

UCHWAŁA NR XXX/ 274 / 2005
RADY MIEJSKIEJ
STAROGARDU GDAŃSKIEGO
z dnia 23 lutego 2005r.

W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kościuszki – Pomorska w Starogardzie Gdańskim.

Na podstawie art. 20, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, oraz art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, zmiany Dz.U. z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) 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 zmianami z 2002r.- Dz. U. Nr 23, poz. 220, N r 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r.- Dz. U. Nr 80, poz. 717, nr 162, poz. 1568 oraz Dz. U. z 2004r. Nr 102,poz. 1055, Nr 116,poz. 1203)

Rada Miejska Starogardu Gdańskiego uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański” uchwalonego uchwałą nr XXI/328/2001 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 20 czerwca 2001r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kościuszki – Pomorska w Starogardzie Gdańskim, zwany dalej planem.
2. Granice terenu opracowania przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, w skali 1:1000. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 5,90 ha , położony w obrębie geodezyjnym 16, w mieście Starogard Gdański.

§2

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, a także zasad zagospodarowania i zabudowy oraz zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej obszaru opracowania, z uwzględnieniem zakresu ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, zmiany Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492)
2. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem zawarto w ustaleniach ogólnych a także poprzez ustalenia szczegółowe dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów.
3. Plan nie wyznacza w obszarze opracowania :
 - 1) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
 - 2) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - 3) obszarów wymagających rekultywacji lub przekształceń, w tym przekształceń obszarów zdegradowanych,
 - 4) terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m² ,
 - 5) obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

§3

Ustala się podział obszaru opracowania planu na 17 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonymi symbolami literowo-cyfrowymi, gdzie cyfra oznacza nr porządkowy, kolejny terenu od 01 do 17, a litery – podstawowe przeznaczenie terenów, zgodnie z poniższą klasyfikacją:

- 1) **U** - tereny zabudowy usługowej,
- 2) **P/U** - tereny zabudowy o funkcji mieszanej z wiodącą funkcją produkcyjną oraz dopuszczeniem usług,
- 3) **U/P** - tereny zabudowy o funkcji mieszanej z wiodącą funkcją usługową oraz dopuszczeniem produkcji,
- 4) **MW/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- 5) **KDD** - tereny dróg publicznych – dróg dojazdowych,
- 6) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
- 7) **KDX** - tereny dróg publicznych – ciągów pieszo – jezdnych.

§4

Ustalenia planu są zawarte w formie ustaleń tekstowych oraz na następujących załącznikach graficznych, stanowiących załączniki do niniejszej uchwały :

- 1) rysunku planu, wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1
- 2) załącznikach graficznych nr 2.A., 2B., 2.C i 2.D. – „Wytyczne dotyczące kształtowania zabudowy w pierzei ul. Kościuszki” zawierających ustalenia określające zasady ochrony krajobrazu kulturowego oraz ładu przestrzennego dla fragmentu pierzei ulicy Kościuszki, objętej zakresem opracowania planu.

§5

1. Ustalenia tekstowe planu są zawarte w formie ustaleń szczegółowych i ogólnych.
2. Ustalenia ogólne odnoszą się do całości obszaru opracowania planu. Ustalenia ogólne planu 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) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
3. Dla każdego wydzielonego terenu, określonego w §3 obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.
4. Ustalenia szczegółowe odnoszą się wyłącznie do poszczególnych wydzielonych terenów, o których mowa w §3. Ustalenia szczegółowe planu określają w szczególności:
 - 1) przeznaczenie terenów,
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
 - 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,

- 4) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
 - 6) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. Ustalenia szczegółowe zawierają również treść ustaleń wymienionych w §5 ust.2 w zakresie dotyczącym terenu, dla którego są określone.
 6. Ustalenia szczegółowe są zapisane w postaci kart terenów, w §15 niniejszej uchwały.

§6

1. Na rysunku planu, o którym mowa w §4 pkt.1 następujące oznaczenia graficzne planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice opracowania planu,
 - 2) linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 4) obligatoryjne i nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) obszary objęte zakazem zabudowy,
 - 6) istniejące drzewa do zachowania,
 - 7) obiekty historyczne przeznaczone do ochrony,
 - 8) granice historycznego zespołu budowlanego dawnej rzeźni z 1894r.,
 - 9) dopuszczone zapisem planu zjazdy z dróg publicznych na teren opracowania,
 - 10) wymagany zapisem planu pas zieleni izolacyjno – krajobrazowej.
2. Na załączniku do planu, o którym mowa w §4 pkt. 2 następujące oznaczenia graficzne planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy z oznaczeniem terenu, dla którego obowiązują,
 - 3) obligatoryjne linie zabudowy z oznaczeniem terenu, dla którego obowiązują
 - 4) Istniejące drzewa do zachowania,
 - 5) obrys obiektów historycznych do ochrony,
 - 6) granice historycznego zespołu budowlanego dawnej rzeźni z 1894r.,
 - 7) dopuszczone zapisami planu zjazdy na teren opracowania,
 - 8) wymagany zapisami planu pas zieleni izolacyjno – krajobrazowej,
 - 9) maksymalne wysokości zabudowy kubaturowej, dopuszczone zapisami planu,
 - 10) osie pionowych podziałów budynków historycznych do zachowania przy adaptacji, przebudowie lub rozbudowie,
 - 11) otwory okienne, elementy podziałów elewacji, detale architektoniczne do zachowania przy adaptacji, przebudowie lub rozbudowie.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu oraz załącznikach wymienionych w §4 pkt. 1 i 2 stanowią informację lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§7

Uchwala się następujące definicje pojęć używanych w tekście ustaleń planu:

1. **adaptacja** – Działania polegające na przystosowaniu istniejącego obiektu dla zaspokojenia potrzeb użytkownika poprzez wprowadzenie koniecznych zmian w

układzie funkcjonalnym i konstrukcyjnym obiektu. Adaptacja może wiązać się ze zmianą sposobu użytkowania obiektu.

2. **gospodarowanie odpadami** – zbieranie, transport, odzysk i unieszkodliwianie odpadów, w rozumieniu zapisów ustawy o odpadach z dnia 27 kwietnia 2001r. (Dz. U. Nr 62, poz.628 z późn. zm).
3. **historyczny zespół zabudowy** – powiązana przestrzennie grupa budynków wyodrębniona ze względu na formę architektoniczną, styl, zastosowane materiały, funkcję, czas powstania lub związek z wydarzeniami historycznymi. Zespół budowlany jest elementem historycznego układu urbanistycznego i podlega ochronie konserwatorskiej.
4. **intensywność zabudowy** – wskaźnik obliczany na podstawie wzoru: $\frac{P}{T} = I$. Przy czym P oznacza sumę powierzchni całkowitej, liczonej po obrysie budynku, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, T – oznacza powierzchnię całkowitą działki, na której jest zlokalizowana zabudowa.
5. **kalenicowy układ dachu** – układ polegający na usytuowaniu kalenicy dachu równoległe do osi ulicy wskazanej w ustaleniach planu.
6. **nieprzekraczalne linie zabudowy** – linie zabudowy podstawowej bryły budynku, których nie można przekroczyć. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość 1,5 m takich elementów budynku jak schody, balkony, loggie.
7. **obiekty historyczne** – obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków.
8. **obligatoryjne linie zabudowy** – obowiązujące linie zabudowy dla podstawowej bryły budynku. Dopuszcza się wysunięcie przed lub wycofanie za linię zabudowy na odległość 1,5 m takich elementów budynku jak schody, balkony, loggie.
9. **reklamy** – oznacza szyld reklamowy, napis, bądź inny element dekoracyjny o powierzchni ponad 0.5 m², umieszczony na budynku a nie przewidziany pierwotnie jako integralna część budynku lub umieszczony na innym obiekcie budowlanym oraz każdy obiekt budowlany będący w całości reklamą.
10. **rewaloryzacja** – Działania polegające na wydobyciu, przywróceniu i uczytelnieniu walorów kulturowych obiektu lub układu przestrzennego.
11. **strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej** – strefę objętą ochroną konserwatorską na podstawie ustawy o ochronie zabytków z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz.U. z 2003r. Nr 162, poz.1568)
12. **zakaz zabudowy** – rozumie się przez to zakaz lokalizacji budynków i budowli, z wyłączeniem sieci i urządzeń uzbrojenia inżynierskiego terenu.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§8

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru planu zostały określone poprzez wyznaczone dla poszczególnych, wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, zawarte w pkt. 7 kart terenu w §15.
2. Dla terenów zlokalizowanych w południowej pierzei ul. Kościuszki, wskazanych na załącznikach graficznych 2.A., 2.B., 2.C., 2.D. należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby:
 - 1) gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami określonymi w pkt. 7 kart terenu znajdujących się w §15 oraz z wytycznymi określonymi w wyżej wymienionych załącznikach graficznych do planu,
 - 2) zastosowane rozwiązania architektoniczne były zgodne z wytycznymi ochrony konserwatorskiej określonymi w §9 oraz w ustaleniach szczegółowych,
 - 3) zastosowane rozwiązania architektoniczne, w szczególności gabaryty zabudowy, były zharmonizowane z zabudową na obszarach sąsiednich do obszaru opracowania, położonych przy ul. Kościuszki,
3. wprowadza się obowiązek realizacji wymaganych w zapisach planu ciągów zieleni izolacyjno-krajobrazowej, oddzielających tereny produkcji przemysłowej od terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
4. na terenie planu nie dopuszcza się wprowadzania tymczasowych form zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem terenu 04U, dla którego określono w karcie terenu w pkt. 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§9

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Wprowadza się obowiązek zastosowania niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła. Zasady zaopatrzenia terenu w ciepło znajdują się w §13 niniejszej uchwały.
2. Wprowadza się obowiązek podczyszczenia wód opadowych z powierzchni utwardzonych przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, do poziomu zgodnego z wymogami przepisów odrębnych.
3. Wprowadza się obowiązek zachowania istniejących elementów zieleni, w szczególności:
 - 1) wskazanych w planie drzew,
 - 2) istniejących szpalerów zieleni ulicznej na terenie **07 KD**.
4. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową wprowadza się obowiązek uwzględnienia w ich projektach zagospodarowania terenu (działki) zieleni urządzonej w postaci trawników, kwietników, zieleńców, ogrodów przydomowych, realizowanej na części lub całości obszarów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.
5. Na terenie obszaru opracowania nie ma terenów objętych ochroną krajobrazu w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. (Dz.U. z 2004 r. Nr. 92 poz. 880, zm MP Nr44, poz.779).

