

Uchwała Nr XXXIII / 310 / 2016
RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI
z dnia 26 października 2016r.

w sprawie uchwalenia zmiany 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. 27 i art. 29, ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.¹) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz.446 z późn.zm²) uchwała się, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1.Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański” (przyjętego Uchwałą Nr V/27/2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 stycznia 2015 r.), **uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kościuszki - Pomorska w Starogardzie Gdańskim**, uchwalonego uchwałą Nr XXX/274/2005 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 23 lutego 2005r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. z 29 kwietnia 2005 r., Nr 41, poz.798), zmienionego na fragmencie dla terenu oznaczonego symbolem „10.U” Uchwałą Nr XXXVII/358/2013 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 marca 2013 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 07 maja 2013 r. poz. 2079), zwaną dalej „**planem**”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, w skali **1:1000**.

3. Plan obejmuje obszary o łącznej powierzchni ok. **5,93 ha, stanowiący fragment obrębu geod. nr 16**.

4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z :

- 1) części tekstowej - ustaleń planu;
- 2) części graficznej – **rysunku planu** sporządzonego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącego **załącznik nr 1** do uchwały;
- 3) rozstrzygnięć dotyczących sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiących **załącznik nr 2** do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięć o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiących **załącznik nr 3** do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem opracowania jest ustalenie przeznaczenia terenu, określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej obszaru opracowania, z uwzględnieniem zakresu ustaleń określonych w art. 15 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778, ze zm.), w szczególności zmiana dotychczasowych zasad zagospodarowania i zabudowy terenów położonych w granicach opracowania.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

¹Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w : Dz.U. z 2016 r., poz. 904; poz. 961, poz.1250, poz.1579.

²Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w : Dz.U. z 2016 r., poz.1579.

§ 3. 1. Na rysunku planu (załączniku nr 1 do niniejszej uchwały) następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) oznaczenia liczbowo - literowe identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, gdzie liczba oznacza numer kolejny, porządkowy terenu, a litery – następujące przeznaczenia terenów:
 - a) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
 - c) U – teren zabudowy usługowej,
 - d) U/MW – tereny zabudowy usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - e) U/MN – tereny zabudowy usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - f) U/P - teren zabudowy usługowej oraz usługowo-produkcyjnej,
 - g) P/U – teren zabudowy produkcyjno-usługowej, magazynów, składów,
 - h) KDW- teren komunikacji, dróg wewnętrznych;
- 6) obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu – obiekty figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ) oraz w gminnej ewidencji zabytków (GEZ):
 - a) dawny budynek hali fabrycznej, obecnie Pomorska Wyższa Szkoła (dawniej „Elektron”) – obiekt z WEZ,
 - b) budynki gospodarcze dawnej rzeźni miejskiej- obiekty z GEZ,
 - c) budynki ubojni i masarni dawnej rzeźni miejskiej- obiekt z WEZ i GEZ,
 - d) budynek biurowy dawnej rzeźni miejskiej ul. Kościuszki 116– obiekt z GEZ,
 - e) budynki mieszkalne –ul. Pomorska 23-25 oraz Pomorska 27-29 - obiekty z GEZ;
- 7) obszar objęty ochroną na mocy ustaleń planu – w granicach historycznego zespołu budowlanego dawnej rzeźni miejskiej;
- 8) granica obszaru śródmiejskiego;
- 9) istniejąca zieleń do ochrony, w tym – szpalery drzew, grupy drzew i pojedyncze drzewa;
- 10) wymagana zieleń izolacyjno-krajobrazowa w urządzeniu i zagospodarowaniu terenu.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **adaptacji** – należy przez to rozumieć 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) **dopuszczalnym procencie powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków po ich obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażona w [%];
- 3) **historycznym zespole zabudowy** – należy przez to rozumieć powiązaną przestrzennie grupę budynków wyodrębnioną 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) **miejscu postojowym** - rozumie się przez to teren przeznaczony dla postawienia samochodu, przy czym miejscem postojowym jest także miejsce w garażu;
- 5) **modernizacji** – należy przez to rozumieć roboty budowlane powodujące ulepszenie istniejących budynków lub innych obiektów budowlanych, powiększające jego wartość, nie będące przebudową, rozbudową lub rekonstrukcją;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy podstawowej bryły budynków; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, a także takich

elementów jak wykusze, loggie, gzymсы, okapy, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, elementy wystroju elewacji, schody prowadzące do budynków, pochylnie dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków; linie nieprzekraczalne nie dotyczą też obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon), obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą usytuowanie elewacji frontowej budynku, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy; obowiązująca linia zabudowy dotyczy minimum 70% długości elewacji;

8) **pierzei** – należy przez to rozumieć frontowa ścianę zabudowy wzdłuż ulicy;

9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;

10) **rekompozycji** – należy przez to rozumieć działania polegające na przekształceniu istniejącego obiektu, zespołu obiektu, lub terenu/ obszaru w celu poprawy standardu technicznego i/lub estetycznego np. przez wyburzenie lub przebudowę elementów, dokończonowanie nowych elementów, tworzące nową formę kompozycyjną;

11) **rewaloryzacji** – należy przez to rozumieć działania polegające na wydobyciu, przywróceniu i ucytelnieniu walorów kulturowych obiektu lub układu przestrzennego;

12) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na odpowiednim podkładzie geodezyjnym w skali 1:1000, zawarty w granicach obszaru objętego planem wraz z informacjami i oznaczeniami obrazującymi ustalenia niniejszego planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

13) **stawce procentowej** – należy przez to rozumieć wysokość stawki w procentach (%), służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

14) **studium** – rozumie się przez to dokument określający politykę przestrzenną miasta- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański;

15) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczony symbolem literowym, odpowiadającym temu przeznaczeniu, zgodnie z ustaleniami planu;

16) **uciążliwości dla otoczenia** - należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych powodowane - np. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikającą ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;

17) **usługach nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej** –należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności usługowej, których prowadzenie nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, a ponadto nie powoduje innych zakłóceń takich jak: nadmierny ruch lub postój pojazdów utrudniający dostęp do budynków mieszkalnych, zakłócanie ciszy nocnej, wytwarzanie dużej ilości odpadów, których przechowywanie koliduje z estetyką środowiska mieszkalnego;

18) **zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;

19) **zieleni izolacyjno-krajobrazowej** – należy rozumieć przez to pas zwartej, wielowarstwowej roślinności, złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia powietrza, oddzielającej (także wizualnie, krajobrazowo) obiekty i tereny potencjalnie uciążliwe od terenów i funkcji chronionych, zwłaszcza mieszkaniowych.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

Rozdział II

Ustalenia dotyczące całego obszaru planu

§ 5. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej oraz graficznej- rysunku planu.

2. Dla każdego wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającym terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

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

4. Podane w § 12 parametry dotyczące wysokości nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej ani obiektów infrastruktury technicznej, takich jak np. słupy energetyczne itp.

5. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchni biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej. Dla działek związanych z lokalizacją budynku stacji transformatorowych dopuszcza się sytuowanie obiektu bezpośrednio na granicy działki.

6. Ustala się podział obszaru planu na 17 terenów oznaczonych symbolami literowymi oznaczającymi ustalone przeznaczenie terenu. Dla każdego z wymienionych terenów określa się ustalenia szczegółowe zawarte w § 12 dla poszczególnych terenów.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte są w § 12 (ustalenia szczegółowe) w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów.

2. Ustala się wymóg uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu, z zachowaniem minimalnego udziału pow. biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 12, oraz ochrony istniejącego drzewostanu – pojedynczych drzew, szpalerów i zgrupowań drzew.

3. W zagospodarowaniu i urządzeniu terenu należy minimalizować przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu .

4. Plan dopuszcza stosowanie kondygnacji podziemnych, o ile w ustaleniach szczegółowych nie wprowadzono zakazu ich stosowania..

5. W przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków o geometrii (kształt, nachylenie) innych niż określone w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, dopasowanych, zharmonizowanych z dachami istniejącymi.

6. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce, jednym terenie inwestycyjnym, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji, a dla nowej zabudowy uzupełniającej program użytkowy zabudowanego terenu nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej. Harmonizowanie zabudowy nie dotyczy nawiązywania do zabudowy w złym stanie technicznym lub zabudowy substandardowej.

7. Za zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki wydzielone przed dniem wejścia w życie planu, dopuszcza się łączenie działek.

8. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się sytuowanie towarzyszących dopuszczonym funkcjom urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym (takie jak przyłącza, urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki) a także zieleni towarzyszącej i małej architektury, o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono zakazu ich sytuowania.

