numerem kolejnym porządkowym oraz symbolem literowym, obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.
5. Ustalenia szczegółowe odnoszą się wyłącznie do poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów. Ustalenia szczegółowe planu dla terenów, z wyjątkiem terenów komunikacyjnych, określają w szczególności:
- 1) oznaczenie terenu;
 - 2) powierzchnię terenu;
 - 3) przeznaczenie terenu;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 6) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 8) zasady obsługi komunikacyjnej;
 - 9) zasady obsługi inżynierskiej;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .
6. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych (tereny KDZ, KDL, KDD, KD-X, KD-P) określają:
- 1) przeznaczenie terenu;
 - 2) powierzchnię terenu;
 - 3) klasyfikację funkcjonalno- techniczną;
 - 4) parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego;
 - 5) elementy organizacji ruchu, zasady parkowania;
 - 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
7. Ustalenia szczegółowe są zapisane w postaci „kart terenów” zawartych w § 13 niniejszej uchwały.

§6

1. Ustala się podział obszaru opracowania na 17 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi (z czego 6 terenów komunikacyjne) oraz oznaczonych symbolami liczbowo – literowymi, gdzie cyfra oznacza liczbę porządkową terenu w kolejności od 01 do 12 oraz od 001 do 005 dla terenów komunikacyjnych, a litery - podstawowe przeznaczenie terenu i kategorie dróg zgodnie z poniższą klasyfikacją:

- 1) **MW- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, tj. dla budynków zawierających więcej jak 2 lokale mieszkalne, na wydzielonych działkach, na których znajdować mogą się także związane z funkcją mieszkaniową tereny urzędzenia sportowo-rekreacyjne, place zabaw dla dzieci, reprezentacyjna zieleni ogrodowa oraz parkingi urządzone na terenie; w budynkach mieszkaniowych dopuszcza się sytuowanie usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej,
- 2) **MU – tereny zabudowy śródmiejskiej mieszkaniowo-usługowej**, tj. zabudowy mieszkaniowej, z usługami towarzyszącymi zlokalizowanymi co najmniej w parterach budynków, bądź w oddzielnych budynkach, z wykluczeniem usług mogących stanowić uciążliwość dla funkcji mieszkaniowej; dopuszcza się przeznaczenie terenu w całości dla usług, a także sytuowanie w granicach terenu zarówno budynków mieszkalnych jak i usługowych; w terenach tych dopuszcza się sytuowanie zieleni reprezentacyjnej ogrodowej, terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz parkingów urządzonych na terenie;
- 3) **U - tereny zabudowy usługowej**, tj. zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, komercyjnych bądź rzemiosła usługowego, z dopuszczeniem lokalizacji mieszkań jedynie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, lecz nie więcej jak na jednej kondygnacji budynku powyżej parteru, o ile w ustaleniach szczegółowych nie wykluczono funkcji mieszkalnej; dopuszcza się sytuowanie zieleni towarzyszącej oraz parkingów urządzonych na terenie; zakres dopuszczalnych usług;

- a) biura- przez co rozumie się budynki lub ich części, w których prowadzona jest działalność związana z prowadzeniem interesów, w tym w szczególności działalność prawnicza, rachunkowość, księgowość, kontrola ksiąg, doradztwo, badania rynku i opinii publicznej, działalność pracowni projektowych, działalność w dziedzinie reklamy, pozyskiwania personelu i rekrutacji pracowników, usługi fotograficzne, działalność agencji usług sekretarskich, biur tłumaczeń, agencji artystycznych oraz działalność w dziedzinie informatyki i działalności pokrewnej,
 - b) działalność wystawiennicza i konferencyjna- przez co rozumie się organizowanie targów, wystaw, pokazów, aukcji oraz zagospodarowanie pomocnicze związane z tą działalnością, takie jak biura, sale negocjacyjne, małe magazyny i podobne, a także organizowanie konferencji, zjazdów, sympozjów i innych spotkań o charakterze naukowym, profesjonalnym i podobnym,
 - c) działalność wydawnicza i poligraficzna,
 - d) handel detaliczny - przez co rozumie się sprzedaż prowadzoną w sklepach, w tym apteki,
 - e) gastronomia,
 - f) dyskoteki i kluby muzyczne, agencje i biura turystyczne, kina, teatry,
 - g) edukacja, szkolnictwo -przez co rozumie się budynki lub ich części przystosowane do prowadzenia różnorodnych zajęć dydaktycznych w formie wykładów, prelekcji seminariów i innych spotkań o podobnym charakterze, a także do prezentacji niewielkich wystaw tematycznych o charakterze edukacyjnym,
 - h) usługi finansowe- przez co rozumie się działalność banków i innych instytucji pośrednictwa finansowego oraz towarzystw ubezpieczeniowych i funduszy rentowo-emerytalnych, a także związaną z nimi działalność pomocniczą,
 - i) ochrona zdrowia, odnowa biologiczna – gabinety lekarskie, gabinety kosmetyczne, fryzjerskie i podobne,
 - j) obiekty sportowo-rekreacyjne- przez co rozumie się budynki przeznaczone do indywidualnego uprawiania różnych dyscyplin sportu , czy też dla zajęć rekreacyjnych ruchowych;
- 4) **UC – tereny zabudowy usługowej wielkopowierzchniowych obiektów handlowych** wraz z obsługą komunikacyjną i parkingiem o wymaganej liczbie miejsc postojowych, zapewnionych w liniach rozgraniczających;
 - 5) **KDZ** – tereny komunikacji publicznej, drogi i ulice zbiorcze;
 - 6) **KDD** – tereny komunikacji publicznej, drogi i ulice dojazdowe;
 - 7) **KDL** - tereny komunikacji publicznej, drogi i ulice lokalne;
 - 8) **KD-X** – tereny komunikacji –ogólnodostępne ciągi piesze lub pieszojezdne;
 - 9) **KD-P** – tereny ogólnodostępnego parkingu;

2. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację małych obiektów infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych energetycznych i podobnych) oraz sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi funkcji. Dopuszcza się modernizację bądź likwidację istniejących sieci, instalacji i urządzeń, będących w złym stanie technicznym bądź kolidujących z planowanymi zamierzeniami budowlanymi realizowanymi zgodnie z ustaleniami planu.

3. W terenach o ustalonym przeznaczeniu, funkcji, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie także niezbędnych dla funkcjonowania urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym oraz pomieszczeń i budynków gospodarczych, a także garaży (wbudowanych, dobudowanych bądź wolnostojących).

4. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone lub dopuszczone w planie.

5. Przeznaczenia terenu, wymienione w ust. 1 i 2 należą do rodzaju terenu, o którym mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (.Dz.U. z 2006r. Nr 129, poz.902,ze zm) [tj. terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową].

6. W obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§7

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla wydzielonych terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte w §13, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów.
2. Wymagane jest zagospodarowanie terenów z zachowaniem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu. Tereny niezabudowane i nie zajęte dla potrzeb obsługi komunikacyjnej należy przeznaczyć na zieleń towarzyszącą.
3. Ochronie i zachowaniu podlega istniejący w dniu uchwalenia planu drzewostan w wieku powyżej 5 lat, wskazany na rysunku planu jako istniejące drzewa do zachowania i ochrony. Ewentualna wycinka drzew wyłącznie na zasadach przepisów ustawy o ochronie przyrody. Wycinany drzewostan należy wymienić na nowe nasadzenia, dostosowane do warunków lokalizacji pod względem gatunku, pokroju itp.).
4. Dla miejsc oznaczonych na rysunku planu i w ustaleniach jako dopuszczalna lokalizacja akcentu architektonicznego ustala się nakaz dołączenia do projektu budowlanego widoku (aksonometria, perspektywa, wizualizacja komputerowa itp.) na wskazany element, pokazując sposób nawiązania do otoczenia oraz podkreślając śródmiejski reprezentacyjny charakter obszaru.
5. Dla miejsc oznaczonych w planie jako sugerowane kierunki widoków ustala się nakaz dołączenia do projektu budowlanego widoków (aksonometria, perspektywa, wizualizacja komputerowa itp.) na wskazany obszar, pokazując relacje projektowanych budynków do otoczenia, w szczególności do przestrzeni ogólnodostępnych.
6. Obszar planu znajduje się w całości w granicach strefy rewitalizacji, dla której nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia wskazano w §9 . Obszar planu stanowi fragment zabudowy śródmiejskiej przez co należy rozumieć zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze funkcjonalnego śródmieścia, który to obszar stanowi faktyczne i przewidywane centrum miasta.
7. Obszar planu znajduje się w całości w granicach obszaru wskazanego jako obszar wymagający przekształceń w kierunku kształtowania nowych centrów miejskich. W obszarze tym dopuszcza się wymianę, usunięcie dawnej zabudowy przemysłowej istniejącej, nieużytkowanej bądź zbędnej na nowe cele, czy też kolidującej z zamiarami inwestycyjnymi a także całkowitą przebudowę infrastruktury technicznej i dostosowaniem jej do potrzeb nowego zagospodarowania terenu. Nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia w zagospodarowaniu terenu zostały ustalone dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów w §13.
8. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy dopuszcza się zachowanie gabarytów, wysokości, formy zabudowy, dopuszcza się zmianę geometrii (kształtu) dachu pod warunkami zapisanymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków pod warunkiem spełnienia wymagań określonych dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych zgodnie z §13.

§8

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Wyklucza się w obszarze planu sytuowanie wszelkiej działalności (lokalizację przedsięwzięć) mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu § 2 ust. 1 pkt 7 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. Nr 257, poz.2573, ze zm.), za wyjątkiem zespołu zabudowy usługowej w formie centrum handlowego, galerii handlowej i elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miejskich oraz ponadlokalnych systemów inżynierskich i komunikacyjnych.
2. Wprowadza się obowiązek włączenia zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu i projektowanej do sieci inżynierskich miejskich. Zasady uzbrojenia inżynierskiego, modernizacji, budowy i rozbudowy sieci ustalono w §12.
3. Wprowadza się obowiązek podczyszczenia wód opadowych z powierzchni utwardzonych takich jak drogi, ulice, parkingi, place przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, do poziomu zgodnego z wymogami przepisów odrębnych.
4. Wprowadza się nakaz zachowania istniejących w dniu uchwalenia planu wartościowych elementów zieleni, w szczególności wskazanych na rysunku planu pojedynczych okazów drzew oraz szpalerów zieleni ulicznej wzdłuż ul. Pomorskiej i wzdłuż al. Jana Pawła II. Dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne, a w przypadku wycinki drzew ustala się nakaz odtworzenia i uzupełnienia drzewostanu w obszarze planu.
5. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową wprowadza się nakaz uwzględnienia w projektach zagospodarowania terenu (działki) zieleni urządzonej w postaci trawników, kwietników, zieleńców, ogrodów przydomowych, realizowanej na części lub całości obszarów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.
6. W zakresie ochrony środowiska w granicach planu ustala się :
 - 1) dopuszczalny poziom hałasu regulowany przepisami szczegółowymi zgodnie z obowiązującym systemem prawa,
 - 2) wyklucza się magazynowanie, składowanie odpadów i substancji niebezpiecznych .