§10

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obszar opracowania planu znajduje się w całości w granicach strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej. Granice strefy ochrony pośredniej w obszarze miasta Starogard Gdański pokazano informacyjnie na rys. w skali 1:5000 na planszy rysunku planu – zał. graf. nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Celem polityki konserwatorskiej dla obszaru objętego strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej jest rewaloryzacja wartościowych w skali lokalnej historycznych obszarów miasta, w celu zachowania na obszarze objętym planem najcenniejszych elementów historycznej struktury przestrzennej i harmonijnego kształtowania współczesnych elementów zabudowy, w zgodzie z przestrzenno-architektonicznymi wartościami historycznymi. W strefie ustala się równorzędność priorytetów konserwatorskich z innymi priorytetami.
3. W strefie ochrony konserwatorskiej ochronie podlegają:
 - 1) historyczna kompozycja przestrzenna,
 - 2) historyczne układy zabudowy,
 - 3) historyczna linia zabudowy – pierzeja ul. Kościuszki,
 - 4) historyczne zainwestowanie terenu, w tym obiekty historyczne wskazane na rysunku planu i ew. inne występujące elementy zagospodarowania terenu.
4. W obiektach historycznych wskazanych na rysunku planu ochroną należy objąć:
 - 1) formę bryły budynku,
 - 2) kompozycję elewacji,
 - 3) wystrój i detale architektoniczne.
5. W przypadku sytuowania nowej zabudowy w sąsiedztwie historycznego zespołu zabudowy i 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.
6. Ustalenia dotyczące: wskazań odnośnie ochrony konserwatorskiej obiektów historycznych, zakresu niezbędnych uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz parametrów nowej zabudowy na terenach objętych ochroną znajdują się w zapisach szczegółowych planu, zawartych w §15 pkt. 5 kart terenu.
7. Wszystkie elementy szpecące oraz obce historycznemu sposobowi zagospodarowania, w tym składy i magazyny odpadów zaleca się rozebrać i usunąć.
8. Na obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkich funkcji uciążliwych - rozumianych jako przedsięwzięcia znacząco oddziałujące na środowisko, dla których zgodnie z przepisami szczególnymi obligatoryjnie wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko .

§11

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem nie znajdują się przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny objęte zakazem zabudowy.
3. Zasady umieszczania reklam na terenach objętych ochroną konserwatorską określają ustalenia szczegółowe zawarte w §15 pkt. 5 kart terenu.

§12

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także

narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów odrębnych.

§13

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) tereny objęte planem należy zasilić w wodę z wodociągów komunalnych, zlokalizowanych w ulicach Kościuszki, Pomorska,
- 2) planowane sieci wodociągowe, rozdzielcze należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg chyba, że ustalenia szczegółowe, określone w §15 pkt. 11 kart terenu określają inne zasady.

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

- 1) tereny objęte planem wymagają odprowadzenia ścieków sanitarnych przez kolektor sanitarny w ul. Kościuszki,
- 2) w przypadku rozbudowy sieci na obszarze opracowania planu, planowany przebieg sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg chyba, że ustalenia szczegółowe, określone w §15 pkt. 11 kart terenu określają inne zasady.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) wody opadowe z terenu opracowania planu należy odprowadzić do kolektora ogólnospławnego w ul. Kościuszki, chyba, że ustalenia szczegółowe, określone w §15 pkt. 11 kart terenu określają inne zasady,
- 2) sposób odprowadzania wód opadowych wymieniony w pkt. 1) należy traktować jako tymczasowy. Docelowo wody opadowe z terenu planu należy odprowadzić do planowanej sieci kanalizacji deszczowej w ul. Kościuszki, po jej realizacji,
- 3) wody opadowe, odprowadzane z powierzchni utwardzonych placów składowych i parkingów należy podczyścić przed oprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem należy opierać na istniejącej na terenie planu sieci i urządzeniach elektroenergetycznych SN,
- 2) należy uwzględnić w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu lokalizację istniejących urządzeń elektroenergetycznych, zlokalizowanych na terenach **08P/U**, **09U/P** i **03 U**. Zmiana lokalizacji istniejących urządzeń wymaga uzgodnień z zarządcą sieci. Dopuszcza się zmianę zagospodarowania i zabudowy obiektów urządzeń elektroenergetycznych na zasadach określonych w §15 pkt. 11 kart terenu,
- 3) należy uwzględnić w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu przebieg istniejących na terenie planu podziemnych sieci SN,
- 4) sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z sieciami i urządzeniami elektrycznymi należy uzgodnić z zarządcą sieci.

5. W zakresie zasilania w ciepło:

- 1) zaopatrzenie terenu opracowania w ciepło - z sieci centralnego ogrzewania miejskiego lub zapewnić ze źródła indywidualnego bezemisyjnego lub niskoemisyjnego,
- 2) należy uwzględnić w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu przebieg istniejących sieci rozdzielczych centralnego ogrzewania. Dopuszcza się wymianę przewodów sieci ciepłej po uzgodnieniu z zarządcą sieci ciepłej na jego koszt,

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie terenu w gaz - z sieci rozdzielczych, zlokalizowanych w ul. Kościuszki.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) tereny objęte opracowaniem należy podłączyć do istniejących sieci telekomunikacyjnych, zlokalizowanych w ul. Kościuszki oraz Pomorskiej,
- 2) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych jest możliwa w liniach rozgraniczających dróg publicznych, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej. Ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci.

8. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
 - 2) na terenie planu nie dopuszcza się lokalizacji funkcji związanych z gospodarowaniem odpadami, chyba, że §15 określa inne zasady.
9. Szczególne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury dla poszczególnych terenów wydzielonych znajdują się w ustaleniach szczegółowych w §15 niniejszej uchwały.

§14

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym dla obszaru opracowania planu zapewniają drogi publiczne, powiatowe - ul. Kościuszki **L 1/2** i ul. Pomorska **G 1/2**.
2. Ustalenia są zawarte w ustaleniach szczegółowych w §15 niniejszej uchwały.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§15

Karty terenu

1. KARTA DLA TERENU 01 U

1) Oznaczenie / Powierzchnia terenu.
01 U / 0.27 ha
2) Przeznaczenie terenów.
2.1. Funkcje dopuszczone a) Usługi administracji b) Usługi oświaty i nauki c) Usługi kultury
2.2. Funkcje wykluczone a) Funkcje produkcji b) Funkcje magazynowania i składowania c) Funkcje związane z gospodarowaniem odpadami
3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 8, zasad szczegółowych nie ustala się.
4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 9, zasad szczegółowych zasad nie ustala się.
5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
5.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w § 10
5.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:
5.2.1. Na terenie 01 U znajduje się obiekt historyczny: budynek produkcyjny z początku XX w, oznaczony na rysunku planu – zał. nr 1
5.2.2. W przypadku wykonywania prac budowlanych w obiektach położonych na terenie 01 U , ze względu na położenie w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej:
a) Zakazuje się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy obiektu objętego ochroną, zaznaczonego na rysunku planu- zał. nr 1 jako obiekt nr 1
b) Dopuszcza się zachowanie istniejącej dobudowy do obiektu historycznego nr 1 w jej dotychczasowej formie.
c) Dopuszcza się adaptację obiektu historycznego nr 1.
d) W przypadku prac budowlanych, wykonywanych w obiekcie historycznym objętym ochroną należy zachować cegłę jako materiał elewacyjny, detale architektoniczne, główną bryłę budynku, historyczne podziały stolarki okiennej, formy i geometrię dachu.
e) Należy zachować kompozycję, układ podziałów pionowych i poziomych, rozmieszczenie i proporcję otworów okiennych, historyczne podziały stolarki okiennej oraz elementy wystroju architektonicznego w elewacjach wschodniej i zachodniej budynku objętego ochroną.
f) Nie dopuszcza się lokalizacji reklam na elewacji obiektów historycznych.
g) Zasadę kształtowania zabudowy na terenie 01 U ilustrują załączniki graficzne nr 2.A, 2.B, 2.C
h) Pozwolenia na budowę lub rozbiórkę wydaje się w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
i) Nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolnostojących na terenie 01 U .
6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 11, zasad szczegółowych nie ustala się.
7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

a. Maksymalny procent zabudowy działki – 50% b. Maksymalna wysokość zabudowy – 10 m c. Maksymalna intensywność zabudowy – 1.0 d. Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 5% e. W istniejącym budynku, w części przeznaczonej do ochrony zaznaczonej na rysunku planu, należy zachować istniejący dach szedowy. f. Ustala się obligatoryjną linię zabudowy wzdłuż linii rozgraniczającej ul. Kościuszki
8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 12, zasad szczegółowych nie ustala się
9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.
a. Nie ustala się zasad podziału – podziały zgodnie z przepisami szczególnymi. b. Dopuszcza się połączenie i/lub ponowne podzielenie nieruchomości położonych na terenach 01 U, 02 U, 03 U.
10) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
W przypadku połączenia i/lub ponownego podziału terenów 01 U, 02 U oraz 03 U , dopuszcza się usytuowanie zbiorczego pojemnika na odpady komunalne dla całego obszaru.
11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
11.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w §13 i §14 11.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe: 11.2.1. Układ komunikacyjny a) Zjazd na teren 01 U z drogi publicznej, ul. Kościuszki poprzez teren 03U b) Na terenie 01 U wymagana liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 6. c) Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych, wymaganych dla obsługi obiektu edukacyjnego, na parkingu miejskim zlokalizowanym na działce 27/4 – teren poza obszarem, oznaczony informacyjnie na rys. planu. 11.2.2. Sieci infrastruktury technicznej-dopuszcza się lokalizację elementów projektowanej, zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz rozdzielczej sieci wodociągowej i gazowej na terenie 01 U
12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
Nie przewiduje się.
13) Stawki procentowe.
0 %

2. KARTA TERENU 02 U

1) Oznaczenie / Powierzchnia terenu.
02 U / 0.14 ha
2) Przeznaczenie terenów.
2.1. Funkcje dopuszczone a) Usługi administracji b) Usługi oświaty i nauki c) Usługi gastronomii d) Usługi handlu e) Usługi rzemiosła, z wyłączeniem zakładów obsługi pojazdów, stacji paliw, warsztatów samochodowych, zakładów obróbki metali, stolarni i garbarni. 2.2. Funkcje wykluczone a) Funkcje produkcji b) Funkcje magazynowania i składowania c) Funkcje związane z gospodarowaniem odpadami
3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

3.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w § 8
3.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:
3.2.1. Wymaga się, aby przeznaczono obszar, wyznaczony w rysunku planu jako obszar objęty zakazem zabudowy, na cele zieleńca.
3.2.2. Na terenie zieleńca objętego zakazem zabudowy wymaga się:
a) lokalizacji zespołu zieleni krajobrazowej, wielopiętrowej
b) lokalizacji obiektów małej architektury np. ławek, siedzisk.
3.2.3. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy w linii rozgraniczającej terenów 02 U i 10 U pod warunkiem braku otworów okiennych lub drzwiowych w ścianie granicznej.
3.2.4. Dopuszcza się zachowanie budynków zaznaczonych w rysunku planu w ich dotychczasowej formie.
4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 9, zasad szczegółowych nie ustala się.
5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
5.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w § 10
5.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:
W przypadku wykonywania prac budowlanych w obiektach położonych na terenie 02 U , ze względu na położenie w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej:
a) Należy dostosować kolorystykę projektowanego lub adaptowanego budynku do sąsiadujących budynków historycznych (usytuowanych w terenie 01U) poprzez dobór materiałów ceramicznych, kolorów tynków, farb elewacyjnych lub innych materiałów wykończeniowych.
b) W przypadku nowoprojektowanego budynku należy dostosować proporcje bryły - wysokość zabudowy, długości i szerokość obrysu budynku do istniejącego obiektu historycznego na działce sąsiedniej 01 U .
c) Zasadę kształtowania nowej zabudowy na terenie 02 U ilustrują załączniki graficzne nr 2.A, 2.B, 2.C
d) Pozwolenia na budowę lub rozbiórkę wydaje się w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 11, zasad szczegółowych nie ustala się.
7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
a. Maksymalny procent zabudowy terenu – 55%
b. Maksymalna intensywność zabudowy – 1.6
c. Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 15%
d. Maksymalna wysokość zabudowy – 14 m
e. Forma i geometria dachu: nie reguluje się.
8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 12, zasad szczegółowych nie ustala się
9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.
a) Nie ustala się zasad podziału – podziały zgodnie z przepisami szczególnymi.
b) Dopuszcza się połączenie i/lub ponowne podzielenie nieruchomości położonych na terenach 01 U , 02 U , 03 U .
10) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
a. W przypadku połączenia i /lub podziału terenów 01 U , 02 U oraz 03 U , dopuszcza się usytuowanie zbiorczego pojemnika na odpady komunalne dla całego obszaru.
b. Ustala się zakaz zabudowy dla obszaru zaznaczonego na rysunku planu.
11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