9. Wyklucza się w obszarze planu sytuowanie obiektów o wysokości równej lub wyższej od 50 m nad poziom terenu.

10. Dla terenów zlokalizowanych w południowej pierzei ul. Kościuszki, oznaczonych symbolami 1.U, 2.U, 3.U/P, 4.MW/U, 15.U/MN, 16.U/MW ustala się nakaz kształtowania skali i formy zabudowy tak, aby:

- 1) gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami określonymi w § 12;
- 2) zastosowane rozwiązania architektoniczne były zgodne z wytycznymi ochrony konserwatorskiej określonymi w § 8 oraz w ustaleniach szczegółowych w § 12;
- 3) zastosowane rozwiązania architektoniczne, w szczególności gabaryty zabudowy, były zharmonizowane z zabudową na obszarach sąsiednich do obszaru opracowania, położonych przy ul. Kościuszki;
- 4) wprowadza się obowiązek realizacji wymaganych w zapisach planu ciągów zieleni izolacyjno-krajobrazowej, oddzielających tereny produkcji przemysłowej od terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- 5) w granicach planu nie dopuszcza się wprowadzania tymczasowych form zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

11. Zachodnia część obszaru planu położona jest w zasięgu funkcjonalnego śródmieścia miasta Starogard Gdański, którego granicę w ślad za ustaleniami Studium wskazano na rysunku planu. Zabudowa tej części obszaru opracowania podlega zasadom zabudowy śródmiejskiej w świetle przepisów odrębnych.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na terenie obszaru planu nie ma terenów objętych ochroną przyrody bądź ochroną krajobrazu w rozumieniu przepisów w rozumieniu przepisów odrębnych obowiązujących w dniu uchwalenia planu.

2. Wprowadza się obowiązek włączenia zabudowy do systemów sieci inżynierskiej infrastruktury technicznej wodno-kanalizacyjnej, wyklucza się stosowanie indywidualnych zbiorników bezodpływowych na ścieki i przydomowych oczyszczalni ścieków, wprowadza się obowiązek zastosowania niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła lub zaopatrzenia w ciepło z sieci. Zasady zaopatrzenia obszaru objętego planem w ciepło oraz w zasady włączenia do sieci określono w § 10 niniejszej uchwały.

3. W granicach planu nie występują tereny zaliczane są do terenów chronionych akustycznie w rozumieniu przepisów ustawy prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

4. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Wprowadza się nakaz zachowania istniejących elementów zieleni, w szczególności:

- 1) wskazanych w rysunku planu drzew i grup drzew;
- 2) istniejących szpalerów zieleni na terenie 7.KDW, 8.P/U, 11,MW/U.

6. Wprowadza się nakaz realizacji wymaganych w zapisach planu ciągów zieleni izolacyjno-krajobrazowej, oddzielających tereny produkcji przemysłowej od terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

7. W przypadku sytuowania w granicach terenów stacji bazowych telefonii komórkowej ustala się obowiązek zapewnienia dopuszczalnych norm promieniowania elektromagnetycznego na terenach mieszkaniowych i usługowo-mieszkaniowych (w obszarze planu oraz usytuowanych poza granicami planu) objętych ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji ustaleń planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie; sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych.
9. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej należy ograniczyć do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy lokalizować w oparciu o przepisy odrębne.
10. Obszar planu znajduje się w całości w strefie oddziaływania zakładu o dużym ryzyku - ZF Polpharma, w zasięgu strefy toksycznej chloru AEGL. W związku z powyższym wyklucza się sytuowanie w obszarze planu obiektów przeznaczonych dla osób o ograniczonej zdolności poruszania się takich jak szpitale, przedszkola, żłobki, domy opieki dla osób starszych;
11. W zakresie ochrony środowiska w granicach planu ustala się:
 - 1) dopuszczalny poziom hałasu regulowany przepisami odrębnymi:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MW/U, U, U/MW, U/MN - jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z obowiązującym systemem prawa,
 - b) dla pozostałych terenów – nie reguluje się;
 - 2) wyklucza się magazynowanie, składowanie odpadów i substancji niebezpiecznych.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Obszar opracowania położony jest w całości w strefie ochrony konserwatorskiej określonej w dokumencie Studium jako „strefa rewitalizacji urbanistycznej zespołu zabudowy wzdłuż ulicy Kościuszki”.

2. Celem polityki konserwatorskiej dla obszaru objętego strefą wymienioną w ust 1 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 rewitalizacji w terenach 1.U, 2.U, 3.U/P, 4.MW/U, 15.U/MN, 16.U/MW ustala się:

- 1) nakaz zachowania i kontynuacji tradycyjnego sposobu zagospodarowania działek, z budynkiem frontowym w linii zabudowy ulicy, oficyn i zabudowań towarzyszących usytuowanych w głębi działek;
- 2) nakaz ochrony historycznej kompozycji przestrzennej, historycznej zabudowy, którą tworzą obiekty figurujące w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu, w szczególności historyczny zespół zabudowy dawnej rzeźni miejskiej (tereny 3.U/P i 4.MW/U);
- 3) nakaz ochrony zachowanych elementów architektury towarzyszącej takich jak dawne ogrodzenia;
- 4) nakaz ochrony zachowanych elementów nawierzchni dojazdów i dziedzińców;
- 5) nakaz zachowania linii zabudowy pierzei ulicznej ul. Kościuszki, odstępstwa jedynie dla terenu 15.U/MN, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) nakaz nawiązania nową zabudową do zabudowy historycznej poprzez skalę, charakter i formę architektoniczną (linie zabudowy, gabaryty, geometria i pokrycie dachów, materiały elewacyjne);
- 7) nakaz starannego komponowania elewacji frontowych tworzących pierzeję ulicy Kościuszki;
- 8) dopuszcza się prowadzenie kompleksowych działań związanych z rewaloryzacją, modernizacją, remontami i ożywieniem społeczno-gospodarczym, przy czym wskazane jest przywrócenie zbliżonych do historycznych funkcji zabudowy wewnątrz parcel wzdłuż ul. Kościuszki i dostępnych z

tej ulicy (tereny 3.U/P, 15.U/MN, 16.U/MW, 5.P/U) takich jak nieuciążliwe rzemiosło, drobny przemysł, niewielkie zakłady produkcyjne, usługowe i magazynowe;

9) dopuszcza się rozebranie i usunięcie wszystkich elementów (budynków, ogrodzeń) szpecących oraz obcych historycznemu sposobowi zagospodarowania, w tym placów i obiektów składowych, magazynowych.

4. W obszarze planu usytuowane są obiekty zabytkowe, chronione ustaleniami planu, wskazane na rysunku planu:

1) figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków(WEZ):

a) budynek dawnej hali fabrycznej, obecnie Pomorska Wyższa Szkoła (dawniej „Elektron”) –ul. Kościuszki 112-114,

b) budynek dawnej rzeźni miejskiej ul. Kościuszki 116;

2) figurujące w gminnej ewidencji zabytków (GEZ):

a) budynki dawnej rzeźni miejskiej ul. Kościuszki 116,

b) budynki mieszkalne ul. Pomorska 23-25,

c) budynki mieszkalne ul. Pomorska 27-29.

5. Dla budynków wymienionych w ust 4 ustala się ochronę w zakresie kształtu bryły, wysokości, geometrii dachu, kompozycji elewacji frontowej, w tym układu otworów okiennych i drzwiowych, głównych podziałów architektonicznych elewacji, zachowanych elementów wystroju i detalu architektonicznego. Pozwolenia na rozbudowę, rozbiórkę, przebudowę obiektów regulowane są zgodnie z przepisami odrębnymi prawa budowlanego oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (projekty budowlane wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków).

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem nie znajdują się przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, ze zm.) tj. wyznaczone w dokumencie Studium.