§9

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Ustala się strefę rewitalizacji urbanistycznej obejmującą cały obszar planu. Celem przestrzennej polityki konserwatorskiej dla obszaru objętego tą strefą jest:
 - 1) przywrócenie wartości przestrzennych i kulturowych terenu;
 - 2) zachowanie i rewaloryzacja najcenniejszych elementów zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem i wydobyciem jego wartości historycznych.
2. W strefie ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu kulturowego ul. Kościuszki, obejmującej północną część obszaru planu, której granice wskazano na rysunku planu, ochronie podlegają:
 - 1) historyczna kompozycja przestrzenna;
 - 2) pierzeja ul. Kościuszki w zakresie skali zabudowy (wysokość obiektów, kompozycja elewacji frontowej);
 - 3) historyczne zainwestowanie terenu, w tym obiekty historyczne wskazane na rysunku planu;
 - 4) relikty obiektów budowlanych i zabytki archeologiczne odkryte w toku badań archeologicznych .
3. Strefa o której mowa w ust. 2 jest także strefą obserwacji archeologicznej. W przypadku podjęcia robót budowlanych w granicach tej strefy, przed przystąpieniem do zagospodarowania obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych i sporządzenie dokumentacji archeologiczno-konserwatorskiej. Zakres badań i ewentualnej wymaganej dokumentacji ustali w zezwoleniu właściwy konserwator zabytków.
4. W strefie o której mowa w ust. 2 obowiązują następujące ustalenia :
 - 1) należy zachować istniejące w dniu uchwalenia planu budynki wskazane jako obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków - budynek kina „Sokół”(dawna hala sportowa „Sokołówka”) położony al. Jana Pawła II 2 i budynek położony przy ulicy Kościuszki 26;

- 2) dla wyżej wymienionych budynków obowiązuje zachowanie kształtu bryły budynków, wysokości, kształtów dachów, rozplanowania elewacji, w tym układu otworów okiennych i drzwiowych, głównych podziałów architektonicznych elewacji, wystroju i detalu architektonicznego;
 - 3) prace modernizacyjne, przebudowy budynków, o których mowa w pkt 1, wymagają uzgodnień z właściwym konserwatorem zabytków;
 - 4) należy zachować historyczne linie podziałów parcelacyjnych, wskazane na rysunku planu;
 - 5) należy zachować i kontynuować tradycyjny sposób zagospodarowania działek od strony ul. Kościuszki – budynki frontowe w linii zabudowy, oficyny, ciągnące się w głąb działek;
 - 6) nowa zabudowa w granicach strefy wymaga uzgodnienia projektów budowlanych z właściwym konserwatorem zabytków;
 - 7) dopuszcza się usunięcie lub przebudowę obiektów dysharmonizujących, szpecących otoczenie.
5. W przypadku sytuowania nowej zabudowy w sąsiedztwie obiektów historycznych, należy ją kształtować pod względem linii zabudowy (dotyczy to zwłaszcza pierzei ul. Kościuszki), skali, gabarytów, usytuowania i form dachu w nawiązaniu do tradycji historycznej. Obowiązuje staranna kompozycja elewacji frontowej wskazanej na rysunku planu jako pierzeja do szczególnego opracowania.
 6. Ustala się obowiązek, przy projektowaniu nowej zabudowy w strefie o której mowa w ust.2, sporządzania i uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków studiów krajobrazowo-architektonicznych, których zadaniem jest uzasadnienie koncepcji architektonicznej w kontekście krajobrazu historycznego otoczenia.
 7. Dopuszcza się rewaloryzację, rekompozycję, zmianę formy budynków lub ich części położonych przy ul. Kościuszki nr 12-14 (teren 03.MW) i budynku ujętego w ewidencji zabytków położonego przy ul. Kościuszki 26 (teren 11.UC,U,MU) wskazanych na rysunku planu. Zakres prac, rozwiązanie projektowe uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków.
 8. Dopuszcza się przekształcenia, zmianę formy budynków (lub ich części) budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, położonych przy ul. Kościuszki 16 (teren 04.MW) i fragmentu budynku przy al. Jana Pawła II 1 (teren 11.UC,U,MU) w celu reintegracji przestrzeni. Zakres prac, rozwiązanie projektowe uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków. Rozbiórka obiektów figurujących w gminnej ewidencji wyłącznie za zgodą właściwego konserwatora zabytków.
 9. W obszarze planu nie występują obiekty chronione na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiące dobra kultury współczesnej.

§10

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Obszar planu wskazano w Studium, jako obszar kształtowania nowych struktur centrum miasta, fragment obszaru śródmiejskiego, o istotnym znaczeniu dla struktury miasta, wymagającym starannego zagospodarowania jako reprezentacyjna część miasta.
2. Przestrzeniami publicznymi w obszarze planu są wszystkie tereny komunikacyjne ogólnodostępne, takie jak drogi, ulice, place, ciągi piesze i pieszo-jezdne, oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD, KD-X.
3. Zasady umieszczania reklam, szyldów, tablic informacyjnych itp. od strony dróg i ciągów pieszych lub pieszo-jezdnymi publicznymi (ul. Kościuszki, al. Jana Pawła II, ul. Pomorska oraz oznaczonych jako KDD i KD-X):
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam na ścianie budynku, stanowiących kompozycję z jego elewacją;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie szyldów mocowanych prostopadle do elewacji frontowej, o charakterze stylowym, dostosowanym do wystroju elewacji, zawierających wizerunek oddający charakter usługi; dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę zlokalizowaną w budynku na jednej elewacji;
 - 3) kształt, wielkość i miejsce umieszczenia reklamy na budynku musi być dostosowany do architektury budynku, lokalizacja w miejscu wynikającym z projektu budowlanego;
 - 4) nie dopuszcza się na budynkach sytuowania reklam nie związanych z prowadzoną działalnością, z wyjątkiem ścian budynków pozbawionych otworów okiennych;
 - 5) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacyjnych na budynkach, w których znajdują się instytucje publiczne, zgodnie z odrębnymi przepisami szczegółowymi;
 - 6) ustala się wymóg sporządzenia projektu obszarów lokalizowania na elewacji budynków reklam, szyldów i tablic informacyjnych jako integralnej części projektu budowlanego; wraz z określeniem zasad ich kształtowania i granicznych gabarytów oraz formy i sposobu podświetlania; formę i kolorystykę reklam,

sztyldów, tablic informacyjnych dostosować należy do rozwiązania architektonicznego, tak by stanowiły kompozycyjną całość;

- 7) wyklucza się lokalizowanie reklam wolnostojących w strefie ochrony krajobrazu kulturowego ulicy Kościuszki, a na pozostałych obszarach wyklucza się lokalizowanie nośników reklamowych o powierzchniach większych niż 4m²; chyba że w ustaleniach szczegółowych danego terenu dopuszczono taką możliwość.

4. Zasady kształtowania ogrodzeń od strony terenów publicznych :

- 1) ustala się nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych, o wysokości dostosowanej do istniejących w sąsiedztwie, otoczeniu, przy czym zaleca się, by nie stosować wyższych niż 1,50m; pełne ogrodzenie dopuszczalne jedynie na fragmentach, nie dłuższych niż 30% długości całego ogrodzenia, gdzie jest to uzasadnione funkcjonalnie (np. przesłona miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów);
- 2) forma ogrodzenia, zastosowane materiały i rozwiązania kolorystyczne winny harmonizować z budynkami istniejącymi lub planowanymi na działce/terenie; ogrodzenie dostosowane do charakteru zabudowy, w formie i wysokości wynikającej z projektu budowlanego.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych dróg, ulic i ciągów pieszych :

- 1) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystywanych pod urządzenia drogowe, urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury;
- 2) w obrębie terenu stanowiącego publiczną przestrzeń komunikacyjną nakazuje się stosowanie jednakowego wyposażenia powtarzalnego takiego jak np. latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, ograniczniki ruchu, rozmównice telefoniczne, zieleń uliczna, zieleń niska itp.;
- 3) dla ciągów pieszych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy śródmiejskiej dopuszcza się minimalną szerokość pasa dla pieszych 1,5m, dla pozostałych terenów minimalna szerokość to 2,0m, ciągi te realizować należy jako przyjazne dla niepełnosprawnych i wolne od barier budowlanych,
- 4) dla ciągów pieszych i pieszo-jezdnych ustala się nakaz urządzenia nawierzchni utwardzonej.

6. Dla wskazanej na rysunku planu części obszaru planu oznaczonej jako „przestrzeń o charakterze publicznym, ogólnodostępnym, wymagająca szczegółowej koncepcji urbanistyczno - architektonicznej” ustala się nakaz sporządzenia wspólnego projektu zagospodarowania i zieleni, a także nakaz realizacji w formie zintegrowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego, uwzględniającego odpowiednią przebudowę lub remonty istniejących sieci uzbrojenia inżynierskiego, w dostosowaniu do potrzeb sąsiednich terenów inwestycyjnych.

§11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) doprowadzenie wody do obszaru objętego planem poprzez magistrale wodociągowe biegnące w ulicach Kościuszki, al. Jana Pawła II i Pomorskiej;
- 3) ustala się wymóg spięcia istniejącej sieci wodociągowej w ul. Pomorskiej z projektowaną siecią w ulicy **001.KDD**. Przebieg odcinka należy uwzględnić w projekcie zagospodarowania terenu 12UC,U,MU.
- 4) dopuszcza się usytuowanie sieci wodociągowej na terenach wszystkich ulic i ciągów pieszych w obszarze objętym planem oraz na terenach, dla których takie dopuszczenie zostało ustalone w ustaleniach szczegółowych – kartach terenu w §13;

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu do miejskiej sieci - kolektorów kanalizacji sanitarnej usytuowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych ul. Kościuszki, Al. Jana Pawła II oraz ul. Pomorskiej;
- 2) w obszarze planu nie dopuszcza się stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe ani przydomowych oczyszczalni ścieków;

- 3) dopuszcza się sytuowanie sieci i instalacji kanalizacji sanitarnej na terenach wszystkich dróg/ulic oraz ciągów pieszych w obszarze objętym planem oraz w niezbędnym zakresie także na terenach, dla których w ustaleniach szczegółowych w §13 nie ustalono zakazu ich sytuowania;
- 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych obszaru objętego planem nastąpi poprzez kanały sanitarne biegnące na terenie ulicy oznaczonej jako **001.KDD** oraz ciągu pieszego oznaczonego jako **002.KD-X** a także poprzez projektowane przyłącza bezpośrednio do istniejących w otaczających ulicach kolektorów.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych z terenów utwardzonych placów, parkingów, dróg z obszaru planu do kanalizacji deszczowej, włączonej do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, do kolektorów usytuowanych w terenach dróg, w tym poza obszarem planu, np. w ul. Kościuszki, al. Jana Pawła II ;
- 2) dopuszcza się sytuowanie instalacji kanalizacji deszczowej na terenach wszystkich dróg/ulic i ciągów pieszych w obszarze objętym planem, w tym w terenach **001.KDD** i **002.KD-X**, a także w terenie **05.MU** oraz w niezbędnym zakresie także na terenach, dla których w ustaleniach szczegółowych w §13 nie ustalono zakazu ich sytuowania;
- 3) ustala się nakaz odprowadzenia wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej;
- 4) wody opadowe, odprowadzane z powierzchni utwardzonych placów, dróg, parkingów należy podczyścić przed oprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zasilania w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących w dniu uchwalenia planu stacji transformatorowych (teren **12UC,U,MU**) oraz w sąsiedztwie obszaru objętego planem stacji transformatorowych 15/0,4 kV, poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15kV oraz sieci rozdzielcze nn 0,4kV;
- 2) dopuszcza się przeniesienie (zmianę lokalizacji) istniejącej stacji transformatorowej (teren **12UC,U,MU**) i sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, jako wbudowanych w budynki lub wolnostojących, dla przeniesienia istniejącej i sytuowania ewentualnych nowych stacji nie ustala się szczegółowych lokalizacji w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów, dopuszcza się wydzielenie niezbędnych dla ich funkcjonowania działek budowlanych;
- 3) sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci;
- 4) w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnym i pieszych dopuszcza się sytuowanie linii energetycznych oraz urządzeń związanych potrzebami oświetlenia terenu;
- 5) dopuszcza się sytuowanie instalacji i sieci energetycznych niskich i średnich napięć, kablowych na terenach wszystkich dróg/ulic i ciągów pieszych w obszarze objętym planem oraz w niezbędnym zakresie także na terenach, dla których w ustaleniach szczegółowych w §13 nie ustalono zakazu ich sytuowania.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zasilania w ciepło i w gaz :

- 1) obiekty w obszarze objętym planem mogą być zaopatrywane w energię cieplną w oparciu o zasilanie:
 - a) gazem ziemnym,
 - b) energią elektryczną,
 - c) z sieci ciepłowniczej,
 - d) energią słoneczną poprzez baterie słoneczne,
 - e) inne niż wymienione wyżej, zapewniające ogrzewanie niskoemisyjne lub bezemisyjne;
- 2) zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej, o której mowa w pkt 1) lit.c) nastąpi poprzez sieć ciepłowniczą istniejącą w terenach ulic Pomorskiej, al. Jana Pawła II;

- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci ciepłowniczej, o której mowa w pkt. 1) lit c) w liniach rozgraniczających wszystkich ulic i ciągów pieszych w obszarze planu ; wyklucza się napowietrzną parową sieć ciepłą;
- 4) zaopatrzenie w gaz ziemny dla celów bytowych lub grzewczych nastąpi poprzez sieć gazową biegnącą w ul. Kościuszki i al. Jana Pawła II;
- 5) dopuszcza się sytuowanie gazociągu w liniach rozgraniczających wszystkich ulic i ciągów pieszych w obszarze objętym planem. Sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) tereny w obszarze planu należy podłączyć do istniejących w dniu uchwalenia planu i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie podziemnej sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających wszystkich ulic i ciągów pieszych w obszarze objętym planem;
- 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących w dniu uchwalenia planu sieci telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów pieszo-jezdnymi i pieszych, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;
- 4) wyklucza się w obszarze planu lokalizacje stacji bazowych telekomunikacyjnych telefonii komórkowej w formie wolnostojących budynków i budowli;
- 5) nie dopuszcza się sytuowania urządzeń sieci radiokomunikacyjnych, w tym anten telefonii komórkowej na budynkach objętych ochroną, wskazanych na rysunku planu jako budynki do zachowania i ochrony ze względów kulturowych (obiekty w gminnej ewidencji zabytków) ;
- 6) dopuszcza się sytuowanie w tym masztów i anten o wysokości do 2,0m, na budynkach nie istniejących w dniu uchwalenia planu na terenach, dla których plan dopuszcza zabudowę usługową i które nie są wymienione w pkt 4), w taki sposób, aby nie były one widoczne z zewnątrz z poziomu gruntu. Wyklucza się sytuowanie tych urządzeń na budynkach mieszkalnych;

7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki odpadami:

- 1) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi;
- 2) odpady komunalne należy wywozić na składowisko odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi; gospodarowanie innymi odpadami niż komunalne - zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;
- 3) odpady inne niż komunalne, w tym technologiczne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności ustawą z dnia 27 kwietnia 1997r o odpadach (Dz.U. z 2001r. Nr 62, poz.628, ze zm);
- 4) w granicach obszaru objętego planem nie dopuszcza się lokalizacji funkcji związanych z gospodarowaniem odpadami, w szczególności magazynowania i składowania odpadów i substancji niebezpiecznych .