11.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w §13 i §14
11.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:
11.2.1. Układ komunikacyjny
a) Zjazd na teren 02 U z ul. Pomorskiej przez drogę publiczną 14 KD .
b) Należy zlokalizować miejsca postojowe wymagane dla obsługi budynku na działce własnej.
11.2.2. Sieci infrastruktury technicznej-dopuszcza się lokalizację elementów projektowanej, zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz rozdzielczej sieci wodociągowej i gazowej, na terenie 02 U
12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
Nie przewiduje się.
13) Stawki procentowe.
10 %

3. KARTA TERENU DLA 03 U

1) Oznaczenie / Powierzchnia terenu.
03 U / 0.38 ha
2) Przeznaczenie terenów.
2.1. Funkcje dopuszczone
a) Usługi administracji
b) Usługi oświaty i nauki
c) Usługi gastronomii
d) Usługi handlu
e) Usługi rzemiosła z wyłączeniem zakładów obsługi pojazdów, stacji paliw, warsztatów samochodowych, zakładów obróbki metali, stolarni i garbarni.
f) Funkcje mieszkaniowe – zamieszkania zbiorowego w postaci hoteli, domów studenckich
2.2. Funkcje wykluczone
a) Funkcje produkcji
b) Funkcje magazynowania i składowania
c) Funkcje związane z gospodarowaniem odpadami
3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
3.1. Wg zasad ogólnych określonych w § 8
3.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:
a. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy w linii rozgraniczającej teren 03 U od terenu 04 U
b. Dopuszcza się zachowanie budynków zaznaczonych w rysunku planu w ich dotychczasowej formie.
c. Dopuszcza się wyburzenie budynków i obiektów zaznaczonych na rysunku planu.
d. Nie dopuszcza się lokalizowania reklam wolnostojących na terenie 03 U oraz reklam na obiektach znajdujących się w jego granicach.
4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
4.1. Wg zasad ogólnych określonych w § 9
4.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe: należy umieścić pas zieleni krajobrazowo – izolacyjnej o szerokości równej min. 4 m. w miejscu wskazanym na rysunku planu.
5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w § 10
5.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:
5.2.1. W przypadku wykonywania prac budowlanych w obiektach położonych na terenie 03 U ze względu na położenie w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej:
a) Należy dostosować kolorystykę projektowanego lub adaptowanego budynku do sąsiadujących budynków historycznych (usytuowanych w terenie 01U , 04U) poprzez dobór materiałów ceramicznych, kolorów tynków, farb elewacyjnych lub innych materiałów wykończeniowych.
b) Wprowadza się wymóg zastosowania ceramicznych elementów wykończeniowych na elewacjach nowoprojektowanych obiektów, położonych przy ul. Kościuszki. Dopuszcza się zastosowanie innych materiałów elewacyjnych na łącznej powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni fasady.
c) Dla budynku biurowego wskazanego w rysunku planu jako obiekt do zachowania w istniejącej formie, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego układu kompozycyjnego elewacji.
d) W przypadku nowoprojektowanego budynku należy dostosować proporcje bryły - wysokość zabudowy, długości i szerokość obrysu budynku do istniejących obiektów historycznych na działkach sąsiednich 01 U i 04 U .
e) Zasadę kształtowania nowej zabudowy na terenie 03 U ilustrują załączniki graficzne nr 2.A, 2.B, 2.C
f) Pozwolenia na budowę lub rozbiórkę wydaje się w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 11, zasad szczegółowych nie ustala się.
7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
a. Maksymalny procent zabudowy terenu – 65 %
b. Maksymalna wysokość zabudowy – określona na załączniku graficznym nr 2.A, 2.B, 2.D: 10m – 12m.
c. Maksymalna intensywność zabudowy – 2.0
d. Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 15%
e. Forma i geometria dachu nie reguluje się.
f. Ustala się obligatoryjną linię zabudowy wzdłuż linii rozgraniczającej ul. Kościuszki.
g. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy według rysunku planu.
8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 12, zasad szczegółowych nie ustala się.
9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.
a. Dopuszcza się połączenie i/lub podział nieruchomości objętych granicami terenu;
b. Dopuszcza się podział nieruchomości według zasad pokazanych na rysunku planu pod warunkiem, że linia podziału działki będzie równoległa do ul. Kościuszki, a powierzchnia działki, uzyskanej w wyniku podziału, nie mniejsza niż 1000 m² i działka będzie posiadała dostęp do dróg publicznych i sieci inf. technicznej;
c. Dopuszcza się połączenie i/lub podział nieruchomości położonych w terenach 01 U, 02 U, 03 U .
d. Dopuszcza się wydzielenie działki dla lokalizacji stacji transformatorowej energetycznej 15/0,4kV, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie służebności dojścia i dojazdu
10) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

a.	W przypadku połączenia nieruchomości z terenów 01 U , 02 U oraz 03 U dopuszcza się usytuowanie zbiorczego pojemnika na odpady dla całego obszaru.
b.	należy zapewnić służebność dojścia i dojazdu do terenu 01U ; w przypadku połączenia nieruchomości z terenów 01U i 03U lub 01U i 02U w jedną całość, warunek zapewnienia służebności dojazdu nie obowiązuje
11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.	
11.1.Wg ustaleń ogólnych określonych w §13 i §14	
11.2.Ustala się następujące zasady szczegółowe:	
11.2.1.Układ komunikacyjny	
a)	Zjazd na teren 03 U z drogi publicznej, ul. Kościuszki oraz z ul. Pomorskiej poprzez drogę publiczną, ciąg 14 KD .
b)	Wprowadza się wymóg zapewnienia stanowisk postojowych w ilości co najmniej 3 miejsc parkingowych na każde 100 m2 powierzchni użytkowej funkcji usługowych.
11.2.2. Sieci i obiekty infrastruktury technicznej	
a)	Dopuszcza się lokalizację elementów projektowanej, zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz rozdzielczej sieci wodociągowej i gazowej, na terenie 03 U
b)	dopuszcza się lokalizację na terenie stacji transformatorowej energetycznej, 15/0,4kV , istniejącej lub nowoprojektowanej; ewentualne przebudowy sieci SN związanych ze stacją wymagają uzgodnienia z zarządcą sieci
12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.	
Nie przewiduje się.	
13) Stawki procentowe.	
0 %	

4. KARTA TERENU DLA 04 U

1) Oznaczenie / Powierzchnia terenu.
04 U / 0.52 ha
2) Przeznaczenie terenów.
2.1. Funkcje dopuszczone
a) Usługi handlu
b) Usługi gastronomii
c) Usługi administracji
d) Usługi rzemiosła z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagany raport w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska
e) Funkcje magazynowania i składowania, z wyłączeniem składowania nawozów oraz materiałów budowlanych sypkich luzem.
2.2. Funkcje wykluczone
a) Funkcje produkcji mogące stanowić przedsięwzięcia znacząco oddziałujące na środowisko, wymagające sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, w rozumieniu
b) funkcje związane z gospodarowaniem odpadami z wyjątkiem zasad określonych w pkt 12) niniejszej karty
c) stacje paliw
3) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

3.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w § 8
3.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:
a. Należy zapewnić możliwość wglądu na teren i obiekty dawnej historycznej rzeźni miejskiej (obiekty oznaczone nr 3 na planszy rysunku planu) od strony ul. Kościuszki. b. Ustala się ograniczenie wysokości płotów, żywopłotów oraz ogrodzeń lokalizowanych wzdłuż linii rozgraniczającej terenu z terenem 05 MW/U i ul. Kościuszki do 1.2 m. Ogrodzenie powinno dopuszczać wgląd na teren 05 MW/U i 04 U.
4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
Wg zasad ogólnych określonych w § 9, nie ustala się zasad szczegółowych.
5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w § 10

5.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:

5.2.1. Tereny **04 U** i **05 MW/U** podlegają ochronie konserwatorskiej jako historyczny zespół zabudowy. Granice zespołu zostały określone na rysunku planu.

5.2.2. Na terenie **04 U** występują następujące obiekty historyczne, objęte ochroną, będące fragmentem zespołu zabudowy historycznej:

- a) - Budynki dawnej rzeźni miejskiej, w tym komin identyfikujący obiekt historyczny- oznaczone na zał. nr 1 - rysunku planu- jako obiekt nr 3
- b) - Budynki gospodarcze- oznaczone na zał. nr 1 - rysunku planu- jako obiekt nr 2

5.2.3. W przypadku wykonywania prac budowlanych w obiektach położonych na terenie **04 U** ze względu na położenie w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej:

- a) W obiektach historycznych, wymienionych w punkcie 5.2.2. dopuszcza się działania polegające na adaptacji i rewitalizacji. W przypadku zniszczenia bądź zburzenia obiektu historycznego nr 3 dopuszcza się działania polegające na jego odbudowie.
- b) W przypadku prac budowlanych należy zachować dotychczasową bryłę obiektu historycznego nr 3. Dotyczy to w szczególności: wysokości zabudowy, szerokości i długości obrysu budynków historycznych. Dopuszcza się jednak dobudowę, rozbudowę lub nadbudowę części budynków związanych ze spełnieniem warunków ochrony przeciwpożarowej, z zapewnieniem do obiektu dostępu dla osób niepełnosprawnych, ze spełnieniem wymagań technologicznych lub warunków określonych przepisami odrębnymi.
- c) Dla dawnych budynków gospodarczych rzeźni (obiekt nr 2.) dopuszcza się działania polegające na wyburzeniu bądź rozbudowie, dobudowie i nadbudowie ww. obiektów, w granicach określonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W przypadkach tych maksymalna wysokość projektowanej zabudowy, dobudowy lub nadbudowy wynosi:
 - **6m** dla zabudowy zlokalizowanej w odległości do 50 m od ul. Kościuszki
 - **8m** dla pozostałego obszaru terenu **04 U**.
- d) W obiektach historycznych nr 2 i 3 wprowadza się obowiązek zachowania istniejących detali w postaci pilastrów, rzeźb, cokołów i fryzów ceglanych, nadproży, blankowań oraz attyk.
- e) W obiektach historycznych nr 2 i 3 objętych ochroną wprowadza się obowiązek zachowania układu okien budynku, pionowych i poziomych podziałów elewacji. Dopuszcza się zmianę układu i kształtu okien, jeśli jest to podyktowane spełnieniem warunków ochrony przeciwpożarowej lub innych warunków określonych przepisami odrębnymi.
- f) W przypadku nowoprojektowanego budynku, realizowanego jako odbudowa, o której mowa w lit. „a” należy:
 - Zachować istniejące elewacje i detale obiektu historycznego oraz wkomponować je w bryłę projektowanego obiektu.
 - Dla projektowanych detali architektonicznych zastosować cegłę.
- g) W przypadku nowoprojektowanego budynku, zlokalizowanego na terenie historycznego zespołu zabudowy wprowadza się obowiązek zastosowania zasady harmonizowania zabudowy z obiektami historycznymi (oznaczonymi na rys. planu nr 2 i 3) dotyczy to w szczególności:
 - Proporcji bryły - wysokości zabudowy, długości i szerokość obrysu budynku
 - Formy architektonicznej bryły, sposobu kształtowania elewacji i detalu,
- h) Nie dopuszcza się umieszczania:
 - Reklam na obiektach historycznych.
 - Masztów telefonii komórkowej, anten telewizyjnych i innych tego typu elementów infrastruktury technicznej na obiektach historycznych.
- i) Reklamy wolnostojące na terenie historycznego zespołu budowlanego dawnej rzeźni miejskiej – wyłącznie za zgodą i pozytywnym zaopiniowaniem przez Woj. Konserwatora Zabytków w Gdańsku.
- j) Zasadę kształtowania nowej zabudowy na terenie **04 U** ilustrują załączniki graficzne nr 2.A, 2.B, 2.C