2. Tereny komunikacyjne w obszarze planu należy traktować jak tereny ogólnodostępne o publicznym charakterze. W granicach terenów komunikacyjnych 6.KDW, 10.KDW, 17.KDW ustala się:

1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;

2) zakaz instalowania jakichkolwiek tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, z wyjątkiem tablic systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej i znaków drogowych;

3) zakaz lokalizowania miejsc postojowych;

4) nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) tereny objęte planem należy zasilić w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów;

2) zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących sieci.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

1) ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu do komunalnych sieci kanalizacji sanitarnych;

2) ścieki technologiczne przed zrzutem do systemu kanalizacyjnego należy odpowiednio unieszkodliwiać i zagospodarować zgodnie z wymaganymi przepisami i standardami;

3) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących sieci.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

1) odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych placów, parkingów, dróg, ciągów pieszo-jezdnymi z obszaru planu do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, do kolektorów usytuowanych w obszarze planu oraz w sąsiedztwie obszaru planu;

2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych z dachów budynków oraz z terenów niezabudowanych i zieleni towarzyszącej na własnym terenie;

3) zanieczyszczone wody opadowe, odprowadzane z powierzchni utwardzonych placów, dróg, parkingów, terenów produkcyjnych, należy podczyścić przed oprowadzeniem do odbiorników, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną

1) ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących (w terenie 2.U i 8.P/U) lub projektowanych w sąsiedztwie bądź na terenie obszaru planu stacji transformatorowych 15/0,4 kV, poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15kV oraz sieci rozdzielcze nn 0,4 kV, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci;

2) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, zgodnie z potrzebami inwestorów, a także w uzgodnieniu z zarządcą sieci; szczegółowych wymaganych lokalizacji w liniach rozgraniczających nie ustala się, dopuszcza się ich wyznaczenie na etapie projektów budowlanych;

3) dopuszcza się w obszarze planu sytuowanie linii energetycznych oraz urządzeń związanych z potrzebami oświetlenia terenu.

5. W zakresie zasilania w ciepło i w gaz:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci centralnego ogrzewania, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci; dopuszcza się inne, alternatywne systemy ogrzewania niskoemisyjne lub bezemisyjne, dopuszcza się ogrzewanie elektryczne bądź z sieci gazowych;

2) wyklucza się ogrzewanie gazem płynnym;

3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci rozdzielczych średniego ciśnienia z zastosowaniem reduktorów bądź z sieci niskiego ciśnienia; dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci gazowych oraz przyłączy zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) tereny w obszarze planu należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;

2) dopuszcza się budowę, modernizację, rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje należy rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;

3) dopuszcza się sytuowanie w obszarze planu w terenach 7.U/P, 8.P/U lokalizacji stacji bazowych telekomunikacyjnych telefonii komórkowej, przy czym wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji przekraczających normy wyznaczone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. z 2003r. Nr 192, poz. 1883).

7. W zakresie gospodarki odpadami:

1) w granicach poszczególnych terenów należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi;

2) gospodarowanie odpadami komunalnymi zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi;

3) odpady inne niż komunalne, w tym technologiczne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

8. Dopuszcza się w granicach planu stosowanie indywidualnych prosumenckich urządzeń, mikroinstalacji w rozumieniu przepisów ustawy o odnawialnych źródłach energii (tj. instalacji odnawialnego źródła energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 40 kW, przyłączonej do sieci elektroenergetycznej o napięciu znamionowym niższym niż 110 kV lub o mocy osiągalnej cieplnej w skojarzeniu nie większej niż 120 kW), obiektów związanych z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii takich jak np. kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta zapewniają: ul. Kościuszki (droga gminna, klasy technicznej –L- lokalna) oraz ul. Pomorska (droga gminna na odcinku Pelplińska-Jabłowska, przylegającym do granic opracowania, klasy technicznej L- lokalna, a dalej droga wojewódzka, klasy technicznej G-główna), przyległe do granic obszaru opracowania.
2. Ustalenia dotyczące wymaganych minimalnych wskaźników parkingowych służących do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych zawarte są w § 12 niniejszej uchwały – w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

§ 12. 1. Ustalenia dla terenu 1.U

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **1.U** o pow. ok. 0,27 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy usługowej – usług oświaty, wychowania i szkolnictwa wyższego, nauki, kultury, z dopuszczeniem funkcji usług administracji, biur, gastronomii, innych usług komercyjnych obsługi ludności,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – garaże wolnostojące, budynki gospodarcze, lokale mieszkalne;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6 oraz:
 - a) w sytuacji przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejącego obiektu Pomorskiej Wyższej Szkoły obowiązują przepisy ustawy prawo budowlane i ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami jak dla obiektu zabytkowego figurującego w gminnej ewidencji zabytków,
 - b) teren w granicach funkcjonalnego śródmieścia – obowiązują ustalenia § 6 ust 11;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7,
 - b) zalecane zachowanie szpalerów drzew i krzewów na obrzeżach terenu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wg ustaleń § 8 oraz:
 - a) 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,
 - b) 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,
 - c) nie dopuszcza się lokalizacji reklam na zabytkowym obiekcie chronionym;

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: obowiązująca linia zabudowy od strony ul. Kościuszki w linii istniejącej zabudowy historycznej – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 50%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 1,37, maksymalna do 1,80,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 5%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość budynków do 10 m npt,
 - d) geometria dachu – dachy jak w stanie istniejącym, historyczny dach szedowy do zachowania;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - nie określa się,
 - b) minimalnej szerokość frontu oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – nie określa się;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację elementów projektowanej, zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz rozdzielczej sieci wodociągowej i gazowej
 - b) w przypadku łącznego funkcjonalnego zagospodarowania nieruchomości z terenów 1.U, 2.U dopuszcza się usytuowanie zbiorczego pojemnika na odpady dla całego takiego obszaru,
 - c) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie i użytkowanie terenów 1.U, 2.U oraz 14.U/MW;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Kościuszki poprzez teren 2.U,
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych:
 - zapewnić na terenie miejsca do parkowania w ilości minimum 6 miejsc, w tym min 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu zapewnić miejsca parkingowe dla rowerów, w tym zadaszone,
 - d) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych (powyżej 6 miejsc) miejsc postojowych dla obsługi funkcji poza granicami planu, na publicznych ogólnodostępnych parkingach;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (gdyż nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

2. Ustalenia dla terenu 2.U

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **2.U** o pow. ok. 0,42. ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy usługowej z zakresu oświaty i wychowania, nauki, sportu i rekreacji, z dopuszczeniem funkcji usług administracji, biur , gastronomii, handlu detalicznego, innych nieuciążliwych usług komercyjnych obsługi ludności,
 - b) inne dopuszczalne funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - - usługi związane ze sportem i poprawą kondycji fizycznej, zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – garaże wolnostojące, budynki gospodarcze, lokale mieszkalne,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6 oraz:
 - a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio w linii rozgraniczającej teren 2.U od terenu 3.U/P,
 - b) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów dla innych funkcji usługowych z zakresu dopuszczonego w pkt 2),
 - c) teren w granicach funkcjonalnego śródmieścia – obowiązują ustalenia § 6 ust 1;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7,

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
- a) w przypadku wykonywania prac budowlanych w obiektach położonych w granicach terenu należy dostosować kolorystykę projektowanego lub adaptowanego budynku do sąsiadujących budynków historycznych (usytuowanych w terenie 1.U, 3.U/P) 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;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: obowiązująca linia zabudowy w linii rozgraniczenia ul. Kościuszki, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 65%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0,45, maksymalna do 2,0,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 15%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość budynków do 12,0 m npt,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
 - d) geometria dachu – dachy dowolne;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 1000 m²,
 - b) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem, że linia podziału działki będzie równoległa do ul. Kościuszki,
 - c) dopuszcza się wydzielenie działki dla potrzeb lokalizacji stacji transformatorowej energetycznej 15/0,4kV, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie służebności dojścia i dojazdu;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) nakaz zapewnienia w urządzeniu terenu dojazdu i dojścia do terenu 1.U,
 - b) w przypadku łącznego funkcjonalnego zagospodarowania nieruchomości z terenów 1.U, 2.U dopuszcza się usytuowanie zbiorczego pojemnika na odpady dla całego takiego obszaru,
 - c) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie i użytkowanie terenów 1.U, 2.U oraz 14.U/MW;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Kościuszki,
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych:
 - zapewnić na terenie miejsca do parkowania w ilości minimum 6 miejsc, w tym min 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - c) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu zapewnić miejsca parkingowe dla rowerów, w tym zadaszone;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa - 0%.