§12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta zapewniają: ul. Pomorska-klasy Z, ul. Kościuszki - klasy L i Al. Jana Pawła II- klasy L.
2. W otoczeniu obszaru opracowania planu wyznacza się obszar oddziaływania inwestycji i potencjalnych skutków realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych na układ komunikacyjny miasta. Obszar ten obejmuje część miasta od skrzyżowania ulic: Al. Niepodległości i 2 Pułku Szwoleżerów, obejmuje ulicę Chojnicką, skrzyżowanie ulic Chojnickiej, Lubichowskiej i Kościuszki, ciąg ulicy Kościuszki do skrzyżowania z ulicą Pelplińską, ulicę Pelplińska do skrzyżowania z ulicą Pomorską

i ulicę Pomorską aż do skrzyżowania z ulicą 2 Pułku Szwoleżerów. W przypadku realizacji inwestycji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego na terenie **12.UC,U,MU** lub **11.UC,U,MU** jest to minimalny obszar jaki powinna obejmować analiza wpływu obiektu na układ uliczny miasta. Należy uwzględnić obowiązki i wymagania wynikające z art. 16 Ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz.U.2007r. Nr 19 poz.115). Zakres wymaganych prac budowlanych takich jak np. przebudowa czy budowa dróg lub skrzyżowań wynikających z analizy należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi.

3. W obszarze opracowania planu wyznacza się obszar wymagający szczegółowego rozwiązania komunikacyjnego. Obszar ten obejmuje wyznaczone w planie tereny 001.KDKD, 004.KDL, 005.KDZ z uwzględnieniem skrzyżowania z Al. Jana Pawła II i ulicą Kościuszki. W przypadku realizacji inwestycji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego na terenach **12.UC,U,MU** lub **11.UC,U,MU** należy wykonać koncepcję obsługi obiektu w wyznaczonym zakresie. Należy uwzględnić obowiązki i wymagania wynikające z art. 16 Ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (tekst pierwotny Dz.U. 1985r. Nr 14 poz.60; tekst jednolity Dz.U.2007r. Nr 19 poz.115). Zakres wymaganych prac budowlanych takich jak np. przebudowa czy budowa dróg lub skrzyżowań wynikających z koncepcji należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi.
4. W liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych i ciągów pieszych publicznych, ze względu na istniejącą zabudowę śródmiejską, dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej obszar planu.
5. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów komunikacyjnych, a także ustalenia dotyczące wymaganych minimalnych wskaźników parkingowych służących do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych zawarte są w kartach terenu w §13 niniejszej uchwały. Wymagane miejsca postojowe, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, należy przewidzieć w granicach działki, terenu lub posesji przynależnej do budynku lub zagospodarowanego terenu. Wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu.
6. Ustala się wymóg wyposażenia projektowanych ulic **001.KDD** w kanalizację deszczową.
7. Dopuszcza się ruch rowerowy na zasadach ogólnych w ulicach i drogach **001.KDD**, **002.KD-X**, **003.KD-X**, **005.KDZ**, **004.KDL**. Wskazana na rysunku planu trasa przebiegu ścieżki rowerowej w ciągu pieszo-jezdnym (**002.KD-X**) i terenie 12UC,U,MU ul. Jana Pawła II (**004.KDL**) nie oznacza jej fizycznego przebiegu, a jedynie dopuszczenie jej uwzględnienia w projekcie budowlanym, na przykład w granicach pasa drogowego lub jako element zagospodarowania terenu.
8. Zakłada się utrzymanie dotychczasowych zasad obsługi ludności komunikacją zbiorową w oparciu o autobusową komunikację publiczną w ciągu ul. Pomorskiej (obecnie droga wojewódzka) i w ciągu ulic Kościuszki i Al. Jana Pawła II. Dopuszcza się zmianę lokalizacji przystanków autobusowych. Nie przewiduje się tras komunikacji publicznej w drogach i ulicach dojazdowych w obszarze planu.
9. Dopuszcza się lokalizację zieleni wysokiej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, o ile pozwalają na to warunki określone w przepisach odrębnych oraz przebieg i szerokość istniejącej bądź projektowanej drogi, a także rozmieszczenie istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej. Zielen przyuliczna w pasie drogowym Al. Jana Pawła II wskazana na rysunku planu - do uzupełnienia, zachowania i ochrony.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§13

Karty terenu dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów

1. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.MU.

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 01.MU ;	
2). Powierzchnia terenu : ok.0,14 ha;	
3). Przeznaczenie, funkcje	a) funkcja podstawowa: mieszkaniowo-usługowa, b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające: niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; usługi kamieniarskie;
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:	
a). Linia zabudowy, sytuowanie budynków	- ustala się obowiązującą linię zabudowy – pokrywającą się z linią rozgraniczającą terenu od strony ul. Kościuszki, jak na rysunku planu, - dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy z terenami sąsiednimi oznaczonymi jako 02.MU, 09.MU, 10.U,
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni terenu - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy- minimum 25%, maksimum 60%, - wskaźnik intensywności zabudowy: nie ustala się,
c) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	- wysokość nie wyższa niż 12m npt +/-1m i nie więcej jak 3 kondygnacje nadziemne (w tym ew. poddasze użytkowe), - forma zabudowy - dopuszcza się zabudowę pierzei od strony Kościuszki w formie zwartej, z możliwością podziału na kompozycyjnie i funkcjonalnie wydzielone segmenty ze względu na uwarunkowania realizacyjne, użytkowe i eksploatacyjne, z lokalizacją bram , przejść i przejazdów w głąb parceli - pierzeja wzdłuż ul. Kościuszki wymaga szczególnego ukształtowania z uwzględnieniem historycznego otoczenia strefy ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, -dla nowej zabudowy sytuowanej wzdłuż ulicy Kościuszki ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,5m npt,
d) Geometria dachu	- dachy dwu lub wielospadowe, dla pierzei wzdłuż ul. Kościuszki z wyraźną kalenicą ustawioną równoległą do frontu, nachylenie połaci dachowych głównych w przedziale 30-45 stopni, podane kąty nie dotyczą takich elementów jak daszki nad wejściami, lukarnami, - dopuszcza się okna połaciowe i lukarny doświetlające, - obowiązuje jednolita kolorystyka (naturalny kolor materiału ceramicznego i ewentualnie grafit lub czerń) i rozwiązanie materiałowe dla wszystkich noworealizowanych dachów w granicach działki budowlanej;
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603, ze zm) w dziale III, rozdz. 2, b) dopuszcza się podział na odrębne działki budowlane pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu dla każdej z wydzielonych działek do ul. Kościuszki, podział wyłącznie prostopadle do ulicy Kościuszki;
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	a) należy uwzględnić zasady zagospodarowania wynikające z położenia w strefie ochrony archeologicznej i konserwatorskiej wymienionych w §9, b) dopuszcza się rozbiorę, wymianę, modernizację istniejącej w dniu uchwalania planu w granicach terenu zabudowy gospodarczej, pomocniczej, c) w zagospodarowaniu nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z istniejącej sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu, w wypadku przebudowy lub likwidacji odcinków kolidujących z zamierzeniami inwestycyjnymi w granicach terenu, zapewnić prawidłowe funkcjonowanie sieci, d) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić historyczny podział parcelacyjny wskazany na rysunku planu jako granica między działkami 355 i 354;

7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	wyklucza się;
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się włączenie terenu do drogi publicznej ul. Kościuszki poprzez istniejące w dniu uchwalania planu zjazdy, nowe zjazdy na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, b) sytuowanie miejsc postojowych w granicach terenu –wymagania parkingowe min. 1miejsce/1 lokal mieszkalny, min 3miejsca dla usług;
9). Zasady obsługi inżynierskiej	wg zasad ogólnych – z sieci w ul. Kościuszki;
10). Stawka procentowa	0%.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenu 02.MU.

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 02.MU ;	
2). Powierzchnia terenu : ok.0,10 ha;	
3). Przeznaczenie, funkcje	a) funkcja podstawowa: mieszkaniowo-usługowa, b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające: niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; usługi z zakresu : biura, handel detaliczny, gastronomia, edukacja, usługi finansowe i podobne; dopuszcza się garaże dla samochodów osobowych dla potrzeb obsługi terenu;
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:	
a). Linia zabudowy:	- ustala się obowiązującą linię zabudowy – 2m od granicy dz. geod.17/337 (ul. Kościuszki) jak na rysunku planu, - ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości od 2,5m do 3,20m od strony terenu 002.KD-X, jak na rysunku planu, - dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi w terenie 01.MU, 09.MU,
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	-minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni terenu, - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy - minimum 25%, maksimum 60%, - wskaźnik intensywności zabudowy: nie ustala się,
c) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	- wysokość nie wyższa niż 12m npt +/-1m i nie więcej jak 3 kondygnacje nadziemne (w tym ewentualne poddasze użytkowe), - pierzeja wzdłuż ul. Kościuszki wymagająca szczególnego ukształtowania, z dopuszczeniem lokalizacji akcentu architektonicznego w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu, - dla zabudowy sytuowanej wzdłuż ulicy Kościuszki ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,5m npt,
d) Geometria dachu	- dachy dwu lub wielospadowe, nachylenie połaci dachowych głównych w przedziale 30-45stopni, dla pierzei wzdłuż Kościuszki z wyraźną kalenicą ustawioną równoległe do frontu, podane kąty nie dotyczą takich elementów jak daszki nad wejściami, lukarnami, - dopuszcza się okna połaciowe i lukarny doświetlające, - obowiązuje jednolita kolorystyka (naturalny kolor materiału ceramicznego i ewentualnie grafit lub czerń) i rozwiązanie materiałowe dla wszystkich dachów w granicach terenu;
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603,ze zm) w dziale III, rozdz. 2, b) nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki budowlane;
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	a) należy uwzględnić zasady zagospodarowania wynikające z położenia w strefie ochrony archeologicznej i konserwatorskiej wymienionych w §9, b) w zagospodarowaniu nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z istniejącej sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu, w wypadku

	<p>przebudowy lub likwidacji odcinków kolidujących z zamiarami inwestycyjnymi w granicach terenu, zapewnić prawidłowe funkcjonowanie sieci,</p> <p>c) wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego 002.KD-X ustala się wymóg zaprojektowania ciągu zieleni izolacyjno-krajobrazowej np. w postaci żywopłotu, szpaleru krzewów lub drzew, ozdobnej zieleni;</p>
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu o funkcji ustalonej w planie dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu w formie parkingu naziemnego;
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	<p>a) ustala się włączenie terenu do drogi publicznej z ul. Kościuszki lub poprzez ciąg pieszo-jezdny 002.KD-X (o szerokości niezbędnej dla realizacji wjazdu),</p> <p>b) sytuowanie miejsc parkingowych w granicach terenu – minimum 4 miejsca postojowe;</p>
9). Zasady obsługi inżynierskiej	wg zasad ogólnych – z sieci w ul. Kościuszki i ciągu 002.KD-X;
10). Stawka procentowa	0%.