6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.	
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 11, nie ustala się zasad szczegółowych.	
7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.	
a.	Maksymalny procent zabudowy terenu – 65 %
b.	Maksymalna intensywność zabudowy terenu – 1.2
c.	Ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na 20 % .
d.	Maksymalna wysokość nowopowstającej zabudowy kubaturowej – 8 m
e.	Dla obiektów nowych, nowoprojektowanych, ustala się dowolną formę dachu, z wyłączeniem zabudowy na dz. 199/4, dla której należy zastosować dach dwuspadowy w układzie kalenicowym w stosunku do osi ul. Kościuszki, ze spadkiem o wartości 16 - 20° .
f.	Dla zabudowy na działce 199/4 dopuszcza się maksymalny procent zabudowy działki równy 80% oraz minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na 5% ,
g.	Ustala się obligatoryjną linię zabudowy wzdłuż linii rozgraniczającej ul. Kościuszki.
h.	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.
8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.	
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 12, zasad szczegółowych nie ustala się.	
9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.	
a.	Dopuszcza się połączenie nieruchomości zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu
b.	Podziały nieruchomości w granicach historycznego zespołu dawnej rzeźni miejskiej za zgodą Woj. Konserwatora Zabytków
10) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.	
a.	Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy w linii rozgraniczającej tereny 04 U i 07 KDW
b.	Dopuszcza się zabudowę na działce 199/4 obr. 16 , w tym w granicy z dz. geod. nr 199/ 3 obr. 16 . Maksymalna intensywność zabudowy na działce 199/4 wynosi 2.0
c.	W przypadku realizacji zabudowy na dz. 199/4 obr. 16 należy zapewnić wjazd na teren 04 U z ul. Kościuszki przejazdem bramnym.
d.	Wprowadza się zakaz zabudowy obszaru wskazanego na rysunku planu.
e.	Dopuszcza się zagospodarowanie terenu objętego zakazem zabudowy obiektami małej architektury oraz obiektami podziemnego uzbrojenia inżynierskiego terenu;
f.	Dopuszcza się lokalizowanie na terenie objętego zakazem zabudowy zieleni w postaci klombów i zieleńców. Istniejące drzewo wskazuje się do zachowania.
11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.	
11.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w §13 i §14	
11.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:	
11.2.1. Układ komunikacyjny	
a) Wjazd na teren 04 U z ul. Kościuszki lub z terenu drogi wewnętrznej - 07KDW	
b) Wprowadza się obowiązek zapewnienia stanowisk postojowych na działkach własnych.	
12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.	

a.	Dopuszcza się na dz. 199/6 obr. 16 tymczasowe wprowadzenie funkcji gospodarowania odpadami na okres określony w decyzji Starosty Powiatowego nr OS7644-38/5/II/Z/2002 z dn. 30.08.2002r. zezwalającej na prowadzenie w/w działalności, jednak nie dłużej niż do 31.12.2012 roku;
b.	Dopuszcza się realizację tymczasowego zagospodarowania związanego z prowadzeniem działalności związanej ze zbieraniem i transportem odpadów na dz. geod. 199/6 obr. 16, z zachowaniem zasad zabudowy i zagospodarowania terenu określonymi w pkt 3), pkt 5), pkt 6), pkt 10) karty terenu;
13) Stawki procentowe.	
0 %	

5. KARTA TERENU DLA 05 MW/U

1) Oznaczenie / Powierzchnia terenu.	
05 MW/U / 0.07 ha	
2) Przeznaczenie terenów.	
2.1. Funkcje dopuszczone	a) Funkcje mieszkaniowe b) Funkcje administracji c) Usługi handlu d) Usługi rzemiosła z wyłączeniem zakładów obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych, zakładów obróbki metali, stolarni i garbarni.
2.2. Funkcje wykluczone	a) Funkcje produkcji; b) funkcje magazynowania i składowania; c) funkcje związane z gospodarowaniem odpadami; d) stacje paliw;
3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.	
3.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w § 8	
3.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:	a. Należy zapewnić możliwość wglądu na teren i obiekty dawnej rzeźni miejskiej od strony ul. Kościuszki. b. Ustala się ograniczenie wysokości płotów, żywopłotów oraz ogrodzeń lokalizowanych wzdłuż linii rozgraniczającej terenu 05 MW/U i ul. Kościuszki do 1.2 m. Ogrodzenie powinno dopuszczać wgląd na teren 05 MW/U i 04 U
4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.	
Wg zasad ogólnych określonych w § 9, nie ustala się zasad szczegółowych.	
5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	

5.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w § 10

5.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:

5.2.1. Tereny **04 U** i **05 MW/U** podlegają ochronie konserwatorskiej jako historyczny zespół zabudowy. Granice zespołu zostały określone na rysunku planu.

5.2.2. Na terenie **05 MW/U** występuje obiekt historyczny, będący fragmentem zespołu zabudowy historycznej, objęty ochroną - dawny budynek biurowy, oznaczony jako obiekt nr 4 na zał. graf. nr 1 – rysunku planu

5.2.3. W przypadku wykonywania prac budowlanych w obiektach położonych na terenie **05 MW/U** ze względu na położenie w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej:

- a) W obiekcie historycznym, wymienionym w punkcie 5.2.2 dopuszcza się działania polegające na adaptacji i rewaloryzacji.
- b) W przypadku prac budowlanych adaptacyjnych i rewaloryzacyjnych należy zachować dotychczasową bryłę obiektu historycznego nr 4. Dotyczy to w szczególności: wysokości zabudowy, szerokości i długości obrysu budynku historycznego.
- c) Nie dopuszcza się stosowania systemów dociepleń zewnętrznych, których użycie spowoduje zniszczenie historycznej elewacji obiektu, w szczególności przesłonięcie lub zniszczenie istniejących podziałów elewacji oraz detali.
- d) W obiekcie historycznym nr 4 objętym ochroną wprowadza się obowiązek zachowania istniejących detali w postaci ryzalitów, fryzów ceglanych, nadproży.
- e) W obiekcie historycznym nr 4 wprowadza się obowiązek zachowania układu okien budynku, pionowych i poziomych podziałów elewacji.
- f) W przypadku nowoprojektowanego budynku, zlokalizowanego na terenie historycznego zespołu zabudowy należy zastosować zasadę harmonizowania zabudowy z istniejącymi obiektami historycznymi; dotyczy to w szczególności:
 - Proporcji bryły - wysokości zabudowy, długości i szerokość obrysu budynku
 - Formy architektonicznej bryły i sposobu kształtowania elewacji
 - Kolorystyki

g) Nie dopuszcza się umieszczania:

- Reklam na obiektach historycznych.
- Masztów telefonii komórkowej, anten telewizyjnych i innych tego typu elementów infrastruktury technicznej na obiektach historycznych.

h) Reklamy wolnostojące na terenie historycznego zespołu budowlanego dawnej rzeźni miejskiej – wyłącznie za zgodą i pozytywnym zaopiniowaniem przez Woj. Konserwatora Zabytków w Gdańsku.

i) Zasadę kształtowania nowej zabudowy na terenie **04 U** ilustrują załączniki graficzne nr 2.A, 2.B, 2.C

j) Pozwolenia na budowę lub rozbiórkę wydaje się w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Wg ustaleń ogólnych określonych w § 11, zasad szczegółowych nie ustala się.

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

- a. Maksymalna wysokość zabudowy – **10 m**
- b. Maksymalna intensywność zabudowy – **2.0**
- c. Maksymalny procent zabudowy działki – **60%**
- d. Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – **10%**
- e. Dla nowoprojektowanych budynków należy zastosować dach dwuspadowy w układzie kalenicowym w stosunku do osi ulicy Kościuszki ze spadkiem o wartości **16 - 20°**.
- f. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- g. Ustala się obligatoryjną linię zabudowy wzdłuż linii rozgraniczającej ul. Kościuszki

8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 12, zasad szczegółowych nie ustala się.
9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.
a. Dopuszcza się podział nieruchomości zlokalizowanych na obszarze 05 MW/U na zasadach pokazanych na rysunku planu (tj. przy liniach podziału prostopadle do ul. Kościuszki), pod warunkiem że minimalna wielkość działki wyniesie – 400 m ² .
10) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
a. Dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy dz. geod. 199/4 obr. 16 i 199/3 obr. 16 ;
11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
11.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w §13 i §14 11.2 Ustala się następujące zasady szczegółowe: a. Układ komunikacyjny - Zjazd na teren 05 MW/U z drogi publicznej- ul. Kościuszki - Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających ul. Kościuszki.
12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
Nie przewiduje się.
13) Stawki procentowe.
0 %

6. KARTA TERENU DLA 06 U/P

1) Oznaczenie / Powierzchnia terenu.
06 U/P / 0,44 ha
2) Przeznaczenie terenów.

2.1. Funkcje dopuszczone

- a) Usługi administracji.
- b) Usługi handlu.
- c) Przedsięwzięcia polegające na:
 - Instalacji do wytwarzania końcowych produktów użytkowych przez mieszanie, emulgowanie lub konfekcjonowanie chemicznych półproduktów lub produktów podstawowych oprócz zakładów produkcyjnych lakierów, farb, nawozów sztucznych.
 - Instalacji do obróbki metali żelaznych.
 - Instalacji do produkcji kotłów, zbiorników, kadzi i innych pojemników z blach.
 - Instalacji do produkcji, montowania pojazdów, sprzętu mechanicznego lub produkcji silników.
 - Instalacji do produkcji szkła i wyrobów ceramicznych.
 - Tartaków i stolarni.
 - Drukarni.
 - Zakładów przemysłu spożywczego.
 - Stacji obsługi lub remontu środków transportu, sprzętu budowlanego lub rolniczego o ilości większej niż 3 stanowiska.
- d) Funkcje produkcji, których realizacja nie wymaga sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko;
- e) Usługi rzemiosła;
- f) Funkcje magazynowania i składowania, z wyłączeniem składowania nawozów sypkich luzem, kopalnych surowców energetycznych luzem, materiałów budowlanych sypkich luzem, podziemnego magazynowania materiałów wybuchowych i gazu.
- g) Funkcje obsługi komunikacji np. parking, z wyłączeniem stacji paliw.

2.2. Funkcje wykluczone

- a. Funkcje stanowiące przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obligatoryjnie wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko
- b. Funkcje, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, z wyłączeniem przedsięwzięć wymienionych w ppkt 2.1 lit. „c”
- c. Funkcje nauki i oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej.
- d. Funkcje mieszkaniowe
- e. Funkcje związane z gospodarowaniem odpadami.

3) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

Wg ustaleń ogólnych określonych w § 8 , nie ustala się zasad szczegółowych.