3. Ustalenia dla terenu 3.U/P

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **3.U/P** o pow. ok. 0,52 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy usługowo- produkcyjnej, w tym usług handlu detalicznego, handlu hurtowego, nieuciążliwej produkcji, rzemiosła usługowego, innych usług komercyjnych obsługi ludności,
 - b) inne dopuszczalne funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

- c) zabudowa oraz funkcje wykluczone: lokalizacja nieobudowanych składów materiałów sypkich, lokale mieszkalne, lokalizacja przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych prawa ochrony środowiska;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6 oraz:
- a) nakaz ochrony budynków figurujących w wojewódzkiej i w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, zasady ochrony wg pkt 5),
- b) teren w granicach funkcjonalnego śródmieścia – obowiązują ustalenia § 6 ust 11;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7.,
- b) zalecane zachowanie drzew i krzewów, zwłaszcza ozdobnych jako elementów nowo kształtowanej zieleni towarzyszącej,
- c) w celu zachowania możliwości wglądu z ul. Kościuszki oraz ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych nakaz zachowania części terenu jako wolnego od budynków, wiat i innych obiektów kubaturowych, obszar zakazu sytuowania budynków wskazano na rysunku planu,
- d) nakaz ograniczenia zasięgu uciążliwości prowadzonej działalności do granic własnego terenu ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z § 8 oraz
- a) wraz z terenem 4.MW/U teren stanowi historyczny zespół zabudowy dawnej rzeźni miejskiej,
- b) w obiektach historycznych, wskazanych do ochrony, dopuszcza się działania polegające na adaptacji i rewaloryzacji; w przypadku zniszczenia bądź zburzenia obiektu historycznego dopuszcza się działania polegające na jego odbudowie,
- c) w przypadku prac budowlanych należy zachować dotychczasową bryłę obiektu historycznego. 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,
- d) dla dawnych budynków gospodarczych rzeźni usytuowanych wzdłuż zachodniej granicy terenu, 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.
- e) w przypadku nowoprojektowanego budynku, realizowanego jako odbudowa, o której mowa w lit. "b" należy:
- zachować istniejące elewacje i detale obiektu historycznego oraz wkomponować je w bryłę projektowanego obiektu,
 - dla projektowanych detali architektonicznych zastosować cegłę,
- f) w przypadku nowoprojektowanego budynku, zlokalizowanego na terenie historycznego zespołu zabudowy wprowadza się obowiązek zastosowania zasady harmonizowania zabudowy z obiektami historycznymi dotyczy to w szczególności:
- proporcji bryły - wysokości zabudowy, długości i szerokość obrysu budynku
 - formy architektonicznej bryły, sposobu kształtowania elewacji i detalu,
- g) nie dopuszcza się umieszczania reklam na obiektach historycznych wskazywanych do ochrony,
- h) zakaz stosowania przesłon w postaci wysokich ogrodzeń pełnych w linii rozgraniczenia terenów 3/U i 4.MW/U, uniemożliwiających wgląd na zabytkowe obiekty z ul. Kościuszki,
- i) w obiektach historycznych wprowadza się obowiązek zachowania istniejących detali w postaci pilastrów, rzeźb, cokołów i fryzów ceglanych, nadproży, blankowań oraz attyk,
- j) w obiektach historycznych 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
- k) nie dopuszcza się dla obiektów historycznych stosowania systemów dociepleń zewnętrznych, których użycie spowoduje zniszczenie historycznej elewacji obiektu, w szczególności przesłonięcie lub zniszczenie istniejących podziałów elewacji oraz detali;

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 30%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0,22, maksymalna do 1,20,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – dla nowych budynków do 8,0 m npt,
 - d) geometria dachu – dla obiektów nowych, nowoprojektowanych, ustala się dowolną formę dachu, z wyłączeniem zabudowy na dz. 199/10 obr. 16, dla której należy zastosować dach dwuspadowy w układzie kalenicowym w stosunku do osi ul. Kościuszki, ze spadkiem o wartości 16 - 20°,
 - e) inne ustalenia: dla zabudowy na działce 199/10 dopuszcza się maksymalny procent zabudowy działki równy 80% oraz minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na 5%,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki,
 - b) minimalna szerokość frontu – nie określa się,
 - c) nie określa się wymaganego kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego,
 - d) podziały geodezyjne powinny uwzględniać uwarunkowania historyczne dawnego zespołu rzeźni miejskiej i nie mogą powodować degradacji walorów kulturowych zespołu historycznego;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy w linii rozgraniczającej tereny 3.U/P i 6.KDW,
 - b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio w linii rozgraniczenia z terenem 2.U i 5.P/U,
 - c) w przypadku realizacji zabudowy na dz. 199/10 obr. 16 należy zapewnić wjazd na teren 04 U z ul. Kościuszki przejazdem bramnym i dz. 199/8 obr. 16,
 - d) dopuszcza się zagospodarowanie terenu objętego zakazem zabudowy obiektami małej architektury oraz obiektami podziemnego uzbrojenia inżynierskiego terenu,
 - e) dopuszcza się lokalizowanie na terenie objętego zakazem zabudowy zieleni w postaci klombów i zieleńców. Istniejące drzewo wskazuje się do zachowania;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – z ul. Kościuszki lub z terenu 6.KDW,
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych:
 - zapewnić na terenie miejsca do parkowania w ilości minimum 3 miejsca;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa -0% .

4. Ustalenia dla terenu 4.MW/U

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **4.MW/U** o pow. ok. 0,08 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej z zakresu usług administracji, biur , gastronomii, handlu detalicznego, innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – garaże wolnostojące, budynki gospodarcze, usługi z zakresu obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych, zakłady obróbki metali, stolarnie i garbarnie, funkcje produkcyjne, magazynowe i składowe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
 - a) nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami, dopuszcza się zarówno funkcje wyłącznie mieszkaniowe, jak też usługowe lub mieszane,
 - b) teren w granicach funkcjonalnego śródmieścia – obowiązują ustalenia § 6 ust 11;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:

- a) teren wraz z terenem 3.U/P stanowi historyczny zespół zabudowy danej rzeźni miejskiej, do ochrony,
 - b) budynek wskazany na rysunku planu jako obiekt w gminnej ewidencji zabytków- do ochrony i zachowania wg zasad zawartych w § 8 ust. 4 i 5,
 - c) należy zapewnić możliwość wglądu na teren i obiekty dawnej rzeźni miejskiej od strony ul. Kościuszki,
 - d) w obiekcie historycznym, wskazywanym do ochrony, dopuszcza się działania polegające na adaptacji i rewaloryzacji,
 - e) w przypadku prac budowlanych adaptacyjnych i rewaloryzacyjnych należy zachować dotychczasową bryłę obiektu historycznego, dotyczy to w szczególności: wysokości zabudowy, szerokości i długości obrysu budynku historycznego,
 - f) nie dopuszcza się stosowania systemów dociepleń zewnętrznych, których użycie spowoduje zniszczenie historycznej elewacji obiektu, w szczególności przesłonięcie lub zniszczenie istniejących podziałów elewacji oraz detali,
 - g) w obiekcie historycznym objętym ochroną wprowadza się obowiązek zachowania istniejących detali w postaci ryzalitów, fryzów ceglanych, nadproży,
 - h) w obiekcie historycznym wprowadza się obowiązek zachowania układu okien budynku, pionowych i poziomych podziałów elewacji,
 - i) 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,
 - j) ustala się zakaz umieszczania reklam na obiekcie historycznym, chronionym;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy:
 - obowiązująca linia zabudowy od strony ul. Kościuszki w linii istniejącej zabudowy historycznej – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 60%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0,60, maksymalna do 2,0,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 10 m npt, maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
 - d) geometria dachu – dla nowoprojektowanych budynków należy zastosować dach dwuspadowy w układzie kalenicowym w stosunku do osi ulicy Kościuszki ze spadkiem o wartości 16 - 20°;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości zlokalizowanych na obszarze 4.MW/U przy liniach podziału prostopadłe do ul. Kościuszki, pod warunkiem że minimalna wielkość działki wyniesie - 400 m²,
 - b) minimalnej szerokość frontu – nie określa się;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy dz. geod. 199/11 obr. 16 i 199/12 obr. 16,
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy z dz. geod. 258 obr. 16;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Kościuszki,

- b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: - zapewnić na terenie miejsca do parkowania w ilości minimum 1miejsce;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (gdyż nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