3. Ustalenia szczegółowe dla terenu 03.MW.

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 03.MW ;	
2). Powierzchnia terenu : ok.0,10 ha;	
3). Przeznaczenie, funkcje	<p>a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,</p> <p>b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające: niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; garaże na samochody osobowe dla obsługi mieszkańców zab. wielorodzinnej;</p>
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:	
a). Linia zabudowy:	<p>- dla nowej zabudowy ustala się obowiązującą linię zabudowy 1,50-1,75m (pokrywającą się z istniejącą linią zabudowy) od granicy z dz. geod.17/337 (ul. Kościuszki) jak na rysunku planu,</p> <p>-dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy z sąsiednimi terenami,</p> <p>- dopuszcza się sytuowanie garaży na granicy z sąsiednim terenem 08.U,</p>
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	<p>-minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni terenu,</p> <p>- dopuszczalny procent powierzchni zabudowy - minimum 30%, maksimum 70%,</p> <p>- wskaźnik intensywności zabudowy: nie ustala się,</p>
c) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	<p>- wysokość budynku mieszkalnego nie wyższa niż 15m npt +/-1m, przy czym nie mniej jak 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej jak 4 kondygnacje nadziemne (w tym ewentualne poddasze użytkowe), dla zabudowy garażowej- jedna kondygnacja nadziemna, wysokość nie wyższa niż 6,0m npt,</p> <p>- dopuszcza się rekompozycję, rewaloryzację istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy, dopuszcza się całkowitą wymianę istniejącego budynku mieszkalnego na nowy obiekt,</p> <p>- dla projektowanego zespołu garaży ustala się wymóg jednorodnej architektury całego zespołu,</p> <p>- pierzeja wzdłuż ul. Kościuszki wymaga szczególnego ukształtowania z uwzględnieniem historycznego otoczenia strefy ochrony archeologicznej i konserwatorskiej,</p> <p>- dopuszcza się okna w ścianach szczytowych budynku wielorodzinnego,</p> <p>- dla zabudowy sytuowanej wzdłuż ulicy Kościuszki ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,5m npt,</p>
d) Geometria dachu	<p>- dachy budynku mieszkalnego dwu lub wielospadowe, nachylenie połaci dachowych głównych w przedziale 30-45stopni, podane kąty nie dotyczą takich elementów jak daszki nad wejściami, lukarnami,</p> <p>- dla garaży dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o kącie</p>

	nachylenia w przedziale 20-45stopni, - dopuszcza się okna połaciowe i lukarny doświetlające w dachu budynku wielorodzinnego, - obowiązuje jednolita kolorystyka (naturalny kolor materiału ceramicznego i ewentualnie grafit lub czerń) i rozwiązanie materiałowe dla wszystkich dachów w granicach terenu;
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603,ze zm.) w dziale III, rozdz. 2, b) nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane;
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	a) należy uwzględnić zasady zagospodarowania wynikające z położenia w strefie ochrony archeologicznej i konserwatorskiej wymienionych w §9, b) w zagospodarowaniu nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z istn. sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu, w wypadku przebudowy lub likwidacji odcinków kolidujących z zamiarami inwestycyjnymi w granicach terenu, zapewnić prawidłowe funkcjonowanie sieci;
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	wyklucza się;
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się włączenie terenu do drogi publicznej z ul.Kościuszki poprzez ciąg pieszo-jezdny 003.KD-X lub 002.KD-X, b) sytuowanie miejsc parkingowych w granicach terenu – minimum 6 miejsc postojowych, przy czym co najmniej 3 na działce, wliczając w to miejsca w formie garażu w formie obiektu wolnostojącego, bądź wbudowanego w kondygnację podziemną lub parter budynku, dopuszcza się wyłącznie miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg zasad ogólnych – z sieci w ul. Kościuszki lub ciągach 002.KD-X, 003.KD-X;
10). Stawka procentowa	0%.

4. Ustalenia szczegółowe dla terenu 04.MW.

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 04.MW ;	
2). Powierzchnia terenu : ok.0,0753 ha;	
3). Przeznaczenie, funkcje	a) funkcja podstawowa: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające: niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; garaże; usługi z zakresu handlu detalicznego, biur lub podobne;
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:	
a). Linia zabudowy:	- dla nowej zabudowy ustala się obowiązującą linię zabudowy – 2m od granicy dz. geod.17/337 (ul. Kościuszki) jak na rysunku planu, - dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na granicy z sąsiednimi terenami 05.MU, 08.U i 003.KD-X,
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna	- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni terenu, - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy - minimum 20%, maksimum 50%, - wskaźnik intensywności zabudowy: nie ustala się,
c) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła, wysokości	- wysokość nie wyższa niż 12m npt+/1m i nie więcej jak 3 kondygnacje nadziemne (w tym ewentualne poddasze użytkowe), a dla zabudowy garażowej dopuszcza się 1 kondygnację nadziemną i wysokość do 6m npt, - budynek wskazany na rysunku planu ul. Kościuszki 16 – figurujący w ewidencji zabytków, zasady ochrony wg ustaleń ogólnych planu, - pierzeja wzdłuż ul. Kościuszki wymaga szczególnego ukształtowania z uwzględnieniem historycznego otoczenia strefy ochrony archeologiczno-

	<p>konserwatorskiej,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dopuszcza się okna w ścianach szczytowych istniejącego budynku mieszkalnego, - dla nowej zabudowy sytuowanej wzdłuż ulicy Kościuszki ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,5m npt,
d) Geometria dachu	<ul style="list-style-type: none"> - dachy dwu lub wielospadowe, nachylenie połączy dachowych głównych w przedziale 30-45stopni, podane kąty nie dotyczą takich elementów jak daszki nad wejściami, lukarnami, - dopuszcza się okna połączowe i lukarny doświetlające, - obowiązuje jednolita kolorystyka (naturalny kolor materiału ceramicznego i ewentualnie grafit lub czerń) i rozwiązanie materiałowe dla wszystkich dachów w granicach terenu,
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	<ul style="list-style-type: none"> a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603, ze zm.) w dziale III, rozdz. 2, b) dopuszcza się podział terenu na odrębne działki budowlane pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub ciągu publicznego 003.KD-X, c) postuluje się łączenie istniejących w dniu uchwalenia planu działek geodezyjnych usytuowanych w granicach terenu;
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> a) należy uwzględnić zasady zagospodarowania wynikające z położenia w strefie ochrony archeologicznej i konserwatorskiej wymienionych w §9, b) w zagospodarowaniu nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z istniejącej sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu, w wypadku przebudowy lub likwidacji odcinków kolidujących z zamiarami inwestycyjnymi w granicach terenu, zapewnić prawidłowe funkcjonowanie sieci;
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	wyklucza się;
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	<ul style="list-style-type: none"> a) ustala się włączenie terenu do drogi publicznej bezpośrednio z ul. Kościuszki lub poprzez ciąg 003.KD-X, b) nie ustala się wymaganej minimalnej liczby miejsc postojowych na działce budowlanej przy zachowaniu obecnych granic działek geod., po scaleniu ustala się wymóg sytuowania min 1 miejsca/ 1 lokal mieszkalny i 1 miejsca dla usług o powierzchni użytkowej większej niż 40m²,
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg zasad ogólnych – z sieci w ul. Kościuszki i ciągu 003.KD-X;
10). Stawka procentowa	0%.

5. Ustalenia szczegółowe dla terenu 05.MU

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 05.MU ;	
2). Powierzchnia terenu : ok.0,18 ha;	
3). Przeznaczenie, funkcje	<ul style="list-style-type: none"> a) funkcja podstawowa: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające: niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; usługi z zakresu: biura, handel detaliczny, gastronomia, edukacja, dyskoteki i kluby muzyczne, agencje i biura turystyczne, kina, teatry, ochrona zdrowia i odnowa biologiczna, usługi finansowe, obiekty sportowo-rekreacyjne, garaże i parkingi, w tym wbudowane w kondygnację podziemną lub parter budynków;
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:	
a). Linia zabudowy:	<ul style="list-style-type: none"> - dla nowej zabudowy ustala się obowiązującą linię zabudowy - 2m od granicy dz. geod.17/337 (ul. Kościuszki) jak na rysunku planu, - ustala się minimalną tylną linię zabudowy dla budynku 15m od granicy dz. geod.17/337 (ul. Kościuszki) jak na rysunku planu,

	<ul style="list-style-type: none"> - ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odl. 7m od zachodniej granicy terenu (granica między dz. geod. 349/4 i 351/14), - linie zabudowy nie dotyczą kondygnacji podziemnych (lokalizacji parkingu podziemnego wraz ze zjazdami),
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	<ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni terenu, - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy (dotyczy kondygnacji nadziemnych)- minimum 20%, maksimum 60%, - dopuszcza się sytuowanie garaży podziemnych na całej powierzchni działki, - wskaźnik intensywności zabudowy: nie ustala się,
c) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	<ul style="list-style-type: none"> - wysokość nie wyższa niż 12m npt +/-1m, nie mniej jak 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej jak 3 kondygnacje nadziemne (w tym ewentualne poddasze użytkowe), - dopuszcza się od strony ul. Kościuszki zabudowę w formie zwartej, z możliwością podziału na kompozycyjnie i funkcjonalnie wydzielone segmenty ze względu na uwarunkowania realizacyjne, użytkowe i eksploatacyjne, z przejściami, bramami wjazdowymi, - ustala się wymóg projektowania zespołu zabudowy jako jednorodnego architektonicznie zespołu, - pierzeja wzdłuż ul. Kościuszki wymaga szczególnego ukształtowania z uwzględnieniem historycznego otoczenia strefy ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, - dopuszcza się bramy, wjazdy i przejścia od ul. Kościuszki, - dla nowej zabudowy sytuowanej wzdłuż ulicy Kościuszki ustala się poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,5m npt,
d) Geometria dachu	<ul style="list-style-type: none"> - dachy dwu lub wielospadowe, a dla budynków sytuowanych na granicy dopuszcza się dachy jednospadowe, nachylenie połączy dachowych głównych w przedziale 30-45stopni, podane kąty nie dotyczą takich elementów jak daszki nad wejściami, lukarnami, - dopuszcza się okna połaciowe i lukarny doświetlające, - obowiązuje jednolita kolorystyka (naturalny kolor materiału ceramicznego i ewentualnie grafit lub czerń) i rozwiązanie materiałowe dla wszystkich dachów w granicach terenu, - dla nowej zabudowy wymóg stosowania jako pokrycia dachowego dachówki w naturalnym kolorze materiału ceramicznego, ewentualnie grafitową lub czarną;
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	<ul style="list-style-type: none"> a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości , o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603,ze zm.) w dziale III, rozdz. 2, b) dopuszcza się podział terenu na odrębne działki budowlane pod warunkiem zapewnienia bezpośredniej dostępności do drogi publicznej , linia podziałów prostopadle do ulicy Kościuszki;
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> a) należy uwzględnić zasady zagospodarowania wynikające z położenia w strefie ochrony archeologicznej i konserwatorskiej wymienionych w §9, b) teren zagospodarować z uwzględnieniem możliwości przejścia pieszego na teren 06.U, c) dopuszcza się zagospodarowanie wspólne z terenem 06.U i 07.KD-P, pod warunkiem przedstawienia projektu obejmującego wszystkie opracowywane w ramach projektu tereny, d) w zagospodarowaniu nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z istniejącej sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu, w wypadku przebudowy lub likwidacji odcinków kolidujących z zamiarami inwestycyjnymi w granicach terenu, zapewnić prawidłowe funkcjonowanie sieci, e) nowe budynki postuluje się sytuować w nawiązaniu do historycznych sposobów zabudowy w tym obszarze tj. na osiach wschód-zachód i północ-południe, f) ustala się wymóg lokalizowania wjazdów / wyjazdów z parkingu podziemnego w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu;
7). Sposób i termin	<ul style="list-style-type: none"> a) dla istniejących obiektów dopuszcza się prace remontowe,

tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	modernizacyjne, przebudowy pod warunkiem, że nie powoduje to konieczności powiększenia pow. zabudowy lub podwyższania istniejących budynków, b) do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu o funkcji ustalonej w planie dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu w formie parkingu naziemnego;
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się włączenie terenu do drogi publicznej z ul. Kościuszki lub 001 KDD poprzez teren 07.KD-P, b) sugerowane wjazdy, wejścia na teren wskazano na rysunku planu, c) sytuowanie miejsc postojowych wg minimalnych wskaźników (spełnionych jednocześnie w przypadku wykorzystania wielofunkcyjnego) 1,5 miejsca postojowego /100m ² powierzchni użytkowej usług, 1,2 miejsce postojowego / mieszkanie, w przypadku wspólnego zagospodarowania z terenem 06.U i 07.KD-P ustala się wymóg zachowania min 1 miejsca postojowego na 10 foteli kinowych, d) dopuszcza się jednoczesne lokalizowanie parkingu podziemnego i naziemnego;
9). Zasady obsługi inżynierskiej	wg zasad ogólnych – z sieci w ul. Kościuszki i Al. Jana Pawła II;
10). Stawka procentowa	0%.

6. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.U.

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 06.U ;	
2). Powierzchnia terenu : ok.0,11 ha;	
3). Przeznaczenie, funkcje	a) funkcja podstawowa: tereny usługowe, w szczególności usług kultury, b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające: niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia;
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:	
a). Linia zabudowy:	- dla istniejącej zabudowy (w przypadku rozbudowy, przebudowy, modernizacji istniejącego budynku) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy pokrywającą się z linią rozgraniczającą z terenem 004.KDL i na fragmencie odsuniętą o 1,5m od terenu 004.KDL, - w przypadku realizacji nowego obiektu obowiązują przepisy odrębne w zakresie minimalnych odległości od dróg publicznych, - dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku z uwzględnieniem terenu 05.MU, 07.KD-P, w takim wypadku obowiązuje opracowanie i przedstawienie projektu zagospodarowania dla terenów objętych wspólnym projektem,
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	-nie ustala się wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w urządzeniu terenu, - wskaźnik intensywności zabudowy: nie ustala się, - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy - minimum jak w stanie istniejącym w dniu uchwalania planu, dopuszcza się powiększenie powierzchni do ok. 100m ² w granicach terenu 06.U,
c) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	- wysokość nie wyższa niż w stanie obecnym w dniu uchwalania planu i nie więcej jak 3 kondygnacje nadziemne (w tym ewentualne poddasze użytkowe na fragmencie), ewentualne zmiany wysokości budynku w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków, - ustala się wymóg zachowania i ochrony istniejącego budynku figurującego w ewidencji zabytków – budynek al. Jana Pawła II 2 (obecnie kino „Sokół”), na zasadach wg ustaleń ogólnych, - pierzeja wzdłuż al. Jana Pawła II wymaga szczególnego ukształtowania z uwzględnieniem historycznego otoczenia strefy ochrony archeologicznej i konserwatorskiej,
d) Geometria dachu	nie ustala się wymagań dla geometrii dachu, ze względu na nakaz zachowania i ochrony istniejącego budynku, dla dobudów, rozbudów dachy

	należy zharmonizować z istniejącym budynkiem, szczegółowe warunki wymagają uzgodnień z właściwym konserwatorem zabytków;
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603,ze zm.) w dziale III, rozdz. 2, b) nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki budowlane;
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	a) należy uwzględnić zasady zagospodarowania wynikające z położenia w strefie ochrony archeologicznej i konserwatorskiej wymienionych w §9, b) w zagospodarowaniu nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z istniejącej sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu, w wypadku przebudowy lub likwidacji odcinków kolidujących z zamiarami inwestycyjnymi w granicach terenu, zapewnić prawidłowe funkcjonowanie sieci, c)dopuszcza się wspólne z terenem 05.MU, 07.KD-P zagospodarowanie, pod warunkiem przedstawienia projektu obejmującego wszystkie te tereny;
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	wyklucza się;
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się włączenie terenu do drogi publicznej z al. Jana Pawła II, b) nie ustala się wymaganej minimalnej liczby miejsc postojowych w granicach terenu, dopuszcza się korzystanie z miejsc postojowych na sąsiednim terenie oznaczonym jako 05.MU, 07.KD-P lub w pasie drogowym otaczających ulic 004.KDL i 001.KDD, ewentualnie w innych miejscach usytuowanych w odległościach dogodnego dojścia pieszego;
9). Zasady obsługi inżynierskiej	wg zasad ogólnych – z sieci w Al. Jana Pawła II i 001.KDD;
10). Stawka procentowa	0%.

7. Ustalenia szczegółowe dla terenu 07.KD-P

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 07.KD-P ;	
2). Powierzchnia terenu : ok.0,21 ha;	
3). Przeznaczenie, funkcje	a) funkcja podstawowa: tereny ogólnodostępnego parkingu, b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające: niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia, dojazd i dojście do terenu 05.MU
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:	
a). Linia zabudowy:	nie ustala się linii zabudowy dla kondygnacji naziemnych, dopuszcza się zabudowę pokrywającą się z liniami rozgraniczającymi z zachowaniem odległości wymaganych w przepisach odrębnych,
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni terenu, - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy - minimum 20%, maksimum 60%, - dopuszcza się sytuowanie garaży podziemnych na całej powierzchni działki, - wskaźnik intensywności zabudowy: nie ustala się,
c) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	- wysokość nie wyższa niż 12m npt +/-1m, nie mniej jak 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej jak 3 kondygnacje nadziemne (w tym ewentualne poddasze użytkowe),
d) Geometria dachu	nie ustala się wymaganego kąta nachylenia połaci dachowych,
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603,ze zm.) w dziale III, rozdz. 2, b) dopuszcza się podział terenu na odrębne działki budowlane pod warunkiem zapewnienia bezpośredniej dostępności do drogi publicznej ,

	linia podziałów prostopadle do ulicy Kościuszki;
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	<p>a) należy uwzględnić zasady zagospodarowania wynikające z położenia w strefie ochrony archeologiczno – konserwatorskiej wym.w §9,</p> <p>b) dopuszcza się zagospodarowanie wspólne z terenem 05.MU i 06.U pod warunkiem przedstawienia projektu obejmującego zagospodarowywane tereny,</p> <p>c) w zagospodarowaniu nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z istniejącej sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu, w wypadku przebudowy lub likwidacji odcinków kolidujących z zamiarami inwestycyjnymi w granicach terenu, zapewnić prawidłowe funkcjonowanie sieci,</p> <p>d) nowe budynki postuluje się sytuować w nawiązaniu do historycznych sposobów zabudowy w tym obszarze tj. na osiach wschód-zachód i północ-południe,</p> <p>e) ustala się wymóg lokalizowania wjazdów / wyjazdów z parkingu podziemnego w miejscu oznaczonym na rysunku planu;</p>
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	- do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu o funkcji ustalonej w planie dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu w formie parkingu naziemnego;
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	<p>a) ustala się włączenie terenu do drogi publicznej 001 KDD,</p> <p>b) sugerowane wjazdy, wejścia na teren wskazano na rysunku planu,</p> <p>c) w przypadku wspólnego zagospodarowania z terenem 06.U ustala się wymóg zachowania min 1 miejsca postojowego na 10 miejsc na widowni,</p> <p>d) dopuszcza się jednoczesne lokalizowanie parkingu podziemnego i naziemnego;</p>
9). Zasady obsługi inżynierskiej	wg zasad ogólnych – z sieci w ul. Kościuszki i Al. Jana Pawła II;
10). Stawka procentowa	0%.

8. Ustalenia szczegółowe dla terenu 08.U.

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 08.U ;	
2). Powierzchnia terenu : ok.0,2423ha;	
3). Przeznaczenie, funkcje	<p>a) funkcja podstawowa: tereny usługowe,</p> <p>b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające: niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; garaże, zieleńce;</p>
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:	
a). Linia zabudowy:	<p>- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowej zabudowy oddaloną o 4m od terenu 001.KDD, 1,80 m na fragmencie granicy z terenem 002-KD-X oraz oddaloną o 17m od terenu 03.MW, jak na rysunku planu,</p> <p>- dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy z terenami 04.MW, 007.KD-P, 05.MU,</p>
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	<p>- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni terenu,</p> <p>- dopuszczalny procent powierzchni zabudowy - minimum 27%, maksimum 40%,</p> <p>- wskaźnik intensywności zabudowy: nie ustala się,</p>
c) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	<p>- wysokość dla budynków usługowych nie wyższa niż 12m npt +/- 1m, wymagana minimum 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej jak 3 (w tym poddasze użytkowe),</p> <p>- dla budynków towarzyszących o funkcjach gospodarczych, garaży dopuszcza się 1 kondygnacje nadziemną i wysokość do 6 m npt,</p>
d) Geometria dachu	<p>- dla nowej zabudowy nie ustala się wymaganej formy nachylenia połaci dachowych,</p> <p>- dla istniejącego budynku w przypadku rozbudowy, przebudowy dopuszcza się dachy płaskie,</p> <p>- dla budynków usytuowanych na granicy terenów dopuszcza się dachy</p>

	<p>jednospadowe,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dopuszcza się okna połaciowe i lukarny doświetlające, - obowiązuje jednolita kolorystyka (naturalny kolor materiału ceramicznego i ewentualnie grafit lub czerń) i rozwiązanie materiałowe dla wszystkich dachów w granicach terenu;
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	<p>a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603,ze zm) w dziale III, rozdz. 2,</p> <p>b) dopuszcza się podział terenu na odrębne działki budowlane pod warunkiem zapewnienia dostępności bezpośredniej do dróg lub ciągów pieszo-jezdných publicznych –oznaczonych jako 001.KDD, 003.KD-X, powierzchnia wydzielanych działek nie mniejsza niż 700m²,</p> <p>c) podział powinien być kontynuacją zasad podziałów historycznych tj. prostopadle do ul. Kościuszki;</p>
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	<p>a) ustala się wymóg urządzeń terenów zieleni ogólnodostępnej w miejscach oznaczonych na rysunku planu,</p> <p>b) w zagospodarowaniu należy uwzględnić istniejącą zielenią wysoką i drzewa wskazane do ochrony, teren w otoczeniu w/wym. drzew należy urządzić w formie terenów zielonych (biologicznie czynnych),</p> <p>c) w zagospodarowaniu nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z istniejącej sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu, w wypadku przebudowy lub likwidacji odcinków kolidujących z zamiarami inwestycyjnymi w granicach terenu, zapewnić prawidłowe funkcjonowanie sieci,</p> <p>d) nowe budynki postuluje się sytuować w nawiązaniu do historycznych sposobów zabudowy w tym obszarze tj. na osiach wschód-zachód i północ-południe;</p>
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	wyklucza się
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	<p>a) ustala się włączenie terenu do drogi publicznej z ulicy oznaczonej jako 001.KDD lub z ul. Kościuszki poprzez ciąg pieszo-jezdny 003.KD-X,</p> <p>b) sytuowanie miejsc postojowych wg minimalnych wskaźników: 1 miejsca postojowe /100m² powierzchni użytkowej usług;</p>
9). Zasady obsługi inżynierskiej	wg zasad ogólnych – z sieci w ulicy 001.KDD i ciągu 002.KD-X, 003. KD-X;
10). Stawka procentowa	0% .

9. Ustalenia szczegółowe dla terenu 09.MU

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 09.MU ;	
2). Powierzchnia terenu : ok.0,08 ha;	
3). Przeznaczenie, funkcje	<p>a) funkcja podstawowa: mieszkaniowo-usługowa,</p> <p>b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające: niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; usługi z zakresu biura, handel detaliczny, gastronomia, edukacja, usługi finansowe i podobne , dopuszcza się garaże dla samochodów osobowych dla potrzeb obsługi terenu;</p>
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:	
a). Linia zabudowy:	<ul style="list-style-type: none"> - ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – 4m od linii rozgraniczającej z terenami 001.KDD i od 3,20m do 4,0m od strony terenu 002.KD-X, jak na rysunku planu , - dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi w terenie 01.MU, 02.MU, 10.U,
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania	<ul style="list-style-type: none"> -minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni terenu, - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy - min. 25%, max. 60%,

terenu , powierzchnia biologicznie czynna	- wskaźnik intensywności zabudowy: nie ustala się,
c) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	- wysokość nie wyższa niż 12m npt +/-1m i nie więcej jak 3 kondygnacje nadziemne (w tym ewentualne poddasze użytkowe),
d) Geometria dachu	- nie ustala się wymaganej formy nachylenia połaci dachowych, - w przypadku stosowania dachów wielospadowych dopuszcza się okna połaciowe i lukarny doświetlające, - obowiązuje jednolita kolorystyka (naturalny kolor materiału ceramicznego, ewentualnie grafit lub czern) i rozwiązanie materiałowe dla wszystkich dachów w granicach terenu;
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603,ze zm) w dziale III, rozdz. 2, b) nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki budowlane;
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	a) w zagospodarowaniu nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z istniejącej sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu, w wypadku przebudowy lub likwidacji odcinków kolidujących z zamiarami inwestycyjnymi w granicach terenu, zapewnić prawidłowe funkcjonowanie sieci, b) wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego 002.KD-X ustala się wymóg zaprojektowania ciągu zieleni izolacyjno-krajobrazowej np. w postaci żywopłotu, szpaleru krzewów lub drzew, ozdobnej zieleni, w miejscu wskazanym na rysunku planu;
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	wyklucza się;
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się włączenie terenu do planowanej drogi dojazdowej 001.KDD lub poprzez ciąg pieszo-jezdny 002.KD-X (o szerokości niezbędnej dla realizacji wjazdu), b) sytuowanie miejsc postojowych wg minimalnych wskaźników: minimum 4 miejsca postojowe;
9). Zasady obsługi inżynierskiej	wg zasad ogólnych – z sieci w ul. Kościuszki i ciągu 002.KD-X;
10). Stawka procentowa	30%.

10. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.U

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 10.U ;	
2). Powierzchnia terenu : ok.0,2460ha;	
3). Przeznaczenie, funkcje	a) funkcja podstawowa –usługowa, b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające: niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; usługi z zakresu biura, handel detaliczny, gastronomia, edukacja, usługi finansowe i podobne, dopuszcza się garaże dla samochodów osobowych dla potrzeb obsługi terenu, zieleńce,
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:	
a). Linia zabudowy:	- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – 4m od linii rozgraniczającej z terenem 001.KDD, - dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi w terenie 01.MU, 09.MU,
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni terenu, - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy - minimum 25%, maksimum 60%, - wskaźnik intensywności zabudowy: nie ustala się,
c) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	- wysokość nie wyższa niż 12m npt +/-1m i nie więcej jak 3 kondygnacje nadziemne (w tym ewentualne poddasze użytkowe),

d) Geometria dachu	- nie ustala się wymaganej formy pochylenia połaci dachowych, - w przypadku stosowania dachów wielospadowych dopuszcza się okna połaciowe i lukarny doświetlające, - obowiązuje jednolita kolorystyka (naturalny kolor materiału ceramicznego, ewentualnie grafit lub czerń) i rozwiązanie materiałowe dla wszystkich dachów w granicach terenu;
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603,ze zm) w dziale III, rozdz. 2, b) dopuszcza się podział terenu na odrębne działki budowlane pod warunkiem zapewnienia dostępności bezpośredniej do drogi 001.KDD, c) powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych (nie dotyczy dróg wewnętrznych) nie mniejsza niż 700m ² ;
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	w zagospodarowaniu nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z istniejącej sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu, w wypadku przebudowy lub likwidacji odcinków kolidujących z zamierzeniami inwestycyjnymi w granicach terenu, zapewnić prawidłowe funkcjonowanie sieci;
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	wyklucza się;
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się włączenie terenu do planowanej drogi dojazdowej 001.KDD, b) sytuowanie miejsc postojowych wg minimalnych wskaźników: 1 miejsce postojowe /100m ² powierzchni użytkowej usług;
9). Zasady obsługi inżynierskiej	wg zasad ogólnych – z sieci w ul. Kościuszki i ciągu 002.KD-X;
10). Stawka procentowa	0%.

11. Ustalenia szczegółowe dla terenu 11.UC,U,MU

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 11.UC,U,MU;	
2). Powierzchnia terenu : ok.1,80 ha;	
3). Przeznaczenie, funkcje	a) funkcja podstawowa: tereny usługowe, w tym tereny zabudowy usługowej wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz usługi handlu detalicznego, w formie domów handlowych, galerii handlowo-usługowych, łączących funkcje handlu z usługami, rozrywką i kulturą, ew. centrum wielofunkcyjne o podwyższonym standardzie, b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające: niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; parkingi, zieleńce, zieleń parkowa, garaże na samochody osobowe, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne usługi z zakresu wymienionego w §6 w ust.1 pkt 3); zabudowa mieszkaniowo-usługowa –MU wg definicji zwartych w planie, c) funkcje wykluczone: towarzyszące parkingom lub garażom stacje obsługi pojazdów, myjnie (wykluczenie nie dotyczy myjni projektowanej jako część parkingu wbudowanego w obiekt handlowy wielkopowierzchniowy), stacje paliw, d) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustala się zakaz sytuowania garaży naziemnych realizowanych w formie pojedynczych boksów garażowych lub ciągów boksów garażowych,
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:	
a). Linia zabudowy:	- ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy: od strony ul. Pomorskiej (005.KDZ) w odległości 4,0m od granicy z terenem komunikacyjnym, 5,0m od terenu 004.KDL (Al. Jana Pawła II) a także 6,0m od strony ulicy Kościuszki, jak na rysunku planu, - ustalone odległości zabudowy wyznaczone przez linie zabudowy dotyczą parteru budynku, dopuszcza się poszerzenie zewnętrznych linii zabudowy o 2m w kondygnacjach wyższych niż parter,

	- dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami z budowlanymi,
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna	- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni terenu w liniach rozgraniczających lub wydzielonej z niego działki, - wskaźnik intensywności zabudowy: 1,6-1,8, dopuszczalny procent powierzchni zabudowy maksimum 85%, - dopuszcza się stosowanie tzw. zielonych dachów i wliczenie ich odpowiednio do bilansu powierzchni biologicznie czynnej,
c) Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła, wysokości	- wysokość nie wyższa niż 16m npt +/-1m, nie mniej niż 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej jak 4 kondygnacje nadziemne (w tym ew. poddasze użytkowe), - dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 18m w części związanej z programem usługowym (np. zespół kin) pod warunkiem łącznego spełnienia warunków, że podwyższenie wysokości nie zajmie więcej jak 1500m ² powierzchni zabudowy projektowanego budynku, wycofania części podwyższonej w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia, przy czym różnica między wysokością części podwyższonej a części przyległej nie może być mniejsza niż 3m, - wyklucza się możliwość podwyższenia zabudowy w strefie ochrony konserwatorskiej (strefa ochrony krajobrazu kulturowego ul. Kościuszki i strefa ochrony archeologicznej) oraz w liniach zabudowy wzdłuż ulic Pomorskiej i Al. Jana Pawła II, - ustalenia dotyczące wysokości nie dotyczą obiektów niezbędnych do obsługi technicznej dopuszczonych funkcji (np. trafostacja, wymiennik), dla których dopuszcza się parametry zgodne z ich wymogami technicznymi, - dla elementów technicznego wyposażenia obiektów (wentylatornie, klimatyzatory itp.) usytuowanych na dachach ustala się wymóg ich lokalizacji w taki sposób, by górna krawędź urządzeń była zlokalizowana nie wyżej jak krawędź attyki tej części budynku, na której są lokalizowane (nie dotyczy kominów, odgromników, urządzeń alarmowych), - ustala się zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia obiektów (np. klimatyzatorów itp.) na elewacjach od strony pierzei eksponowanych oznaczonych na rysunku planu jako wymagających szczegółowej koncepcji kompozycji, - ustala się wymóg jednorodnej architektury całego zespołu projektowanego w granicach działki budowlanej, - ustala się wymóg zróżnicowania wysokości zabudowy (przy dachach stromych – w odniesieniu do wysokości gzymsu podokapowego) w liniach pierzei ulic Pomorskiej oraz Al. Jana Pawła II, - ustala się wymóg szczególnie starannej kompozycji ciągu elewacyjnego tworzącego pierzeję od strony ulicy Pomorskiej, Al. Jana Pawła II oraz ulicy Kościuszki, - dopuszcza się lokalizację akcentów architektonicznych w miejscach wskazanych na rysunku planu, sugerowane wejścia główne do budynków – jak na rysunku planu, - nowe budynki postuluje się sytuować w nawiązaniu do historycznych sposobów zabudowy w obszarze planu, tj. na osiach wschód – zachód i północ południe,
d) Geometria dachu	- nie ustala się wymaganej formy dachów, dopuszcza się dachy płaskie, w tym z attyką, - obowiązuje jednolita kolorystyka i rozwiązanie materiałowe dla wszystkich dachów w granicach działki budowlanej, wymóg ten nie obowiązuje dla dachów płaskich schowanych za ścianami attykowymi;
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603, ze zm.) w dziale III, rozdz. 2, b) dopuszcza się podział terenu na odrębne działki budowlane pod warunkiem, że do każdej działki zapewniony zostanie bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub poprzez wydzielone z terenu drogi wewnętrzne o szerokości nie

	<p>mniejszej niż 8m, przy czym powierzchnia wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2000m² (podana wielkość nie dotyczy dróg wewnętrznych),</p> <p>c) dopuszcza się zagospodarowanie terenu uwzględniające istniejący w dniu uchwalenia planu podział geodezyjny, dla istniejących działek nie obowiązują podana w lit. b) minimalna wielkość powierzchni działki,</p> <p>d) dopuszcza się łączenie istniejących w dniu uchwalenia planu działek geodezyjnych;</p>
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	<p>a) wymagane jest wkomponowanie budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, położonego przy ulicy Kościuszki 26 w bryłę nowego budynku, z zachowaniem elewacji od strony ulicy Kościuszki i możliwością przebudowy wnętrza obiektu za zgodą właściwego konserwatora zabytków,</p> <p>b) wymagane jest zachowanie elewacji budynku będącego w gminnej ewidencji zabytków położonego przy Al. Jana Pawła II 1, dopuszcza się przekształcenie budynku w celu reintegracji przestrzeni w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,</p> <p>c) ustala się wymóg przedstawienia w projekcie budowlanym widoku ciągu elewacyjnego od strony ul. Pomorskiej, Al. Jana Pawła II oraz ul. Kościuszki,</p> <p>d) ustala się wymóg przedstawienia w projekcie budowlanym widoków wskazanych na rysunku planu (kierunki widokowe A, B, D),</p> <p>e) dopuszcza się lokalizowanie parkingu na dachu budynku,</p> <p>f) w zagospodarowaniu nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z istniejącej sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu, w wypadku przebudowy lub likwidacji odcinków kolidujących z zamierzeniami inwestycyjnymi w granicach terenu, zapewnić prawidłowe funkcjonowanie sieci (w szczególności sieci ciepłych miejskich);</p>
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	wyklucza się;
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	<p>a) przed realizacją inwestycji będącej wielkopowierzchniowym obiektem handlowym należy wykonać analizy i koncepcje wynikające z ustaleń zawartych w §12 pkt.2 i 3,</p> <p>b) w terenie dopuszcza się realizację pasów drogowych, chodników, ścieżek rowerowych (lub ich fragmentów) niezbędnych dla realizacji inwestycji a wynikających z analiz i koncepcji wskazanych w §12 pkt.2 i 3,</p> <p>c) ustala się włączenie terenu do drogi publicznej z ul. Pomorskiej 005.KDZ i Al. Jana Pawła II-004.KDL, wjazd do obiektu dla klientów od strony ulicy 004.KDL jak na rysunku planu, dopuszcza się inne zjazdy z dróg za zgodą zarządców,</p> <p>d) ustala się nakaz projektowania głównych wejść do obiektów usługowych od strony Al. Jana Pawła II oraz od Kościuszki, wymagane wejścia do budynków dla inwestycji będącej wielkopowierzchniowym obiektem handlowym pokazano na rysunku planu;</p> <p>e) ustala się dojazdy gospodarcze – dla dostaw do funkcji usługowych od strony ulicy Pomorskiej,</p> <p>f) sytuowanie miejsc postojowych wg minimalnych wskaźników liczonych jednocześnie w przypadku realizacji obiektów, zespołów wielofunkcyjnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla obiektu będącego wielkopowierzchniowym obiektem handlowym: minimum 3,0 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni sprzedaży i dodatkowo miejsca postojowe dla ewentualnego kina – 1 miejsce postojowe na 10 miejsc na widowni - dla pozostałych form zabudowy: 1,5 miejsca postojowego /100m² powierzchni użytkowej usług, 1,2 miejsce postojowe / mieszkanie, przy czym dopuszcza się urządzenie jako miejsca na powierzchni terenu co najwyżej 150 msc postojowych dla samochodów osobowych na terenie w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, ustala się wymóg sytuowania pozostałych miejsc w kondygnacjach podziemnych, na dachu bądź w formie wbudowanej w budynki, bądź w oddzielnych garażach (dotyczy wyłącznie zabudowy mieszkaniowo-usługowej), <p>g) dla miejsc postojowych sytuowanych na powierzchni terenu (nie w</p>

	kubaturze budynków) na każde 20 miejsc wymagane zapewnienie min. 15m ² powierzchni zieleni towarzyszącej, ustala się wymóg podziału projektowanych miejsc postojowych na zespoły o nie więcej jak 60 miejscach, oddzielone komponowaną zielenią wielowarstwową o szerokości min.1 m, h) nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych poza terenem wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
9). Zasady obsługi inżynierskiej	wg zasad ogólnych – z sieci w ul. Pomorskiej, Al. Jana Pawła II i Kościuszki;
10). Stawka procentowa	30%.