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

4.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w § 9

- 4.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe: wymaga się zlokalizowania wzdłuż linii rozgraniczających tereny **06 U/P** oraz **04 U** oraz tereny **04U/P** i **03U** pasa zieleni izolacyjno – krajobrazowej;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w § 10
5.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:
5.2.1. W przypadku wykonywania prac budowlanych w obiektach położonych na terenie 06 U/P ze względu na położenie w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej:
a. Należy dostosować kolorystykę projektowanego lub adaptowanego budynku do sąsiadujących budynków historycznych (usytuowanych na terenie 01U,04U,05MW/U) poprzez dobór materiałów ceramicznych, kolorów tynków, farb elewacyjnych lub innych materiałów wykończeniowych.
b. W przypadku nowoprojektowanego budynku wprowadza się wymóg dostosowania wysokości zabudowy do istniejących obiektów historycznych (oznaczonych na rysunku planu jako obiekty nr 3) na działce sąsiedniej 04 U z tolerancją do 2m.
c. W przypadku realizacji składowiska lub magazynu z wyznaczoną powierzchnią składowania materiałów na otwartej przestrzeni na terenie 06 U/P , należy odgrodzić plac składowania ogrodzeniem pełnym od terenu 04 U .
d. Zasadę kształtowania nowej zabudowy na terenie 06 U/P ilustrują załączniki graficzne nr 2.A, 2.C
e. Pozwolenia na budowę lub rozbiórkę wydaje się w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 11, zasad szczegółowych nie ustala się.
7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
a. Maksymalny procent zabudowy działki – 70 %
b. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1.5
c. Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 10 %
d. Maksymalna wysokość zabudowy – 10 m
e. Forma i geometria dachu: nie reguluje się.
8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 12, zasad szczegółowych nie ustala się.
9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.
a. Dopuszcza się łączenie nieruchomości znajdujących się w liniach rozgraniczających terenu 06 U/P
b. Dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z przepisami szczególnymi;
10) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
Nie ustala się .
11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
11.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w §13 i §14
11.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:
11.2.1. Układ komunikacyjny
a. Zjazd na teren 06 U/P z ul. Kościuszki przez drogę wewnętrzną 07 KDW .
b. należy zapewnić liczbę miejsc postojowych o liczbie:
— co najmniej 1 miejsce na każde 500 m ² powierzchni użytkowej projektowanych obiektów produkcyjnych bądź usługowych
— co najmniej 5 miejsc na 500 m ² powierzchni użytkowej obiektów handlowych.
Wprowadza się obowiązek zapewnienia stanowisk postojowych na działkach własnych.
11.2.2. Sieci infrastruktury technicznej
a) Dopuszcza się zaopatrzenie terenu w wodę z istniejącej sieci rozdzielczej wodociągowej.
b) Dopuszcza się lokalizację elementów zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci rozdzielczych wodociągowych i gazowych na terenie 06 U/P;

12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
Nie przewiduje się.
13) Stawki procentowe.
0 %

7. KARTA TERENU DLA 07 KDW

1) Oznaczenie / Powierzchnia terenu.
07 KDW / 0.1 ha
2) Przeznaczenie terenów.
2.1. Funkcje dopuszczone- droga wewnętrzna, dojazdowa.
2.2. Funkcje wykluczone- Inne niż komunikacyjne.
3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 8, nie ustala się zasad szczegółowych.
4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
4.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w § 9
4.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:
a. Istniejące drzewa, zaznaczone na rysunku planu, do zachowania
b. Należy uzupełnić nowymi nasadzeniami szpaler drzew wyznaczony przez istniejące drzewa zaznaczone do zachowania na rysunku planu.
5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 10
6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 11, zasad szczegółowych nie ustala się.
7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
a. Minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 11 m
b. Parametry pasa drogowego: szerokość jezdni 7 m – ruch dwupasmowy, chodnik 1.5 m , obustronny pas zieleni 2 x 1.5m
8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 12, zasad szczegółowych nie ustala się.
9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.
Nie dopuszcza się wtórnych podziałów nieruchomości.
10) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
Nie ustala się.
11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
11.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w §13 i §14
11.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:
11.2.1. Układ komunikacyjny
a) Klasa drogi: droga D (dojazdowa)
b) Powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym: Ul. Kościuszki- droga L (lokalna)
11.2.2. Sieci infrastruktury technicznej- dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia inżynierskiego w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej.
12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
Nie przewiduje się.
13) Stawki procentowe.
0 %

08. KARTA TERENU DLA 08 P/U

1) Oznaczenie / Powierzchnia terenu.
08 P/U / 1.95 ha

2) Przeznaczenie terenów.

2.1. Funkcje dopuszczone

- a) Usługi administracji.
- b) Usługi handlu.
- c) Usługi rzemiosła z wyłączeniem garbarni
- d) Funkcje magazynowania i składowania, z wyłączeniem składowania nawozów sypkich luzem.
- e) Przedsięwzięcia polegające na budowie:
 - Instalacji do wytwarzania końcowych produktów użytkowych przez mieszanie, emulgowanie lub konfekcjonowanie chemicznych półproduktów lub produktów podstawowych oprócz zakładów produkcyjnych lakierów, farb, nawozów sztucznych.
 - Instalacji do obróbki metali żelaznych.
 - Instalacji do produkcji kotłów, zbiorników, kadzi i innych pojemników z blach.
 - Instalacji do produkcji, montowania pojazdów, sprzętu mechanicznego lub produkcji silników.
 - Instalacji do produkcji szkła, wyrobów ceramicznych, włókien mineralnych i betonu.
 - Tartaków i stolarni.
 - Drukarni.
 - Zakładów przemysłu spożywczego.
 - Zespołów zabudowy przemysłowej na terenie powierzchni nie mniejszej niż 1 ha.
 - Stacji obsługi lub remontu środków transportu, sprzętu budowlanego lub rolniczego o ilości większej niż 3 stanowiska.
 - Strzelnic.
- f) Funkcje produkcji, których realizacja nie wymaga obligatoryjnego sporządzania raportu oddziaływania na środowisko;
- g) Funkcje obsługi komunikacji, w tym stacja paliw.
- h) Obiektów infrastruktury technicznej związanych z produkcją lub innymi wyżej dopuszczonymi funkcjami

2.2. Funkcje wykluczone

- a) Funkcje produkcyjne mogące znacznie oddziaływać na środowisko, wymagające obligatoryjnego sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, z wyłączeniem: wytwarzania produktów farmaceutycznych, w tym z zastosowaniem procesów biologicznych.
- b) Funkcje, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane z wyłączeniem przedsięwzięć wymienionych w ppkt 2.1. lit. "e".
- c) Funkcje nauki i oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej.
- d) Funkcje mieszkaniowe.
- e) Funkcje związane z gospodarowaniem odpadami.

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

3.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w § 8

3.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:

- a. Dopuszcza się zachowanie budynku biurowego, wskazanego na rysunku planu w jego dotychczasowej formie.
- b. ustala się obszar objęty zakazem zabudowy w miejscu wskazanym na rysunku planu- zał. nr 1 do niniejszej uchwały

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

4.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w § 9

4.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:

- a. Należy zlokalizować w miejscu wskazanym na rysunku planu (zał. nr 1) ciąg wielopiętrowej zieleni izolacyjno- krajobrazowej;
- b. Istniejące drzewa, zaznaczone na rysunku planu wskazane są do zachowania.

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w § 10
5.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe: W przypadku wykonywania prac budowlanych w obiektach położonych na terenie 08 U/P ze względu na położenie w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej: pozwolenia na budowę lub rozbiórkę wydaje się w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 11, zasad szczegółowych nie ustala się.
7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
a. Maksymalny procent zabudowy działki – 60% b. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1.8 c. Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 10 % d. Maksymalne wysokości zabudowy dla obiektów nowoprojektowanych: 14 m e. Forma i geometria dachu: nie reguluje się. f. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 12, zasad szczegółowych nie ustala się.
9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.
a. Dopuszcza się połączenie nieruchomości znajdujących się w granicach terenu 08 P/U. b. Wtórne podziały terenu 08 P/U są możliwe pod warunkiem, że: - Wydzielone nieruchomości nie będą mniejsze niż 1500 m² - Wydzielone nieruchomości będą posiadały dostęp do dróg publicznych oraz sieci uzbrojenia inżynierskiego.
10) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
Wprowadza się zakaz zabudowy obszaru wskazanego na rysunku planu.
11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
11.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w §13 i §14
11.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:
11.2.1. Układ komunikacyjny
a) Zjazd na teren 08 P/U z ul. Pomorskiej. b) należy zapewnić liczbę miejsc postojowych o liczbie: — co najmniej 1 miejsca na każde 500 m² powierzchni użytkowej projektowanych funkcji.
Wprowadza się obowiązek zapewnienia stanowisk postojowych na działkach własnych.
11.2.2. Sieci infrastruktury technicznej
a) Zaopatrzenie w wodę z sieci rozdzielczej w ulicy Pomorskiej. b) Dopuszcza się lokalizację elementów projektowanej, zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej, mającej swą kontynuację na innych terenach np. 02 U, 03 U, 01U czy 06U/P
12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
Nie przewiduje się.
13) Stawki procentowe.
0 %

9. KARTA TERENU 09 U/P

1) Oznaczenie / Powierzchnia terenu.
09 U/P / 1.05 ha
2) Przeznaczenie terenów.

2.1. Funkcje dopuszczone

- a) Usługi administracji.
- b) Usługi handlu.
- c) Usługi rzemiosła z wyłączeniem garbarni
- d) Funkcje magazynowania i składowania, z wyłączeniem składowania nawozów sypkich luzem.
- e) Przedsięwzięcia polegające na budowie:
 - Instalacji do wytwarzania końcowych produktów użytkowych przez mieszanie, emulgowanie lub konfekcjonowanie chemicznych półproduktów lub produktów podstawowych oprócz zakładów produkcyjnych lakierów, farb, nawozów sztucznych.
 - Instalacji do obróbki metali żelaznych.
 - Instalacji do produkcji kotłów, zbiorników, kadzi i innych pojemników z blach.
 - Instalacji do produkcji, montowania pojazdów, sprzętu mechanicznego lub produkcji silników.
 - Instalacji do produkcji szkła i wyrobów ceramicznych.
 - Tartaków i stolarni.
 - Drukarni.
 - Zakładów przemysłu spożywczego.
 - Zespołów zabudowy przemysłowej na terenie powierzchni nie mniejszej niż 1 ha.
 - Stacji obsługi lub remontu środków transportu, sprzętu budowlanego lub rolniczego o ilości większej niż 3 stanowiska.
 - Strzelnic.
- f) Funkcje produkcji, których realizacja nie wymaga obligatoryjnego sporządzania raportu oddziaływania na środowisko;
- g) Funkcje obsługi komunikacji, w tym stacja paliw.
- h) Obiektów infrastruktury technicznej związanych z produkcją lub innymi wyżej dopuszczonymi funkcjami

2.2. Funkcje wykluczone

- a) Funkcje mogące znacznie oddziaływać na środowisko, wymagające obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, z wyłączeniem: wytwarzania produktów farmaceutycznych, w tym z zastosowaniem procesów biologicznych.
- b) Funkcje, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, z wyłączeniem przedsięwzięć wymienionych w ppkt 2.1 lit. „e”.
- c) Funkcje nauki i oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej
- d) Funkcje mieszkaniowe
- e) Funkcje związane z gospodarowaniem odpadami.