5. Ustalenia dla terenu 5.P/U

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **5.P/U** o pow. ok. 0,43 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
- a) teren zabudowy techniczno-produkcyjnej, zakładów przemysłowych, magazynów, składów, hurtowni, placów składowych, z dopuszczeniem funkcji usług administracji, biur związanych z prowadzoną działalnością, dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, wiat i garaży, związanych z przeznaczeniem terenu,
- b) inne dopuszczalne funkcje oraz sposoby zagospodarowania: zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, obiekty i urządzenia technologiczne związane z funkcją podstawową terenu, usługi nieuciążliwe,
- c) funkcje wykluczone: mieszkaniowe, usługi z zakresu nauki, oświaty, wychowania, opieki społecznej, lokalizacja nieobudowanych składów materiałów sypkich, pyłących, funkcje produkcyjne z zakresu zawsze znacząco oddziałujących na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6 oraz:
- a) dopuszcza się wymianę istniejących budynków,
- b) teren w granicach funkcjonalnego śródmieścia – obowiązują ustalenia § 6 ust 11;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz:
- a) wymaga się zlokalizowania wzdłuż linii rozgraniczających tereny 2.U i 3.U/P pasa zieleni izolacyjno - krajobrazowej;
- b) nakaz ograniczenia oddziaływania na środowisko do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony środowiska,
- c) wskazana neutralizacja krajobrazowa poprzez nasadzenia zieleni towarzyszącej o funkcji izolacyjno-krajobrazowej,
- d) nakaz ograniczenia zasięgu uciążliwości prowadzonej działalności do granic własnego terenu ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków– teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty zabytkowe ustalenia zgodnie z ustaleniami § 8 oraz:
- a) należy dostosować kolorystykę projektowanego lub adaptowanego budynku do sąsiadujących budynków historycznych (usytuowanych na terenie 1.U, 3.U/P i 4.MW/U) poprzez dobór materiałów ceramicznych, kolorów tynków, farb elewacyjnych lub innych materiałów wykończeniowych,
- b) w przypadku nowoprojektowanych budynków wprowadza się wymóg dostosowania wysokości zabudowy do istniejących obiektów historycznych (oznaczonych na rysunku planu) na działce sąsiedniej w terenie 3.U/P, z tolerancją do 2 m,
- c) w przypadku realizacji placu składowego lub magazynu z wyznaczoną powierzchnią składowania materiałów na otwartej przestrzeni należy odgrodzić plac składowania ogrodzeniem pełnym od terenu 3.U/P;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) sytuowanie zabudowy i zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem położenia w obszarze śródmiejskim,
- b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
- dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 70%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0,60, maksymalna do 1,50,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%,
- c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
- wysokość zabudowy dla budynków głównych – wysokość budynków do 10,0. m npt,
 - wysokość budynków i budowli towarzyszących typu garaż, budynek gospodarczy, wiaty – do 6m npt; dla budowli niżej jak 50 m npt,

- dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
- d) geometria dachu – dachy dowolne,
- e) kolorystyka pokryć dachowych – barwy zbliżone do naturalnej kolorystyki pokryć z materiałów ceramicznych, szare;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki nie określa się,
 - b) nie określa się minimalnej szerokości frontu,
 - c) nie określa się wymaganego kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się rozbiórkę istniejących obiektów w złym stanie technicznych i o niskich standardach technicznych oraz estetycznych, związanych z dotychczasowym sposobem użytkowania terenu;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Kościuszki poprzez teren 6.KDW,
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych:
 - zapewnić na terenie miejsca do parkowania w ilości minimum 5 miejsc na 500m² pow. użytkowej usług lub produkcji,
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa - 0% (gdyż nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

6. Ustalenia dla terenu 6.KDW

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu **6.KDW** o pow. ok. 0,07ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu: teren komunikacji, droga wewnętrzna
 - a) funkcje i sposoby zabudowy oraz zagospodarowania dopuszczalne:
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - mała architektura,
 - b) wykluczone sytuowanie miejsc parkingowych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6 oraz:
 - a) teren kształtować jak teren publiczny, z uwzględnieniem zasad określonych w §9;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz :
 - a) istniejąca zieleń –do ochrony,
 - b) należy uzupełnić nowymi nasadzeniami szpaler drzew wyznaczony przez istniejące drzewa zaznaczone na rysunku planu do zachowania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 6) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się rozwiązanie jako jednoprzestrzenny ciąg pieszo-jezdny;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się ruch rowerowy;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) powiązanie z ul. Kościuszki poprzez istniejący zjazd,
 - b) wyklucza się miejsca postojowe w granicach terenu;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10
- 12) stawka procentowa - 0% .

7. Ustalenia dla terenu 7.U/P

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **7.U/P** o pow. ok. 1,21 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy usługowej i zabudowy usługowo-produkcyjnej – usługi administracji, handlu detalicznego i hurtowego, z wyłączeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m², usługi gastronomii, innych usług komercyjnych obsługi ludności, produkcja z wykluczeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obsługi komunikacji
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – funkcje mieszkaniowe oraz usługi z zakresu oświaty i wychowania oraz opieki społecznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz :
 - a) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż granic północnej i wschodniej o szerokości min 4m,
 - b) nakaz ograniczenia zasięgu uciążliwości prowadzonej działalności do granic własnego terenu ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty zabytkowe - obowiązują ustalenia zgodnie z ustaleniami § 8;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ul. Pomorskiej w odległości 6m od linii rozgraniczenia ulicy– zgodnie z rysunkiem planu, a od strony wschodniej w odl. 10m od granicy obszaru planu jak na rysunku planu;
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 55%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0,40, maksymalna do 1,70,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 15%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość budynków do 12 m npt, maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - d) geometria dachu – dachy dowolne,
 - e) inne ustalenia:
 - dla parkingów realizowanych w granicach terenu ustala się nakaz stosowania uszczelnionej nawierzchni oraz wyposażenia w kanalizację deszczową,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki 2000m²,
 - b) minimalnej szerokość frontu oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – nie określa się;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Pomorskiej,
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych:
 - zapewnić na terenie miejsca do parkowania w ilości minimum 1miejsce na 10 osób zatrudnionych na jednej zmianie, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - minimum 15 miejsc dla klientów – korzystających z usług, w tym minimum 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu zapewnić miejsca parkingowe dla rowerów;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (gdyż nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

8. Ustalenia dla terenu 8.P/U

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **8.P/U** o pow. ok. 1,51ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy produkcyjno-usługowej, magazynów i składów, usługi z zakresu handlu detalicznego i hurtowego, z wyłączeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m², z dopuszczeniem funkcji usług administracji, biur, gastronomii, innych usług komercyjnych obsługi ludności,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone –funkcje mieszkalne; usługi chronione związane z pobytem dzieci i młodzieży oraz osób starszych,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6; oraz:
 - a) dopuszcza się zachowanie obecnych wysokości oraz geometrii dachów,
 - b) nakaz zachowania części terenu bez lokalizacji budynków – zasięg obszaru z zakazem pokazano na rysunku planu,
 - c) teren w granicach funkcjonalnego śródmieścia – obowiązują ustalenia § 6 ust 1 ;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz:
 - a) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej szer. min 4m na granicy z terenem 2.U i 9.MW/U, w miejscach wskazanych na rysunku planu,
 - b) zalecane zachowanie istniejących drzew i krzewów w granicach terenu,
 - c) nakaz ograniczenia zasięgu uciążliwości prowadzonej działalności do granic własnego terenu ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty zabytkowe - obowiązują ustalenia zgodnie z ustaleniami § 8;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ul. Pomorskiej w odl. 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 60%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0,80, maksymalna do 1,80,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość budynków do 14 m npt,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
- d) geometria dachu – dachy dowolne,
- e) inne ustalenia:
 - dla parkingów realizowanych w granicach terenu ustala się nakaz stosowania uszczelnionej nawierzchni oraz wyposażenia w kanalizację deszczową,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 1500m²,
 - b) minimalnej szerokość frontu oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – nie określa się;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację elementów projektowanej, zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej, mającej swą kontynuację na innych terenach;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Pomorskiej,
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych:
 - zapewnić na terenie miejsca do parkowania w ilości minimum 1miejsce na 10 osób zatrudnionych na jednej zmianie, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

- minimum 1 miejsce na 500 m² pow. użytkowej usług dla klientów – korzystających z usług, w tym minimum 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- c) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu zapewnić miejsca parkingowe dla rowerów;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (gdyż nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