12. Ustalenia szczegółowe dla terenu 12.UC,U,MU

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 12.UC,U, MU;	
2). Powierzchnia terenu : ok.2,5795ha;	
3). Przeznaczenie, funkcje	<p>a) funkcja podstawowa: tereny usługowe, w tym tereny zabudowy usługowej wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz usługi handlu detalicznego, w formie domów handlowych, galerii handlowo-usługowych, łączących funkcje handlu z usługami, rozrywką i kulturą, ew. centrum wielofunkcyjne o podwyższonym standardzie,</p> <p>b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające: niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; parkingi, zieleńce, zieleń parkowa , garaże na samochody osobowe, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne usługi z zakresu wymienionego w §6 w ust.1 pkt. 3; zabudowa mieszkaniowo-usługowa – MU wg definicji zwartych w planie,</p> <p>c) funkcje wykluczone: towarzyszące parkingom lub garażom stacje obsługi pojazdów, myjnie (wykluczenie nie dotyczy myjni projektowanej jako część parkingu wbudowanego w obiekt handlowy, wielkopowierzchniowy), stacje paliw,</p> <p>d) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustala się zakaz sytuowania garaży naziemnych realizowanych w formie pojedynczych boksów garażowych lub ciągów boksów garażowych;</p>
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:	
a). Linia zabudowy:	- ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: od strony ul. Pomorskiej w odległości 8,0m od granicy z terenem komunikacyjnym 005.KDZ (n fragmencie w odległości 6m -jak na rysunku planu), 12,0m i 15,0m od zachodniej granicy terenu, 12m od granicy z terenem 10.U oraz 6-15m od terenu 001.KD, 12m od granicy z terenem 10.U oraz 6,0m i 15,0m od strony terenu 001.KDD, a także wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem, 004.KDL,
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	<p>-minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni terenu w liniach rozgraniczających lub wydzielonej z niego działki, dodatkowo w terenie 12.UC,U,MU należy zapewnić realizację 1200 m² pow. biologicznie czynnej na powierzchni terenu,</p> <p>- wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0-1,6,</p> <p>- dopuszczalny procent powierzchni zabudowy maksimum 85%,</p> <p>- dopuszcza się stosowanie tzw. zielonych dachów i wliczenie ich odpowiednio do bilansu powierzchni biologicznie czynnej,</p>
c). Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	<p>- wysokość nie wyższa niż 16m npt +/-1m, nie mniej niż 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej jak 4 kondygnacje nadziemne (w tym ew. poddasze użytkowe),</p> <p>-dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 18m w części związanej z programem usługowym (np. zespół kin) pod warunkiem łącznego spełnienia warunków, że podwyższenie wysokości nie zajmie więcej jak 1500m² powierzchni zabudowy projektowanego budynku, wycofania części podwyższonej w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia, przy czym różnica między wysokością części podwyższonej a części przyległej nie może być</p>

	<p>mniejsza niż 3m,</p> <ul style="list-style-type: none"> - wyklucza się możliwość podwyższenia zabudowy w liniach zabudowy wzdłuż ulic Pomorskiej i Al. Jana Pawła II, - ustalenia dotyczące wysokości nie dotyczą obiektów niezbędnych do obsługi technicznej dopuszczonych funkcji (np. trafostacja, wymiennik), dla których dopuszcza się parametry zgodne z ich wymogami technicznymi, - dla elementów technicznego wyposażenia obiektów (wentylatornie, klimatyzatory itp.) usytuowanych na dachach ustala się wymóg ich lokalizacji w taki sposób, by górna krawędź urządzeń była zlokalizowana nie wyżej jak krawędź attyki tej części budynku, na której są lokalizowane (nie dotyczy kominów, odgromników, urządzeń alarmowych), - ustala się zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia obiektów (np. klimatyzatorów itp.) na elewacjach od strony pierzei eksponowanych oznaczonych na rysunku planu jako wymagających szczegółowej koncepcji kompozycji, - ustala się wymóg jednorodnej architektury całego zespołu projektowanego w granicach działki budowlanej, - ustala się wymóg zróżnicowania wysokości zabudowy (przy dachach stromych – w odniesieniu do wysokości gzymsu podokapowego) w liniach pierzei ulic Pomorskiej oraz Al. Jana Pawła II, - ustala się wymóg szczególnie starannej kompozycji ciągu elewacyjnego tworzącego pierzeję od strony ulicy Pomorskiej, Al. Jana Pawła II oraz planowanej drogi 001.KDD, a także od strony zachodniej, - dopuszcza się lokalizację akcentu architektonicznego w miejscu wskazanym na rysunku planu, - nowe budynki postuluje się sytuować w nawiązaniu do historycznych sposobów zabudowy w obszarze planu, tj. na osiach wschód – zachód i północ południe,
d) Geometria dachu	<ul style="list-style-type: none"> - nie ustala się wymaganej formy dachów, dopuszcza się dachy płaskie, w tym z attyką, - obowiązuje jednolita kolorystyka i rozwiązanie materiałowe dla wszystkich dachów w granicach działki budowlanej, wymóg ten nie obowiązuje dla dachów płaskich schowanych za ścianami attykowymi;
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	<ul style="list-style-type: none"> a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603, ze zm.) w dziale III, rozdz. 2, b) dopuszcza się podział terenu na odrębne działki budowlane pod warunkiem, że do każdej działki zapewniony zostanie bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub poprzez wydzielone z terenu drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8m, przy czym powierzchnia wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2000m² (podana wielkość nie dotyczy dróg wewnętrznych), c) dopuszcza się zagospodarowanie terenu uwzględniające istniejący w dniu uchwalenia planu podział geodezyjny, dla istniejących działek nie obowiązuje podana w lit. b) minimalna wielkość powierzchni działki, d) dopuszcza się łączenie istniejących w dniu uchwalenia planu działek geodezyjnych;
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> a) ustala się wymóg urządzenia terenu pomiędzy drogą 001KDD a linią zabudowy jako terenu o charakterze publicznym, ogólnodostępnym, wymagającym szczegółowej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, zgodnie z rysunkiem planu, b) ustala się wymóg przedstawienia w projekcie budowlanym widoku ciągu elewacyjnego od strony ul. Pomorskiej, Al. Jana Pawła II oraz od strony terenów publicznych 001.KDD i od strony zachodniej, c) ustala się wymóg przedstawienia w projekcie budowlanym widoków wskazanych na rysunku planu (kierunki widokowe A, C, E), d) dopuszcza się lokalizowanie parkingu na dachu budynku, e) w zagospodarowaniu ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z istn. sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu (w szczególności sieci ciepłych miejskich), a także wymóg realizacji sieci

	<p>spinającej wodociąg istn. w ul. Pomorskiej z projektowanymi sieciami wodociągowymi w pasie 001.KDD,</p> <p>f) ustala się wymóg powiązania drogi 001KDD z ulicą Pomorską 005KDZ poprzez drogę wewnętrzną, miejsce włączenia w ul. Pomorską wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi,</p> <p>g) dopuszcza się lokalizację akcentów architektonicznych w miejscach wskazanych na rysunku planu, sugerowane wejścia główne do budynków – jak na rysunku planu;</p>
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	wyklucza się;
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	<p>a) przed realizacją inwestycji będącej wielkopowierzchniowym obiektem handlowym należy wykonać analizy i koncepcje wynikające z ustaleń zawartych w §12 pkt.2 i 3,</p> <p>b) ustala się włączenie terenu do drogi publicznej z ul. Pomorskiej oraz od strony ulicy 001.KDD, sugerowane miejsca wjazdów na teren pokazano na rysunku planu,</p> <p>c) ustala się nakaz projektowania głównych wejść do obiektów usługowych z uwzględnieniem projektowanego ciągu pieszego, terenów publicznych i placu w północnej części terenu, sugerowane wejścia do budynków dla inwestycji będącej wielkopowierzchniowym obiektem handlowym pokazano na rysunku planu,</p> <p>d) ustala się dojazdy do funkcji usługowych od strony ul. Pomorskiej oraz 001 KDL, oznaczone na rysunku planu jako D – dostawy, K- klienci, dopuszcza się inne zjazdy z dróg za zgodą zarządców,</p> <p>e) sytuowanie miejsc postojowych wg minimalnych wskaźników, liczonych jednocześnie w przypadku realizacji obiektów, zespołów wielofunkcyjnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla obiektu będącego wielkopowierzchniowym obiektem handlowym: minimum 3,0miejsca postojowego na każde 100m² powierzchni sprzedaży i dodatkowo miejsca postojowe dla ewentualnego kina – 1 miejsce postojowe na 10 miejsc na widowni - dla pozostałych form zabudowy: 1,5 miejsca postojowego /100m² powierzchni użytkowej usług, 1,2 miejsce postojowego / mieszkanie, przy czym dopuszcza się urządzenie jako miejsca na powierzchni terenu co terenu co najwyżej 150 msc postojowych dla samochodów osobowych na terenie w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, ustala się wymóg sytuowania pozostałych miejsc w kondygnacjach podziemnych, na dachu bądź w formie wbudowanej w budynku, bądź w oddzielnych garażach (dotyczy wyłącznie zabudowy mieszkaniowo-usługowej), f) dla miejsc postojowych sytuowanych na powierzchni terenu (nie w kubaturze budynków) na każde 20 miejsc wymagane zapewnienie min. 15m² powierzchni zieleni towarzyszącej, ustala się wymóg podziału projektowanych miejsc postojowych na zespoły o nie więcej jak 60 miejscach, oddzielone komponowaną zielenią wielowarstwową o szerokości min.1 m, g) nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych poza terenem wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg zasad ogólnych – z sieci w ul. Pomorskiej, Al. Jana Pawła II, ul. Kościuszki oraz 001.KDD;
10). Stawka procentowa	30%.

13. Ustalenia szczegółowe dla terenu 001.KDD

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 001.KDD ;	
2). Powierzchnia : ok.0,2531ha;	
3). Przeznaczenie, funkcja klasyfikacja funkcjonalno-techniczna	<p>- teren komunikacyjny, projektowana droga publiczna, dojazdowa,</p> <p>- dopuszcza się sytuowanie ścieżki rowerowej;</p>

4). ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, parametry wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:	
a) ustalenia ogólne, parametry, zagospodarowanie pasa drogowego	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczenia, ok. 10m, z placem manewrowym i zatoką kończąca, zgodnie z rysunkiem planu, - wprowadza się nakaz opracowania wspólnej koncepcji komunikacyjnej dla terenów 001.KDD i 004.KDL wraz z planowanym skrzyżowaniem tych ulic, określeniem wjazdów do obiektów handlowych będących wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi oraz modernizacji skrzyżowań z ulicami Kościuszki i Pomorską, - dopuszcza się jednostronne sytuowanie miejsc postojowych, - dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego, małej architektury i zieleni przyulicznej, - obsługa przyległych terenów (dojazdy, zjazdy) – bez ograniczeń (nie dotyczy dostaw do wielkopowierzchniowych obiektów handlowych)
5). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	Wyklucza się
6). Stawka procentowa	0%

16. Ustalenia szczegółowe dla terenu 002.KD-X

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 002.KD-X ;	
2). Powierzchnia : ok.0,0634 ha;	
3). Przeznaczenie, funkcja klasyfikacja funkcjonalno-techniczna	teren komunikacyjny, projektowany ogólnodostępny ciąg pieszy, z dopuszczeniem dojazdów wyłącznie do poszczególnych parcel w ramach organizacji ruchu, w tym do terenu 02.MU, 09.MU, 03MW;
4). ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, parametry wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:	
a) ustalenia ogólne, parametry, zagospodarowanie pasa drogowego	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczenia, zgodnie z rysunkiem planu, - dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego, małej architektury, - ustala się wymóg szczególnie starannego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami dot. przestrzeni publicznych zawartych w §10, - ustala się wymóg zachowania lub wprowadzenia nawierzchni brukowej kamiennej;
5). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	wyklucza się;
6). Stawka procentowa	0%.

17. Ustalenia szczegółowe dla terenu 003.KD-X

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 003.KD-X ;	
2). Powierzchnia: ok.0,04 ha;	
3). Przeznaczenie, funkcja klasyfikacja funkcjonalno-techniczna	teren komunikacyjny, projektowany ogólnodostępny ciąg pieszy, z dopuszczeniem dojazdów wyłącznie do poszczególnych parcel w ramach organizacji ruchu;
4). ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, parametry wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:	
a) ustalenia ogólne, parametry, zagospodarowanie pasa drogowego	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczenia, zgodnie z rysunkiem planu, - dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego, małej architektury, - dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w pld. części ciągu, - ustala się wymóg zachowania lub wprowadzenia nawierzchni brukowej kamiennej;
5). Sposób i termin tymczasowego	wyklucza się;

zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
6). Stawka procentowa	0%.