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

3.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w § 8

3.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:

- a. Dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku produkcyjnego, oznaczonego na rysunku planu (zał. nr 1) , w jego dotychczasowej formie.
- b. Dopuszcza się wyburzenie budynków i obiektów zaznaczonych na rysunku planu.

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

4.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w § 9

4.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:

- a. Należy zlokalizować w miejscu wskazanym na rysunku planu ciąg wielopiętrowej zieleni izolacyjno- krajobrazowej o szerokości równej min. 4 m.

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w § 10
5.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe: W przypadku wykonywania prac budowlanych w obiektach położonych na terenie 09 U/P ze względu na położenie w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej: pozwolenia na budowę lub rozbiórkę wydaje się w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 11, zasad szczegółowych nie ustala się.
7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
a. Maksymalna intensywność zabudowy – 1.7 b. Maksymalny procent zabudowy – 55 % c. Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 15% d. Maksymalna wysokość zabudowy – 12 m e. Forma i geometria dachu: nie ustala się.
8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 12, zasad szczegółowych nie ustala się.
9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.
a. Dopuszcza się połączenie nieruchomości znajdujących się w granicach terenu 09 U/P. b. Wtórne podziały terenu 09 U/P są dopuszczane pod warunkiem, że: - Wydzielone nieruchomości nie będą mniejsze niż 2000 m² - Wydzielone nieruchomości będą posiadały dostęp do dróg publicznych oraz sieci uzbrojenia inżynierskiego. c. Dopuszcza się wydzielenie działki dla lokalizacji stacji transformatorowej energetycznej 15/0,4kV, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie służebności dojścia i dojazdu
10) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
Nie ustala się
11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
11.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w §13 i §14 11.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe: 11.2.1. Układ komunikacyjny a) Zjazd na teren 09 U/P z ul. Pomorskiej; b) należy zapewnić liczbę miejsc postojowych o liczbie: - co najmniej 2 miejsca na każde 100 m ² powierzchni użytkowej projektowanych funkcji Wprowadza się obowiązek zapewnienia stanowisk postojowych na działkach własnych. 11.2.2. Sieci i obiekty infrastruktury technicznej a) Zaopatrzenie w wodę z sieci rozdzielczej w ulicy Pomorskiej b) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych placów składowych i parkingów należy podczyścić przed odprowadzeniem do kolektora ścieków. c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej energetycznej 15/0,4kV istn. lub nowoprojektowanej ; ewentualne przebudowy sieci SN związanych ze stacją wymagają uzgodnienia z zarządcą sieci
12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
Nie przewiduje się.
13) Stawki procentowe.
0 %

10. KARTA TERENU DLA 10 U

1) Oznaczenie / Powierzchnia terenu.

10 U / 0.16 ha

2) Przeznaczenie terenów.

2.1. Funkcje dopuszczone
a) Usługi administracji b) Usługi rzemiosła z wyłączeniem zakładów obsługi pojazdów, stacji paliw, warsztatów samochodowych, zakładów obróbki metali i garbarni.
2.2. Funkcje wykluczone
a) Funkcje mieszkaniowe b) Funkcje produkcji c) Funkcje magazynowania i składowania d) Funkcje związane z gospodarowaniem odpadami
3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 8, nie ustala się zasad szczegółowych.
4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 9, nie ustala się zasad szczegółowych.
5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
5.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w § 10
5.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:
5.2.1. W przypadku wykonywania prac budowlanych w obiektach położonych na terenie 02 U ze względu na położenie w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej:
a) Należy dostosować kolorystykę projektowanego lub adaptowanego budynku do sąsiadujących budynków historycznych (usytuowanych na terenie 01U) poprzez dobór materiałów ceramicznych, kolorów tynków, farb elewacyjnych lub innych materiałów wykończeniowych. b) w przypadku prac polegających na zmianie formy istn. budynku nie dopuszcza się stosowania stolarki, detali architektonicznych, podziałów elewacji które w wyraźny sposób kontrastują z sąsiadującymi obiektami historycznymi. c) Należy zapewnić możliwość wglądu na teren i obiekty dawnego budynku produkcyjnego położonego na terenie 01 U od strony ul. Kościuszki. d) Zasadę kształtowania nowej zabudowy na terenie 10 U ilustrują załączniki graficzne nr 2.A, 2.B, 2.C e) Pozwolenia na budowę lub rozbiórkę wydaje się w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 11, nie ustala się zasad szczegółowych.
7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
a. Maksymalna intensywność zabudowy – 0.5 b. Maksymalny procent zabudowy działki – 50 % c. Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 35% d. Maksymalna wysokość zabudowy – 10 m e. Forma i geometria dachu: nie reguluje się. f. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20 m od linii rozgraniczającej ul. Kościuszki
8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 12, zasad szczegółowych nie ustala się.
9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.
Nie dopuszcza się wtórnego podziału nieruchomości.
10) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
a. W przypadku wykorzystania części terenu na cele składu materiałów produkcyjnych, należy utwardzić teren placu składowego. b. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy w linii rozgraniczającej sąsiednich terenów, pod warunkiem zachowania przepisów przeciwpożarowych
11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

11.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w §13 i §14
11.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:
11.2.1. Układ komunikacyjny
a) Zjazd na teren 10 U bezpośrednio z ul. Kościuszki.
b) Należy zlokalizować miejsca postojowe wymagane dla obsługi budynku na działce własnej.
12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
Nie przewiduje się.
13) Stawki procentowe.
0 %

11. KARTA TERENU DLA 11 U

1) Oznaczenie / Powierzchnia terenu.
11 U / 0.06 ha
2) Przeznaczenie terenów.
2.1. Funkcje dopuszczone- Usługi administracji
2.2. Funkcje wykluczone
a) Funkcje mieszkaniowe
b) Funkcje produkcji
c) Funkcje magazynowania i składowania
d) Funkcje związane z gospodarowaniem odpadami
3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 8, nie ustala się zasad szczegółowych.
4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 9, nie ustala się zasad szczegółowych.
5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
5.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w § 10
5.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:
5.2.1.1 W przypadku wykonywania prac budowlanych w obiektach położonych na terenie 11 U ze względu na położenie w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej:
a) Zasadę kształtowania nowej zabudowy na terenie 11 U ilustrują załączniki graficzne nr 2.A, 2.B, 2.C
b) Pozwolenia na budowę lub rozbiórkę wydaje się w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 11, nie ustala się zasad szczegółowych.
7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
a. Maksymalna intensywność zabudowy – 2.0
b. Maksymalny procent zabudowy działki — 60% .
c. Maksymalna wysokość zabudowy – 12 m
d. Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 35%
e. Forma i geometria dachu: nie reguluje się.
f. Ustala się obowiązkową linię zabudowy wzdłuż linii rozgraniczającej ul. Kościuszki.
8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 12, nie ustala się zasad szczegółowych.
9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.
Dopuszcza się łączenie nieruchomości w terenie znajdującym się w liniach rozgraniczających 11 U , zgodnie z przepisami szczególnymi;
10) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
Nie ustala się

11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
11.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w §13 i §14
11.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:
11.2.1. Układ komunikacyjny
a) Zjazd na teren 11 U z ul. Kościuszki przez drogę publiczną, ciąg pieszo-jezdny 12 KDX .
b) Ustala się wymóg lokalizacji co najmniej 4 miejsc postojowych
12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
Nie przewiduje się.
13) Stawki procentowe.
0 %

12. KARTA TERENU DLA 12 KDX

1) Oznaczenie / Powierzchnia terenu.
12 KDX 0.02 ha
2) Przeznaczenie terenów.
2.1. Funkcje dopuszczone- Ciąg pieszo-jezdny, teren publiczny.
2.2. Funkcje wykluczone - Inne niż komunikacyjne.
3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 8, nie ustala się zasad szczegółowych.
4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 9, nie ustala się zasad szczegółowych.
5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 10
6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 11, nie ustala się zasad szczegółowych.
7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
a. Minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 5 m
b. Parametry pasa drogowego: jezdnia – 5m
8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 12, nie ustala się zasad szczegółowych.
9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.
a. Należy połączyć nieruchomości objęte liniami rozgraniczającymi drogi publicznej 12 KDX.
b. Nie dopuszcza się wtórnych podziałów nieruchomości.
10) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
Nie ustala się.
11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
11.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w §13 i §14
11.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:
11.2.1. Układ komunikacyjny
a) Klasa drogi: ciąg pieszo-jezdny
b) Powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym: Ul. Kościuszki, drogą L (lokalna)
11.2.2. Sieci infrastruktury technicznej- Dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia inżynierskiego w liniach rozgraniczających terenu.
12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
Nie przewiduje się.
13) Stawki procentowe.
0 %

13. KARTA TERENU DLA 13 U/P

1) Oznaczenie / Powierzchnia terenu.
13 U/P / 0.36 ha
2) Przeznaczenie terenów.

2.1. Funkcje dopuszczone a) Usługi administracji. b) Usługi handlu. c) Usługi gastronomii d) Usługi rzemiosła z wyłączeniem garbarni. e) Funkcje magazynowania i składowania z wyłączeniem składowania nawozów sypkich luzem, kopalnych surowców energetycznych luzem, materiałów budowlanych sypkich luzem. f) Przedsięwzięcia polegające na budowie: — Instalacji do wytwarzania końcowych produktów użytkowych przez mieszanie, emulgowanie lub konfekcjonowanie chemicznych półproduktów lub produktów podstawowych oprócz zakładów produkcyjnych lakierów, farb, nawozów sztucznych. — Drukarni. — Stacji obsługi lub remontu środków transportu, sprzętu budowlanego lub rolniczego o ilości nie większej niż 3 stanowiska. — Obiektów infrastruktury technicznej związanych z produkcją. 2.2. Funkcje wykluczone a) Funkcje produkcyjne mogące znacząco oddziaływać na środowisko, wymagające obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, z wyłączeniem: wytwarzania produktów farmaceutycznych, w tym z zastosowaniem procesów biologicznych. b) Funkcje, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, z wyłączeniem przedsięwzięć wymienionych w pkt.2.1 lit. „f”. c) Funkcje nauki i oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej d) Funkcje mieszkaniowe e) Funkcje związane z gospodarowaniem odpadami.
3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 8, nie ustala się zasad szczegółowych.
4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
4.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w § 9
4.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:
a. Należy zlokalizować w miejscu wskazanym planem ciąg wielopiętrowej zieleni izolacyjno- krajobrazowej o szerokości równej min. 4 m.
5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
5.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w § 10
5.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:
5.2.1. W przypadku wykonywania prac budowlanych w obiektach położonych na terenie 13 U/P ze względu na położenie w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej:
a) Zasadę kształtowania nowej zabudowy na terenie 13 U/P ilustrują załączniki graficzne nr 2.A, b) Pozwolenia na budowę lub rozbiórkę wydaje się w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 11, nie ustala się zasad szczegółowych.
7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
a. Maksymalna intensywność zabudowy – 0.8 b. Maksymalny procent zabudowy – 50% c. Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działce – 10% d. Maksymalna wysokość zabudowy – 12 m e. Forma i geometria dachu: nie ustala się. f. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