9. Ustalenia dla terenów 9.MW/U oraz 11.MW/U

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **9.MW/U** o pow. ok. 0,08 ha, **11.MW/U** o pow. ok.0,25 ha ;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej nieuciążliwej, dającej się pogodzić z funkcją mieszkaniową z zakresu usług administracji, biur, gastronomii, innych usług komercyjnych obsługi ludności,
- b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zabudowa związana z magazynowaniem i składami;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
- a) w sytuacji przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie obecnych wysokości i geometrii dachów,
- b) tereny w granicach funkcjonalnego śródmieścia – obowiązują ustalenia § 6 ust 1 ;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz:
- a) nakaz zachowania części terenu 11.MW/U jako terenu bez lokalizacji budynków , zagospodarowanego jako teren w co najmniej 70% jako biologicznie czynny, z dopuszczeniem lokalizacji małej architektury i urządzeń placu zabaw i miejsca wypoczynku dla potrzeb mieszkańców,
- b) zalecane zachowanie szpalerów drzew i krzewów na obrzeżach terenu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 8 oraz: budynki mieszkalne Pomorska 23-25 oraz Pomorska 27-29 figurują w gminnej ewidencji zabytków, postuluje się wykreślenie ich z ewidencji;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: obowiązująca linia zabudowy od strony ul. Pomorskiej w linii istniejącej zabudowy historycznej – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
- dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 50% dla terenu 9.MW/U i nie większy jak 25% dla terenu 11.MW/U,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0,80, maksymalna do 1,50,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%,
- c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
- wysokość zabudowy – wysokość budynków do 12 m npt,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów, w tym wskazanych do ochrony, pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości oraz pod warunkiem ochrony elementów wskazanych w § 8 ,
- d) geometria dachu – dachy dowolne,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 600m²,
- b) minimalnej szerokość frontu oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – nie określa się;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Pomorskiej i z drogi 10.KDW,
- b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych:

- zapewnić na terenie miejsca do parkowania w ilości minimum 1miejsce na mieszkanie , w tym minimum 1 miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - minimum 1 miejsce na 50m² pow. użytkowej dla klientów usług,
- c) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu zapewnić miejsca parkingowe dla rowerów;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (gdyż nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

10. Ustalenia dla terenu 10.KDW

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **10.KDW**, o pow. ok. 0,0936 ha,
- 2) przeznaczenie, funkcje: teren komunikacji, droga wewnętrzna , dojazd;
- 3) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość pasa – zgodnie rysunkiem planu;
 - b) elementy wyposażenia: jak dla drogi publicznej dojazdowej , wymagany minimum jednostronny chodnik, plac do zawracania,
 - c) dopuszcza się ruch rowerowy,
 - d) wyklucza się realizację miejsc parkingowych,
 - e) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej oraz urządzeń i sieci związanych z infrastrukturą techniczną;
- 4) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – nie dopuszcza się;
- 5) inne ustalenia: teren kształtować jak teren publiczny, z uwzględnieniem zasad określonych w §9;
- 6) stawka procentowa - 0% .

11. Ustalenia dla terenu 12.U/P

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **12.U/P** o pow. ok. 0,33 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy usługowej oraz usługowo- produkcyjnej
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, funkcje związane z gospodarowaniem odpadami – punkt skupu złomu i surowców wtórnych , z wykluczeniem ich unieszkodliwiania, obiekty magazynowania i składowania, z wyłączeniem składowania nawozów sypkich luzem, kopalnych surowców energetycznych luzem, materiałów budowlanych sypkich luzem,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – funkcje mieszkaniowe; usługi z zakresu oświaty, wychowania, sportu i rekreacji, opieki społecznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6 oraz:
 - a) w sytuacji przebudowy, rozbudowy istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów oraz istniejących wysokości ,
 - b) teren w granicach funkcjonalnego śródmieścia – obowiązują ustalenia § 6 ust 1;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz:
 - a) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej szer. min 4m wzdłuż granicy z terenem 11.MW/U, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) należy oddzielić funkcje związane z gospodarowaniem odpadami, lokalizowane na terenie od terenów mieszkaniowych 11.MW/U, ogrodzeniem pełnym,
 - c) nakaz ograniczenia zasięgu uciążliwości prowadzonej działalności do granic własnego terenu ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków- - teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty zabytkowe - obowiązują ustalenia § 8;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy - nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ul. Pomorskiej w odległości 9m od linii rozgraniczenia ulicy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 40%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0,15, maksymalna do 1,20,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%,

- c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość budynków do 12 m npt,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
- d) geometria dachu – dachy dowolne,
- e) inne ustalenia:
 - dla parkingów realizowanych w granicach terenu ustala się nakaz stosowania uszczelnionej nawierzchni oraz wyposażenia w kanalizację deszczową,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 1400.m²,
 - b) minimalnej szerokość frontu oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – nie określa się;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: wody opadowe z powierzchni utwardzonych placów składowych i parkingów należy podczyścić przed odprowadzeniem do kolektora ścieków;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Pomorskiej,
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych:
 - zapewnić na terenie miejsca do parkowania w ilości minimum 6 miejsc;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (gdyż nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

12. Ustalenia dla terenu 13.P/U

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **13.P/U** o pow. ok. 0,28 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy produkcyjno-usługowej, magazynów i składów ,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, funkcje usługowe komercyjne, rzemiosło produkcyjne,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – funkcje mieszkaniowe oraz usługi z zakresu oświaty i wychowania, opieki społecznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
 - a) w sytuacji przebudowy, rozbudowy istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie obecnych wysokości i geometrii dachów,
 - b) teren w granicach funkcjonalnego śródmieścia – obowiązują ustalenia § 6 ust 11;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz:
 - a) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż granicy z terenem 11.MW/U jak na rysunku planu;
 - b) nakaz ograniczenia zasięgu uciążliwości prowadzonej działalności do granic własnego terenu ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty zabytkowe - obowiązują ustalenia § 8;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem sytuowania bezpośrednio na granicy , z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej ,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 50%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0,40, maksymalna do 1,50,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%,
- c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość budynków do 12 m npt,

- dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
- d) geometria dachu – dachy dowolne,
- e) inne ustalenia:
 - dla parkingów realizowanych w granicach terenu ustala się nakaz stosowania uszczelnionej nawierzchni oraz wyposażenia w kanalizację deszczową,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 1000m²,
 - b) minimalnej szerokość frontu oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – nie określa się;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Kościuszki poprzez teren 10.KDW,
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych:
 - zapewnić na terenie miejsca do parkowania w ilości minimum 1miejsce na 10 osób zatrudnionych na jednej zmianie, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - minimum 2 miejsca na 100m² pow. uz usług, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu zapewnić miejsca parkingowe dla rowerów;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (gdyż nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

13. Ustalenia dla terenu 14.U/MW

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **14.U/MW** o pow. ok. 0,1497 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem funkcji usług oświaty, nauki, administracji, biur, gastronomii, handlu detalicznego i innych usług komercyjnych obsługi ludności,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, usługi rzemiosła, z wyłączeniem zakładów obsługi pojazdów, stacji paliw, warsztatów samochodowych, zakładów obróbki metali, stolarni i garbarni
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – garaże wolnostojące, budynki gospodarcze;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6 oraz:
 - a) w sytuacji przebudowy, rozbudowy istniejącego obiektu się zachowanie obecnej wysokości oraz geometrii dachu,
 - b) teren w granicach funkcjonalnego śródmieścia – obowiązują ustalenia § 6 ust 11;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 :
 - a) nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków- teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty zabytkowe - obowiązują ustalenia § 8 oraz :
 - a) w przypadku wykonywania prac budowlanych w obiektach położonych na terenie należy dostosować kolorystykę projektowanego lub adaptowanego budynku do sąsiadujących budynków historycznych (usytuowanych w terenie 1.U 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 1.U.
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy w odl. 5m od budynku istniejącego,

- b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 40%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0,30, maksymalna do 0,90,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 15%,
- c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość budynków do 14 m npt
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
- d) geometria dachu – dachy dowolne,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 600m²,
 - b) minimalnej szerokość frontu oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – nie określa się,
 - c) dla nowo wydzielonych działek nakaz zapewnienia dostępu do drogi publicznej poprzez wydzielony dojazd szerokości minimum 6m;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio na granicy z terenem 15.U/MN,
 - b) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie z terenem 1.U, 2.U oraz 14.U/MW;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Pomorskiej poprzez teren 10.KDW,
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych:
 - zapewnić na terenie miejsca do parkowania w ilości minimum 1miejsce 1 mieszkanie,
 - minimum 1 miejsce na 100m² pow. użytkowej usług dla klientów – korzystających z usług,
 w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu zapewnić miejsca parkingowe dla rowerów;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 15%.