18. Ustalenia szczegółowe dla terenu 004.KDL

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 004.KDL ;	
2). Powierzchnia : ok.0,48 ha;	
3). Przeznaczenie, funkcja klasyfikacja funkcjonalno-techniczna	teren komunikacyjny, istniejąca al. Jana Pawła II, droga publiczna lokalna , dopuszcza się wydzielenie ścieżki rowerowej, wskazanej na rysunku planu;
4). ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, parametry wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:	
a) ustalenia ogólne, parametry, zagospodarowanie pasa drogowego	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczenia, zgodnie z rysunkiem planu, - wprowadza się nakaz opracowania wspólnej koncepcji komunikacyjnej dla terenów 001.KDD i 004.KDL wraz z planowanym skrzyżowaniem tych ulic, określeniem wjazdów do planowanych obiektów handlowych będących wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi oraz modernizacji skrzyżowań z ulicami Kościuszki i Pomorską, - ustala się wymóg zachowania drzew wskazanych na rysunku planu, ustala się wymóg uzupełniania zadrzewienia ulicznego i wprowadzenie szpaleru drzew jak na rysunku planu, - dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynieryjnego, małej architektury, - dopuszcza się wyznaczenie miejsc postojowych, - dopuszcza się zmianę lokalizacji przystanku autobusowego, - ustala się wymóg wymiany naziemnej sieci ciepłej na sieć podziemną;
5). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	wyklucza się;
6). Stawka procentowa	0%.

19. Ustalenia szczegółowe dla terenu 005.KDZ

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 005.KDZ ;	
2). Powierzchnia : ok.0,6143ha;	
3). Przeznaczenie, funkcja klasyfikacja funkcjonalno-techniczna	teren komunikacyjny, istniejąca ulica Pomorska, droga publiczna zbiorcza, dopuszcza się wydzielenie ścieżki rowerowej, wskazanej na rysunku planu;
4). ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, parametry wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:	
a) ustalenia ogólne, parametry, zagospodarowanie pasa drogowego	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczenia od 16,65m do 21,00m, zgodnie z rysunkiem planu, - dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynieryjnego, małej architektury, - dopuszcza się wyznaczenie miejsc postojowych, - dopuszcza się zmianę lokalizacji przystanku autobusowego;
5). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	wyklucza się;
6). Stawka procentowa	0%.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§14

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Starogard Gdański.
2. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta do:
 - 1) Niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną Wojewodzie Pomorskiemu w celu oceny jej zgodności z prawem i ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
 - 2) Umieszczenia niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Starogardzie Gdańskim;
 - 3) Umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentu planu miejscowego oraz wydania na ich wniosek potrzebnych im wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§15

W granicach niniejszego planu traci ważność Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w rejonie ulic Kościuszki, al. Jana Pawła II, Pomorskiej w Starogardzie Gdańskim uchwalony Uchwałą Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim Nr XI/88/2007 z dnia 20 czerwca 2007r, opublikowany w Dz. Urz. Woj.Pom. Nr 136 z dnia 12.09.2007r poz. 2481.

§16

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem §14 ust.1 i 2, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.
2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.

Piotr Cychnerski

Przewodniczący Rady Miasta Starogard Gdański

Uzasadnienie do uchwały nr LIII/458/2010 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 31 marca 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Kościuszki, Pomorska, Al.Jana Pawła II w Starogardzie Gdańskim.

Na podstawie uchwały Nr XXX/271/2008 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 3 września 2008r. zdecydowano o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Kościuszki, Pomorska, Al.Jana Pawła II.

Rada Miasta Starogard Gdański uchwałą Nr XLVI/400/2009 z dnia 30 września 2009r. uchwaliła zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański” w zakresie lokalizacji obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

W § 2 ust.1 w/w uchwały określono dodatkowe (poza ustalonymi w dotychczasowym Studium) obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²; są to następujące obszary :

- 1) *Aleja Jana Pawła II – Pomorska-Kościuszki – obszar po stronie wschodniej Alei Jana Pawła II – obręb geod. 17, jednostka Centrum C2*
- 2) *Aleja Jana Pawła II - Pomorska-Kościuszki – obszar po stronie zachodniej Alei Jana Pawła II - obręb geod. 17, jednostka Centrum C2*
- 3) *rejon ul. Droga Nowowiejska, dz. geod. 82/12 obręb 19, jednostka urbanistyczna Zachód D1 (obecnie sklep sieci „Tesco”, o pow. sprzedaży ok. 2372m²)*
- 4) *rejon ul. Skarszewskiej, dz. geod. 146 i 147/1 obręb geod. 5, jednostka urbanistyczna północ A (obecnie sklep sieci „Bricomarche”, o pow. sprzedaży ok. 2287m²).*

Lokalizacje nr 1 i 2 (rejon ulic: Al.Jana Pawła II, Kościuszki, Pomorska) znajdują się w obszarze projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Kościuszki, Pomorska, Al.Jana Pawła II.

Ogłoszeniem /obwieszczeniem Prezydenta Miasta Starogard Gdański (pismo nr WPiU.I-MB-7320-7/2008 z dnia 10.09.2008) zamieszczonym:

- w Biuletynie Informacyjnym Urzędu Miasta w Starogardzie Gdańskim „Starogardzki Ratusz” nr 19(34)/2008 z dn.26.09.2008r.,

-na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta dn.25.09.2008r.,

-na stronie internetowej miasta dn. 25.09.2008r.,

poinformowano o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Kościuszki, Pomorska, Al.Jana Pawła II, wyznaczając nieprzekraczalny termin składania wniosków do planu do dn.20.10.2008r.

Ponadto zawiadomieniem nr WPiU.I-MB-7320-7/2008 z dn.12.09.2008r. wskazano instytucjom i organom uzgadniającym i opiniującym plan przedmiot i zakres prac planistycznych dla obszaru określonego w uchwale nr XXX/271/2008 Rady Miasta z dn.03.09.2008r. oraz poinformowano o możliwości składania wniosków do planu.

W dniu 04.11.2008r. Prezydent Miasta rozpatrzył wnioski zgłoszone do planu, o rozstrzygnięciach wnioskodawcy zostali poinformowani postanowieniami z dn. 18 i 19.11.2008r. z pouczeniem wynikającym z treści art.7 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717 z późn.zm.).

W związku z wejściem w życie z dniem 15 listopada 2008r. ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199, poz. 1227)

Prezydent Miasta Starogard Gd. wystąpił z wnioskiem nr WPiU.I-MB-7320-8/2008 z dn. 08.12.2008r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Starogardzie Gdańskim o uzgodnienie zakresu oraz stopnia szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko dla przygotowywanej zmiany ustaleń Studium.

Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko dla sporządzanej zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański” został uzgodniony:

1/ uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku nr RDOŚ-22-PN.II-7041-17-5/2008/kz z dnia 06.02.2009r.

2/ uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Starogardzie Gdańskim nr SE-II-480/54/09 z dnia 05.01.2009r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przesłany wraz z wnioskiem Prezydenta Miasta Starogard Gd. z dnia 04.11.2009r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Starogardzie Gd. celem wyrażenia opinii, o której mowa w art. 54 ust.1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199, poz. 1227):

1/ Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Starogardzie Gd. postanowieniem nr SE-VII-480/69/09 z dnia z dnia 20.11.2009r. zaopiniował omawiany projekt zmiany Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko bez uwag.

2/ Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku postanowieniem nr RDOŚ-22-PN.II-7041-17-85/09/kz z dnia 30.11.2009r. zaopiniował omawiany projekt zmiany Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko z uwagami.

Zawiadomieniem z dnia 28.10.2009r. nr WPiU.I.-MB- 7320-7/2008 Prezydent Miasta poinformował o wszczęciu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Kościuszki, Pomorska, Al.Jana Pawła II – w ramach procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla wyżej wymienionego dokumentu planu.

Zawiadomienie umieszczono w Biuletynie Informacyjnym Urzędu Miasta Starogard Gd.

„Starogardzki Ratusz” str.9 z dn. 06.11.2009r. nr 20(60)/2009, na stronie internetowej BIP miasta Starogard Gd. dnia 28.10.2009r., na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w dniu 06.11.2009r. ponadto zamieszczono informację o tworzonej dokumencie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na stronie internetowej www.ekoportal.pl - nr wpisu: 2009/F/0004.

Postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Kościuszki, Pomorska, Al.Jana Pawła II zostało podsumowane zgodnie z art. 55 w związku z art. 46 pkt. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199, poz. 1227) w Zarządzeniu Nr 286/12/2009 Prezydenta Miasta Starogard Gdański z dnia 23.12.2009r. w sprawie przyjęcia dokumentu: Projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Kościuszki, Pomorska, Al.Jana Pawła II w Starogardzie Gdańskim”, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

W postępowaniu z udziałem społeczeństwa (zgodnie z przepisami działu III rozdział 1 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko) w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Kościuszki, Pomorska, Al.Jana Pawła II - wpłynęły uwagi i wnioski. Uwagi i wnioski w większości nie dotyczyły strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

O rozpatrzeniu uwag i wniosków zgłoszonych w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru powiadomiono pisemnie wnioskodawców (pisma z dn. 28.12.2009r.)

Po uzyskaniu uzgodnień i opinii, których mowa w art. art. 17 pkt. 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z późn.zm) Prezydent Miasta Starogard Gd. ogłosił o udostępnieniu omawianego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 29.12.2009r. do 18.01.2010r. w siedzibie Urzędu Miasta Starogard Gdański, ul.Gdańska 6 (w dni robocze, świąteczne i wolne od pracy: w holu wejściowym Urzędu w godzinach od 8.30 do 13.30).

Ogłoszenie o terminie udostępnienia projektu planu do publicznego wglądu ukazało się w „Dzienniku Bałtyckim” z dn.21.12.2009r. oraz na stronie internetowej miasta; obwieszczenie: 21.12.2009r. zamieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta. Prezydent Miasta w ogłoszeniu/obwieszczeniu poinformował, że uwagi do projektu w/w planu można składać na piśmie w nieprzekraczalnym terminie do dnia 02.02.2010r. Ponadto w ogłoszeniu/obwieszczeniu Prezydent Miasta Starogard Gd. poinformował o wyznaczonej na 14.01.2010r. dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Z dyskusji publicznej sporządzono protokół jego treść podano do publicznej wiadomości: zamieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej miasta.

W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi od:

- 1/ Zarządu Powiatu w Starogardzie Gd.
- 2/ „Elektrociepłowni Starogard” sp. z o.o.
- 3/ Andrzeja Wrzaskiewicza reprezentującego Stowarzyszenie Mieszkańców „Działających na Rzecz Śródmieścia Starogardu Gdańskiego”
- 4/ Piotra Prabuckiego
- 5/ pełnomocników Tomasza Pastwy i Mariusza Szwarca tj.: Barylski T., Olszewski A., Brzozowski A. Kancelaria Prawnicza Sp.Komandytowa z siedzibą w Warszawie
- 6/ „LEMAC” sp. z o.o.z Krakowa.

Uwagi rozpatrywano w dniach: 05.02.2010r. i 16.02.2010r., część z nich Prezydent Miasta zdecydował się uwzględnić, natomiast nieuwzględnione uwagi będą przedstawione Radzie Miasta celem podjęcia rozstrzygnięcia.

Na skutek uwzględnionych uwag skorygowano rysunek i ustalenia tekstowe projektu przedmiotowego planu oraz przedłożono do ponownego uzgodnienia Pomorskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków oraz Zarządowi Dróg Wojewódzkich w Gdańsku.

Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem nr ZP.4171/464/2010 z dnia 01.03.2010r. nie uzgodnił projektu przedmiotowego planu oraz podał warunki jego uzgodnienia. Wśród warunków uzgodnienia wymieniono kwestie zwiększenia wysokości budynków oraz powierzchnię dopuszczalnego zwiększenia wysokości, ponadto sprawy związane z elementami elewacji, linii zabudowy itp.

Prezydent wprowadzając kolejne korekty do projektu planu ponownie wnioskiem z dn. 05.03.2010r. przedłożył Konserwatorowi Zabytków projekt planu do uzgodnienia. Postanowieniem z dnia 11.03.2010r. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił przedłożony projekt planu.

Wobec uzyskania kompletu uzgodnień oraz wyczerpania procedury sporządzania projektu planu przedkłada się Radzie Miasta projekt miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami:
Kościuszki, Pomorska, Al.Jana Pawła II w Starogardzie Gdańskim celem uchwalenia.