Wg ustaleń ogólnych określonych w § 12, nie ustala się zasad szczegółowych.
9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.
a. Dopuszcza się połączenie nieruchomości objętych granicami terenu 13 U/P. b. Podział nieruchomości uzyskanych w wyniku w/wym połączenia jest możliwy wg następujących zasad: - minimalna wielkość działki powinna wynosić co najmniej – 1000 m² - dla wydzielonych działek należy zapewnić dostęp do drogi publicznej oraz sieci uzbrojenia inżynierskiego;
10) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
Nie ustala się
11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
11.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w §13 i §14
11.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:
11.2.1. Układ komunikacyjny
a) Zjazd na teren 13 U/P z drogi publicznej 14 KDD oraz ciągu pieszo-jezdnego 12 KDX; b) Należy zapewnić liczbę miejsc postojowych o liczbie co najmniej 2 miejsc na każde 100 m² powierzchni użytkowej projektowanych obiektów. Wprowadza się obowiązek zapewnienia stanowisk postojowych na działkach własnych.
12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.
Nie przewiduje się.
13) Stawki procentowe.
0 %

14. KARTA TERENU DLA 14 KDD

1) Oznaczenie / Powierzchnia terenu.
14 KDD / 0.1 ha
2) Przeznaczenie terenów.
2.1. Funkcje dopuszczone- Droga publiczna, dojazdowa.
2.2. Funkcje wykluczone - Inne niż komunikacyjne.
3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 8, nie ustala się zasad szczegółowych.
4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 9, nie ustala się zasad szczegółowych.
5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 10
6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 11, nie ustala się zasad szczegółowych.
7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
a. Minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 9 m b. Parametry pasa drogowego: szerokość jezdni 7 – ruch dwupasmowy, chodnik 2 m, c. Droga zakończona pasem nawrotowym o minimalnych wymiarach 12 x 12m; d. Dopuszcza się lokalizowanie miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających drogi.
8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 12, zasad szczegółowych nie ustala się.
9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.
a. Należy połączyć nieruchomości objęte liniami rozgraniczającymi drogi publicznej 14 KDD. b. Nie dopuszcza się wtórnych podziałów nieruchomości.

10) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
Nie ustala się.
11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
11.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w §13 i §14
11.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:
11.2.1. Układ komunikacyjny
a) Klasa drogi: droga D (dojazdowa)
b) Powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym: Ul. Pomorska- droga Z (zbiorcza)
c) 11.2.2. Sieci infrastruktury technicznej- dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia inżynierskiego w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej.
12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
Nie przewiduje się.
13) Stawki procentowe.
0 %

15. KARTA TERENU DLA 15 MW/U

1)Oznaczenie / Powierzchnia terenu.
15 MW/U / 0.25 ha
2) Przeznaczenie terenów.
2.1. Funkcje dopuszczone
a) Funkcje mieszkaniowe
b) Usługi administracji
c) Usługi rzemiosła z wyłączeniem zakładów obsługi pojazdów, stacji paliw, warsztatów samochodowych, zakładów obróbki metali, stolarni i garbarni, zakładów przetwórstwa produktów spożywczych.
2.2. Funkcje wykluczone
a) Funkcje produkcji
b) Funkcje magazynowania i składowania
c) Funkcje związane z gospodarowaniem odpadami
3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
3.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w § 8
3.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe: Dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku mieszkaniowego w jego dotychczasowej formie.
4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 9, nie ustala się zasad szczegółowych.
5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
5.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w § 10
5.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:
W przypadku wykonywania prac budowlanych w obiektach położonych na terenie 15 MW/ U ze względu na położenie w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej: pozwolenia na budowę lub rozbiórkę wydaje się w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 11, nie ustala się zasad szczegółowych.
7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
a. Maksymalna intensywność zabudowy – 1.0
b. Maksymalny procent zabudowy działki – 25%
c. Maksymalna wysokość zabudowy – 12 m
d. Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%
e. Geometria i nachylenie dachu: nie reguluje się.
f. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu

8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 12, nie ustala się zasad szczegółowych.
9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.
Nie dopuszcza się podziału nieruchomości.
10) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
Wprowadza się zakaz zabudowy na terenie wyznaczonym na rysunku planu (zał. nr 1) ; teren objęty zakazem zabudowy należy zagospodarować na zielen przydomową
11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
11.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w §13 i §14
11.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:
11.2.1. Układ komunikacyjny
a) Zjazd na teren 15 MW/U bezpośrednio z ul. Pomorskiej.
b) Należy zlokalizować miejsca postojowe wymagane dla obsługi budynku na działce własnej, w liczbie co najmniej jednego miejsca parkingowego na mieszkanie..
11.2.2. Sieci infrastruktury technicznej
a) Zaopatrzenie w wodę z sieci rozdzielczej w ulicy Pomorskiej
b) zaopatrzenie w gaz – ze źródeł indywidualnych.
c) zaopatrzenie w ciepło – indywidualne niskoemisyjne bądź bezemisyjne źródło ciepła lub z sieci miejskiej
d) odprowadzenie ścieków sanitarnych do kolektora w ul. Kościuszki
e) odprowadzenie wód opadowych z dachów - dopuszcza się odprowadzenie wód na teren działki własnej.
12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
Nie przewiduje się.
13) Stawki procentowe.
0 %

16. KARTA TERENU DLA 16 U/P

1) Oznaczenie / Powierzchnia terenu.
16 U/P / 0.32 ha
2) Przeznaczenie terenów.
2.1. Funkcje dopuszczone
a) Funkcje związane z gospodarowaniem odpadami, z wykluczeniem ich unieszkodliwiania.
b) Usługi handlu
c) Usługi rzemiosła z wyłączeniem, stolarni, garbarni, zakładów przetwórstwa produktów spożywczych.
d) Funkcje magazynowania i składowania, z wyłączeniem składowania nawozów sypkich luzem, kopalnych surowców energetycznych luzem, materiałów budowlanych sypkich luzem, podziemnego magazynowania materiałów wybuchowych i gazu.
2.2. Funkcje wykluczone
a) Funkcje nauki i oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej
b) Funkcje mieszkaniowe.
c) Funkcje mogące znacznie oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obowiązkowe
d) składowiska odpadów,
e) Obiekty termicznego przekształcania odpadów.
3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
3.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w § 8
3.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:
Dopuszcza się zachowanie budynków zaznaczonych na rysunku planu w ich dotychczasowej formie.
4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

4.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w § 9
4.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:
a. Należy zlokalizować w miejscu wskazanym planem ciąg wielopiętrowej zieleni izolacyjno- krajobrazowej o szerokości równej min. 4 m. b. Należy oddzielić funkcje związane z gospodarowaniem odpadami, lokalizowane na terenie 16 U/P od terenów mieszkaniowych 15 MW/U ogrodzeniem pełnym.
5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
5.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w § 10
5.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:
W przypadku wykonywania prac budowlanych w obiektach położonych na terenie 16 U/P ze względu na położenie w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej: pozwolenia na budowę lub rozbiórkę wydaje się w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 11, nie ustala się zasad szczegółowych.
7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
a. Maksymalna intensywność zabudowy – 0.7 b. Maksymalny procent zabudowy – 40% c. Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 10% d. Maksymalna wysokość zabudowy – 12 m e. Forma i geometria dachu: nie reguluje się. f. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
Wg ustaleń ogólnych określonych w § 12, nie ustala się zasad szczegółowych.
9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.
a. Dopuszcza się połączenie nieruchomości w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi terenu 16 U/P b. Podziały nieruchomości na zasadach określonych przepisami szczególnymi;
10) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
W przypadku wykorzystania części terenu na cele składu materiałów lub odpadów produkcyjnych, należy utwardzić i osłonić teren placu składowego.
11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
11.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w §13 i §14
11.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:
11.2.1. Układ komunikacyjny
a) Zjazd na teren 16 P/U bezpośrednio z ul. Pomorskiej b) Wprowadza się obowiązek zapewnienia stanowisk postojowych na działkach własnych.
11.2.2. Sieci infrastruktury technicznej
a) Zaopatrzenie w wodę z sieci rozdzielczej w ulicy Pomorskiej. b) Zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych. c) Zaopatrzenie w ciepło – indywidualne niskoemisyjne bądź bezemisyjne źródło ciepła lub z sieci miejskiej d) Odprowadzenie ścieków sanitarnych do kolektora w ul. Kościuszki e) Odprowadzenie wód opadowych z dachów i z terenu do kolektora w ul. Kościuszki, przy czym wody opadowe z powierzchni utwardzonych placów składowych i parkingów należy podczyścić przed odprowadzeniem do kolektora ścieków.
12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
Nie przewiduje się.
13) Stawki procentowe.

0 %

17. KARTA TERENU DLA 17 MW/U

1) Oznaczenie / Powierzchnia terenu.

17 MW/U / 0.07 ha

2) Przeznaczenie terenów.

2.1. Funkcje dopuszczone

- a. Funkcje mieszkaniowe
- b. Usługi administracji
- c. Usługi rzemiosła z wyłączeniem zakładów obsługi pojazdów, stacji paliw, warsztatów samochodowych, zakładów obróbki metali, stolarni i garbarni, zakładów przetwórstwa produktów spożywczych.

2.2. Funkcje wykluczone

- a) Funkcje produkcji
- b) Funkcje magazynowania i składowania
- c) Funkcje związane z gospodarowaniem odpadami

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

3.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w § 8

3.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:

Dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku mieszkaniowego w jego dotychczasowej formie.

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Wg ustaleń ogólnych określonych w § 9, zasad szczegółowych nie ustala się.

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w § 10

5.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:

W przypadku wykonywania prac budowlanych w obiektach położonych na terenie **17 MW/ U** ze względu na położenie w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej: pozwolenia na budowę lub rozbiórkę wydają się w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Wg ustaleń ogólnych określonych w § 11, zasad szczegółowych nie ustala się.

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

- a. Maksymalna wysokość zabudowy – **12 m**
- b. Maksymalna intensywność zabudowy – **1.4**
- c. Maksymalny procent zabudowy działki – **45 %**
- d. Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – **20%**
- e. Geometria i nachylenie dachu: nie reguluje się.

8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

Wg ustaleń ogólnych określonych w § 12, zasad szczegółowych nie ustala się.

9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

Nie dopuszcza się podziału nieruchomości.

10) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Nie ustala się

11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

11.1. Wg ustaleń ogólnych określonych w §13 i §14

11.2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:

11.2.1. Układ komunikacyjny

- a. Zjazd na teren **17 MW/U** z ul. Pomorskiej przez drogę publiczną **14 KDD**.
- b. Należy zlokalizować miejsca postojowe wymagane dla obsługi budynku na działce własnej, w liczbie co najmniej **jednego** miejsca parkingowego **na mieszkanie**.

12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Nie przewiduje się.

13) Stawki procentowe.

0 %

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§16

1. Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowią **załącznik nr 3** do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowią **załącznik nr 4** do niniejszej uchwały.

§17

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Starogard Gdański
2. Zobowiązuje się Prezydenta 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) Umieszczenia niniejszej uchwały wraz z załącznikami na stronie internetowej gminy.
 - 4) Umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentu planu miejscowego oraz wydania na ich wniosek potrzebnych im rysunków i wypisów na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

§18

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem §17, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Stefan Milewski

.....
Przewodniczący Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego

Uzasadnienie

Do Uchwały **Nr XXX/274/2005 z dnia 23 lutego 2005r.** Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kościuszki - Pomorska.

Prace nad sporządzeniem projektu planu zainicjowała Uchwała Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dn.09.12.2002r. Nr III/24/2002.

W okresie rozpoczęcia prac nad planem dla omawianego terenu obowiązywał miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gd. uchwalony przez Radę Miejską 01.12.1994r. uchwałą Nr VIII/51/ (publikacja tej uchwały w Dz.Urz.Woj.Gdańskiego Nr 32 z 1994r. poz.170 z dn.02.12.94r.), plan ten dla omawianego obszaru zakładał funkcję przemysłową.