14. Ustalenia dla terenu 15.U/MN

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **15.U/MN** o pow. ok. 0,16 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej jako uzupełniającej,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, związanych z funkcjami usługowymi;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6 oraz:
 - a) w sytuacji przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejącego obiektu dopuszcza się pozostawienie go w dotychczasowej formie i gabarytach,
 - b) teren w granicach funkcjonalnego śródmieścia – obowiązują ustalenia § 6 ust 11;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty zabytkowe - obowiązują ustalenia § 8;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ul. Kościuszki w odległości 20m od linii rozgraniczenia ulicy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 50%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0,24, maksymalna do 1,0,

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 35%,
- c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość budynków głównych do 10 m npt, maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych; dla budynków towarzyszących np. garaży do 6m,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
- d) geometria dachu – dachy dowolne,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Kościuszki,
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych:
 - zapewnić na terenie miejsca do parkowania w ilości minimum 1miejsce na 1 lokal mieszkalny oraz minimum 2 miejsca dla usług;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (gdyż nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

15. Ustalenia dla terenu 16.U/MW

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **16.U/MW** o pow. ok. 0,06 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, związanych z funkcjami usługowymi;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
 - a) w sytuacji przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejącego obiektu dopuszcza się pozostawienie jego dotychczasowych gabarytów i geometrii dachu,
 - b) teren w granicach funkcjonalnego śródmieścia – obowiązują ustalenia § 6 ust 11;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty zabytkowe - obowiązują ustalenia § 8;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: obowiązująca linia zabudowy od strony ul. Kościuszki w linii istniejącej zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 60%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0,26, maksymalna do 1,20,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25%,
- c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość budynków głównych do 12 m npt, maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych; wysokość budynków towarzyszących np. garaży do 6m npt,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
- d) geometria dachu – dachy dowolne,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;

- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Kościuszki poprzez teren 17.KDW,
- b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych:
- zapewnić na terenie miejsca do parkowania w ilości minimum 1miejsce na 1 lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce na 100m² pow. uż usług lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (gdyż nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

16. Ustalenia dla terenu 17.KDW

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **17.KDW**, o pow. ok. 0,02 ha,
- 2) przeznaczenie, funkcje: teren komunikacji, droga wewnętrzna,
- 3) parametry, wyposażenie, dostępność:
- a) szerokość pasa – zgodnie rysunkiem planu;
- b) dopuszcza się rozwiązanie w formie ciągu pieszo-jezdnego,
- c) dopuszcza się ruch rowerowy,
- d) wyklucza się realizację miejsc parkingowych,
- e) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej oraz urządzeń i sieci związanych z infrastrukturą techniczną;
- 4) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – nie dopuszcza się;
- 5) inne ustalenia: teren kształtować jak teren publiczny, z uwzględnieniem zasad określonych w §9;
- 6) stawka procentowa - 0% .

Rozdział IV

Ustalenia końcowe

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Starogard Gdański.

§ 14. W granicach niniejszego planu traci moc **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kościuszki - Pomorska w Starogardzie Gdańskim**, uchwalony uchwałą Nr XXX/274/2005 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 23 lutego 2005r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. z 29 kwietnia 2005 r., Nr 41, poz.798), oraz jego **zmiana** dla terenu oznaczonego symbolem „10.U” uchwalona Uchwałą Nr XXXVII/358/2013 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 marca 2013 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 07 maja 2013 r. poz. 2079).

§ 15. 1.Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.

Przewodniczący Rady Miasta
Starogard Gdański

.....

Jarosław Czyżewski

**Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXIII/310/2016
RADY MIASTA Starogard Gdański
z dnia 26 października 2016r.**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kościuszki - Pomorska w Starogardzie Gdańskim

Rysunek planu w skali 1:1 000

/GRAFIKA/

**Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXIII/310/2016
RADY MIASTA Starogard Gdański
z dnia 26 października 2016 r.**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kościuszki - Pomorska w Starogardzie Gdańskim

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

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

1. Projekt planu był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach **08 sierpnia 2016 r do 08 września 2016r.** w siedzibie Urzędu Miasta Starogard Gdański. W dniu **10 sierpnia 2016 r.** zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.
2. Termin składania uwag do projektu planu zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778, z późn. zm.): **do 23 września 2016r.**
3. W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

**Przewodniczący Rady Miasta
Starogard Gdański**

.....

Jarosław Czyżewski

Załącznik nr 3
Do Uchwały Nr XXXIII/310/2016
RADY MIASTA Starogard Gdański
z dnia 26 października 2016r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kościuszki - Pomorska w Starogardzie Gdańskim

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778, ze zm.), art. 7 ust.1, pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 464) oraz przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2013 r poz. 885, ze zm.)

Rada Miasta Starogard Gdański ustala co następuje:

W obszarze planu **nie przewiduje się** realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy

Przewodniczący Rady Miasta
Starogard Gdański

.....

Jarosław Czyżewski

Uzasadnienie

do uchwały nr XXXIII/310/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 26 października 2016r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kościuszki - Pomorska w Starogardzie Gdańskim

1. Wstęp

Zmiana obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest realizacją Uchwały Nr XV/147/2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 października 2015 r. o przystąpieniu do sporządzania opracowania. Dotychczas obowiązujący plan miejscowy to plan miejscowy uchwalony w 2005 r., ze zmianą z 2013r.(zmiana dotyczy terenu „10U” wg oznaczeń z 2005 r.

Przedmiotem opracowania jest zmiana dotychczasowych ustaleń: w celu uporządkowania dotychczasowych ustaleń dot. relacji pomiędzy terenami 01.U, 02.U, 03.U, 07.KDX (oznaczenia wg planu z 2005r) , scalenie opracowań planistycznych z 2005r. i 2013r. , uwzględnienia wniosków dot. wprowadzenia w obszarze 02.U możliwości sytuowania zabudowy mieszkaniowej. Ustalenia należy ponadto dostosować do aktualnego stanu prawnego, do obecnych i przyszłych potrzeb miasta, przy maksymalnie możliwym uwzględnieniu zamiarów inwestycyjnych właścicieli nieruchomości położonych w granicach opracowania.

Przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, uchwalonego Uchwałą Nr V/27/2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 stycznia 2015 r, określającym politykę przestrzenną miasta. Zmiana planu uwzględnia wskazywane funkcje, zalecane wskaźniki, uszczegóławiając dyspozycje Studium. W dokumencie Studium wskazano iż ustalenia planów „powinny być niesprzeczne” z celami i zasadami polityki przestrzennej (...) i uwzględniać – w stosownej do skali opracowania dokładności – istniejące uwarunkowania, zwłaszcza przyrodnicze i kulturowe. Nie należy przenosić mechanicznie ustaleń graficznych, w tym zasięgów poszczególnych obszarów czy rodzajów funkcji, z mapy w skali 1:10000 (mapa topograficzna, na jakiej sporządzone zostało Studium) na mapy w skalach od 1:2000 do 1:500 wykorzystywane dla potrzeb sporządzania planów miejscowych.”

W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełniony został wymóg 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zmiana planu miejscowego **nie narusza** ustaleń obowiązującego Studium miasta.

Po uchwaleniu zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje w granicach jego opracowania utratę mocy obowiązującej planu dotychczasowego z 2005r. (ze zmianą z 2013 r. dla fragmentu obszaru) zgodnie z art. 34 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Art. 34. 1. Wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do objętego nim terenu.

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

2.1.Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w ustaleniach szczegółowych w § 8 wymagania wynikające z potrzeby ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów w § 12 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zapewniające spełnienie wymagań ładu

przestrzennego, urbanistyki i architektury. Ustalenia planu wskazują na potrzebę zachowania i ochrony elementów dziedzictwa kulturowego, zwłaszcza północnej części obszaru planu- wzdłuż ul. Kościuszki.

Uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu została podjęta po dn. 11 września 2015 r. (data wejściu w życie ustawy z dn. 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu-Dz. U. z 2015 r. poz. 443), w związku z czym nie można w jego ustaleniach umieszczać ustaleń wynikających z dotychczasowego art. 15 ust 3 pkt 9 (został on uchylony) dotyczących zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Kwestie te będą mogły być regulowane przepisami odpowiedniej uchwały Rady Miasta podjętej na podstawie ustawy krajobrazowej (dotychczas Rada Miasta Starogard Gdański nie zdecydowała o takich regulacjach).

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w § 12 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów. Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. W celu zachowania walorów krajobrazowych w ustaleniach planu wskazano do ochrony istniejącą zieleń, nakazując jej wkomponowanie w docelowe zagospodarowanie, wskazano na potrzebę neutralizacji krajobrazowej terenów o funkcjach gospodarczych, produkcyjno-składowych poprzez dodatkowe wprowadzenie zieleni, w tym wysokiej.

Środowisko przyrodnicze jest już obecnie mocno przekształcone poprzez dotychczasowe miejskie użytkowanie. Nieuniknione dalsze przekształcenia środowiska i krajobrazu, zwłaszcza w terenach usługowych i produkcyjnych związane z realizacją ustaleń projektu mogą zostać ograniczone poprzez wdrożenie odpowiednich działań proekologicznych, na etapie budowy i eksploatacji inwestycji. Działania te przedstawione zostały w prognozie oddziaływania na środowisko.