Rada Miejską w § 3 uchwały z dn.09.12.2002r. Nr III/24/2002 określiła, że przedmiotem zmiany ustaleń planistycznych ma być „**ustalenie zasad zagospodarowania i zabudowy, zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej z ustanowieniem strefy usługowej, w tym usług publicznych z zakresu oświaty**”.

Zgodnie z procedurą określoną w art. 18 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Starogardu Gdańskiego ogłosił w „Dzienniku Bałtyckim” z dnia 13.12.2002r. oraz poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego obwieszczenia z dnia 10.12.2002r. nr WPiU-I-7325/32/02 zawiadamiającego o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański dla obszaru położonego w rejonie ulic Kościuszki – Pomorska. (obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Starogardzie Gd. ul.Gdańska 6, w dniach: 16.12.2002r. – 21.01.2003r.).

Ponadto zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta dla w/w obszaru (pismo nr WPiU-I-7325/32/02 z dn. 10.12.2002r.) wysłano za zwrotnym poświadczeniem odbioru do wszystkich właścicieli działek objętych granicami opracowania zmian planu.

Termin składania wniosków do zmiany planu mijał 14 stycznia 2003r. **Od właścicieli nieruchomości objętych granicami zmian planu ani od innych osób potencjalnie zainteresowanych omawianym, terenem nie wpłynął żaden wniosek. Wnioski do planu zgłosiły wyłącznie organy i instytucje uprawnione do opiniowania i uzgadniania projektu planu.**

W uzasadnieniu do uchwały inicjującej procedurę sporządzenia zmian ustaleń planistycznych podano informację o kierunkach zagospodarowania przestrzennego dla omawianego terenu wynikających ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gd.” (uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/328/2001 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 20 czerwca 2001r.). Obszar położony w rejonie ulic Kościuszki – Pomorska został wskazany jako wymagający procesów rehabilitacji i przekształceń specjalnych polityk miejskich (rozdział IV. „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO . POLITYKA PRZESTRZENNA.”: pkt 5 „Polityka ochrony środowiska kulturowego, w tym lokalne zasoby, propozycje ochrony. Obszary i obiekty wskazane do objęcia ochroną prawną.” oraz pkt 6. „Polityka przestrzenna dotycząca obszarów zabudowanych, w tym wymagających przekształceń i rehabilitacji.”). Dla w/w obszaru zgodnie z dyspozycją zawartą na załączniku graficznym nr 6 do ustaleń Studium przewiduje się wielofunkcyjne obszary podmiejskie.

W dniu 05.02.2003r. rozstrzygnięto przetarg na wykonanie zamówienia publicznego na wykonanie projektu miejscowego planu dla omawianego obszaru, 11.02.2003r. podpisano umowę na sporządzenie projektu omawianego miejscowego planu.

Propozycje wariantowych rozwiązań planistycznych projektanci planu przedstawili w 22.05.2003r. Z uwagi na brak wcześniejszych wniosków do planu od dysponentów znacznej części obszaru (PSS „Społem” i „Rocket Poland”) Prezydent uznał, że propozycje te należy przedstawić do dyskusji z w/w.

Spotkanie z PSS „Społem” i przedstawicielami „Rocket Poland” miało miejsce dn.04.07.2003r.

W wyniku tego spotkania „Rocket” pismem z dn. 23.07.2003r. (wpływ do Urzędu Miejskiego 28.07.2003r.) zgłosił, że oczekuje przeznaczenia swoich gruntów wyłącznie na funkcje przemysłowe. PSS „Społem” pismem z dn.05.07.2003r. (wpływ do Urzędu Miejskiego 24.07.2003r.) zgłosił, że nie zgadza się na przeznaczenie swoich gruntów przemysłowych na funkcje oświatowe. Projekt planu sporządzany w dalszej kolejności, w znacznej części uwzględnia te oczekiwania.

Z uwagi na wejście z dniem 11.07.2003r. w życie ustawy z dn.27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wydział Planowania i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Starogardzie Gd. wystąpił pismem nr WPiU.II-7358/4/2003 z dn. 16.07.2003r. do Ministerstwa Infrastruktury z zapytaniem: w jaki sposób i czy można kontynuować prace nad sporządzeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który realizowany jest na podstawie uchwały Rady Miejskiej podjętej w 2002r. (wg zasad ustawy z dnia 07.07.1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym) w sytuacji, gdy nie ma zastosowania art.85 ust.2 ustawy z dn.27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pismem nr BM-ms-022/110/1614/03 z dn.01.09.2003r. uzyskano odpowiedź z Ministerstwa Infrastruktury Departamentu Mieszkalnictwa i Ładu Przestrzennego, w punkcie „7” tego pisma wyjaśniono, kontynuacja prac nad planami, do sporządzania których przystąpiono przed wejściem w życie ustawy z dn.27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i do tego czasu nie zawiadomiono o ich wyłożeniu do publicznego wglądu, powinna odbywać się w trybie nowej ustawy.

Jednocześnie zwrócono uwagę na konieczność dostosowania zakresu wymagań dotyczących obowiązkowego przedmiotu ustaleń planu, skali opracowania kartograficznego do wymogów ustawy z 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy zwrócić w szczególności uwagę na zgodność ustaleń planistycznych z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, a także na zgodność przyjętej skali i rodzaju mapy, na której sporządzony będzie rysunek planu, z wymaganiami określonymi w art.16 ust.1 ustawy z dn.27.03.2003r.

Ponadto koniecznym jest wykonanie wnikliwej analizy każdego indywidualnego przypadku pod względem dostosowania zakresu ustaleń planu w uchwale podjętej pod rządami ustawy z dn.07.07.1994r. z zakresem ustaleń planu określonym w art. 15 ustawy z 2003r. oraz granicami obszaru objętego uchwałą.

Łączne spełnienie powyższych warunków, zdaniem Departamentu umożliwia odpowiednie uzupełnienie procedury planistycznej i dokończenie planu zgodnie z wymogami i w trybie określonym w art. 17 ustawy z 2003r. bez konieczności powtarzania dotychczas wykonanych czynności od nowa, w tym podejmowania nowej uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu. W takim przypadku należy dołączyć do dokumentacji planistycznej, o której mowa w art.20 ust.2 ustawy z 2003r. dołączyć dokumentację czynności, wykonanych na podstawie ustawy z 1994r. wraz z uzasadnieniem i porównaniem tych czynności z procedurą ustawy z 2003r., aby wykazać brak istotnych uchybień w sporządzaniu projektu planu.

Analizę czynności i porównania obu procedur wykonano, dokumentacja czynności dołączona została do dokumentacji planistycznej.

W okresie maj – październik 2003r. projekt planu dla omawianego obszaru był prezentowany :

- 22.05.2003r. — na spotkaniu z Z-cą Prezydenta Miasta,
- 04.07.2003r. — na spotkaniu z udziałem osób reprezentujących PSS „Społem” i „Rocket”, (po spotkaniu w prasie - „Akolada”- zaprezentowano założenia i cele tego planu),
- 08.09.2003r. — na spotkaniu z Prezydentem Miasta,
- 15.09.2003r. — na spotkaniu z udziałem przewodniczących komisji Rady Miejskiej,
- 15.10.2003r. — ponownie na spotkaniu z udziałem przewodniczących komisji Rady Miejskiej.

Z inicjatywy zespołu projektowego w dniu 21.11.2003r. miało miejsce spotkanie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w sprawie ustaleń projektowych dla w/w obszaru w kontekście ochrony zabytków. W wyniku ustaleń z WKZ projekt planu skorygowano.

W dniu 20.01.2004r. skorygowana wersja planu uzyskała akceptację Prezydenta Miasta, co umożliwiło sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego (z uwzględnieniem art. 36).

W okresie czerwiec-lipiec uzyskano opinie i uzgodnienia od organów i instytucji wymienionych w art. 17 pkt 6 lit. „a”, pkt 7.

Prezydent Miasta Starogardu Gd. ogłosił poprzez komunikat prasowy informację o terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Kościuszki – Pomorska obejmującego teren około 5 ha, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, o terminie przeprowadzenia dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu oraz terminie składania uwag do projektu planu, komunikat prasowy ukazał się w Biuletynie Informacyjnym Urzędu Miejskiego w Starogardzie Gd. „Akolada” nr 31/2004 z dn.06.08.2004r.

Ponadto obwieszczenie Prezydenta Miasta o powyższym - pismo nr WPIU-I-7325/32/02-04 z dn.02.08.2004r., wywieszono dn.03.08.2004r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz podano na stronie internetowej miasta.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kościuszki – Pomorska obejmującego obszar około 5 ha, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach: 16.08.2004r. do 16.09.2004r., jako nieprzekraczalny termin składania wniosków wyznaczono 01.10.2004r.

Dyskusja publiczna odbyła się 07.09.2004r., protokół z dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu został zamieszczony na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w dniach 04.10.2004r. – 10.11.2004r., kopia protokołu została umieszczona na stronie internetowej miasta w dniach 06.10.2004r. – 21.10.2004r.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Kościuszki – Pomorska złożono 6 wniosków zawierających uwagi.

W dniu 19.10.2004r. Prezydent rozstrzygnął uwagi zgłoszone do omawianego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wnioskodawcy otrzymali Informację o sposobie rozstrzygnięcia uwag w postaci postanowień (zgodnie z zaleceniem zawartym w „Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisy – omówienia – komentarze” pod redakcją Grzegorza Buczka i Marii Tetery-Jankowskiej wyd. „Urbanista” W-wa 2003, str.33). Postanowienia te wnioskodawcy otrzymali w większości 25.10.2004r., jedna

osoba otrzymała 26.10.2004r. – co stwierdza się na podstawie zwrotnych poświadczeń odbioru.

W niezbędnym zakresie Prezydent Miasta ponownie uzgodnił projekt planu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz zarządcą drogi powiatowej – ul.Pomorskiej.: Zarządem Powiatu Starogardzkiego.

Następnie Prezydent Miasta zaprosił wnioskodawców (osoby, które złożyły uwagi do planu) na spotkanie w dniu 15.12.2004r., w celu omówienia podjętych rozstrzygnięć i sformułowania ostatecznego stanowiska w tej sprawie, które to stanowisko zgodnie z dyspozycją art. 17 pkt. 14 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostanie przedstawione w dalszej kolejności Radzie Miejskiej Starogardu Gdańskiego.

W trakcie spotkania wyjaśniono przyczyny nieuwzględnienia niektórych uwag, przedyskutowano sprawę skutków podjętych rozstrzygnięć z poszczególnymi wnioskodawcami.

Dla wszystkich osób oprócz Andrzeja Jankowskiego wyjaśnienia były satysfakcjonujące, a podjęte rozstrzygnięcia nie pozostają w kolizji z ich planami inwestycyjnymi (na okoliczność w/w spotkania sporządzono protokoły z dyskusji).

Wobec wyczerpania procedury sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla powyższego obszaru położonego w rejonie ulic Kościuszki – Pomorska w Starogardzie Gdańskim uzasadnionym jest uchwalenia przedłożonego projektu planu.

W trakcie sesji Rady Miejskiej w dniu 23.02.2005r. Rada Miejska zaakceptowała zaproponowany projekt planu i rozstrzygnęła o sposobie uwzględnienia uwag do projektu planu (załącznik nr 3 do niniejszej uchwały) oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych (załącznik nr 4 do niniejszej uchwały).