Odpowiednie zagospodarowanie i uporządkowanie struktury funkcjonalno - przestrzennej może przyczynić się do harmonizacji krajobrazu i zmniejszenia niekorzystnych zmian antropogenicznych.

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

Podstawą dla rozwiązań projektowych była między innymi ekofizjografia pn. „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla obszaru zmiany mpzp w Starogardzie Gdańskim: w rejonie ul. Kościuszki-Pomorskiej” (opracowanie Pro Digital GIS Consulting&Solutions, Gdynia, grudzień październik 2015 r.). Wymagania ochrony środowiska zostały zrealizowane w projekcie planu poprzez uwzględnienie wniosków z wyżej wymienionego opracowania ekofizjograficznego, a następnie zostały potwierdzone w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu.

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w ustaleniach szczegółowych w § 12 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

W granicach opracowania nie przewiduje się docelowo użytkowania rolnego, obszar jest terenem przekształconym, o miejskim sposobie zainwestowania. Część terenów dawniej pełniących funkcje gospodarcze, przemysłowe i składowe to obecnie tereny bez zabudowy kubaturowej, możliwe do ponownej zabudowy. Udział roślinności w obszarze opracowania jest niewielki, jest to roślinność uboga, z niewielkim udziałem zieleni wysokiej – pojedyncze drzewa, niewielkie zakrzewienia.

Obszar opracowania położony jest w zasięgu jednolitej części wód powierzchniowych

PLRW20001929899 „Wierzyca od Wietcisy do ujścia”, w obrębie jednolitej części wód podziemnych nr 30 kod PLGW240030, na obszarze zlewni rzeki Wierzycy, w regionie wodnym Dolnej Wisły, której stan w „planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” (2011) oceniono jako dobry, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrażone. Realizacja

ustaleń planu nie wpłynie na pogorszenie tego stanu. Ustalono wyposażenie obszaru planu w uzbrojenie wodno-kanalizacyjne.

Obszar projektu „Planu ...” położony jest poza obszarowymi formami ochrony przyrody w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody, w tym z dala od obszarów Natura 2000. Na obszarze projektu „Planu ...” nie stwierdzono stanowisk chronionych gatunków roślin, grzybów i zwierząt. W granicach opracowania nie występują grunty leśne.

Obszar opracowania cechuje się: złym stanem powietrza atmosferycznego (przekroczenia normatywnych zawartości pyłu zawieszonego PM10), silnym przekształceniem gleb i zubożoną strukturą biotyczną, intensywną zabudową usługowo – produkcyjno – składową. Wskazane jest zatem wzbogacenie obszaru zielenią urządzoną w celu poprawy warunków aerosanitarnych oraz zniwelowanie oddziaływań w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza.

W Prognozie oddziaływania na środowisko wskazano szereg działań minimalizujących i ograniczających ewentualne negatywne oddziaływanie na środowisko, mogące być rezultatem realizacji projektu planu, dotyczą one przede wszystkim fazy realizacyjnej.

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

Obszar opracowania w całości położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – strefy rewitalizacji urbanistycznej zespołu zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki. W obszarze opracowania nie występują obiekty ani obszary wpisane do rejestru zabytków, występują budynki figurujące w ewidencji zabytków, zarówno wojewódzkiej jak i gminnej: dawna hala fabryczna a obecnie budynek Pomorskiej Wyższej Szkoły, budynki dawnej rzeźni miejskiej oraz budynki mieszkalne przy ul. Pomorskiej. Plan określa zasady ich ochrony. Postuluje się wykreślenie z gminnej ewidencji budynków mieszkalnych przy ul. Pomorskiej (weryfikacja oraz waloryzacja zasobów wpisanych do gminnej ewidencji jest aktualnie przedmiotem opracowania na zlecenie Urzędu Miasta).

W granicach opracowania nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

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

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią bądź osuwania się mas ziemnych, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Jednakże cały obszar położony jest w zasięgu potencjalnego negatywnego oddziaływania Zakładów Farmaceutycznych Polpharma w sytuacji awarii. Zakład ten z uwagi na posiadane substancje niebezpieczne zakwalifikowany został jako zakład o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2016 poz. 672). Obecnie obowiązujące i regulujące te kwestie Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016r. (Dz.U. z 2016r poz. 138) nie zmienia kwalifikacji zakładu. Zakład posiada wymaganą przepisami dokumentację, w szczególności posiada zatwierdzony przez Pomorskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Gdańsku raport o bezpieczeństwie. Zgodnie z tą dokumentacją obszar planu znajduje się w zasięgu strefy toksycznej chloru, stąd wykluczono z obszaru opracowania takie obiekty jak szpitale, przedszkola, żłóbki, domy opieki dla osób starszych.

W celu poprawy warunków ochrony zdrowia ustalono zasady dotyczące ochrony i kształtowania terenów zieleni towarzyszącej, wymóg włączenia zabudowy do sieci wodno-kanalizacyjnych. Dla funkcji produkcyjnych i usługowo-produkcyjnych które mogłyby stanowić uciążliwość dla funkcji mieszkaniowych sytuowanych w otoczeniu, ustalono wymóg ograniczenia uciążliwości, emisji do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

Wymagania osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez ustalenia dla terenów komunikacyjnych o publicznym charakterze. Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono także poprzez ustalenie wskaźników dot. parkowania pojazdów wyposażonych w karty parkingowe, w szczególności dla

funkcji usługowych.

Ocena oddziaływania na środowisko ustaleń planu, w tym na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi i mienia jest przedmiotem prognozy, wykładanej do publicznego wglądu wraz z projektem miejscowego planu.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Zmiana planu uwzględni uwarunkowania ekonomiczne przestrzeni, w maksymalnie możliwym stopniu szanując dotychczasowe sposoby wykorzystywania poszczególnych nieruchomości oraz poprzez ustalone wskaźniki, parametry i gabaryty zabudowy oraz wskaźniki dot. zagospodarowania umożliwi utrzymanie dotychczas ustalonych intensywności oraz uzupełnienie zabudowy poprzez nowe realizacje różnego rodzaju.

Plan nie ogranicza możliwości zagospodarowania zgodnego z dotychczasowym, ustalonym w planie z 2005r przeznaczeniem.

Południowa część obszaru opracowania po jej zabudowie i zagospodarowaniu może docelowo skutkować zwiększonymi wpływami z podatków, a tym samym poprawą możliwości prowadzenia miejskich zadań publicznych, realizowanych w interesie wszystkich mieszkańców. Potencjalne prognozowane korzyści wynikające z opracowania zmiany planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

2.7. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się głównie grunty prywatne, należące do osób fizycznych oraz spółek prawa handlowego. ,

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe bez uwag.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Celem planu jest uporządkowanie prawne obszaru.

W interesie publicznym jest ochrona zachowanego dziedzictwa kulturowego i zabytków, a także rewitalizacja obszaru, zapoczątkowana realizacją Pomorskiej Wyższej Szkoły w terenie przemysłowym, której sprzyjać mają ustalenia planu pozwalające na przywrócenie funkcji gospodarczych, usługowych i produkcyjnych w terenach zaniedbanych, słabo wykorzystywanych lub niewykorzystywanych. Ważna jest też neutralizacja krajobrazowa terenów o funkcjach gospodarczych, a także efektywniejsze wykorzystanie gruntów dobrze usytuowanych, w terenach już uzbrojonych i dobrze obsługiwanych komunikacyjnie.

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

Projekt planu miejscowego w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej. Istniejące i projektowane wyposażenie w infrastrukturę techniczną ochrony środowiska zapewni właściwe warunki bytowe i sanitarne użytkownikom terenów usługowych i produkcyjno-składowych oraz mieszkaniowych. Obszar opracowania jest wyposażony w uzbrojenie inżynierskie, nie są wymagane realizacje nowych sieci ogólnomiejskich, poszczególne inwestycje będą mogły być włączone do sieci poprzez istniejące i projektowane przyłącza. Uwzględniono w projekcie wnioski i propozycje zgłoszone przez gestorów infrastruktury.

2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Prezydent Miasta Starogard Gdański na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz możliwość składania uwag. Wniosków osób fizycznych po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu nie złożono, pisma z wnioskami złożyły jedynie niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Prezydent ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie – do dnia 27 lipca 2015 r. nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 08 sierpnia 2016 r do 08 września 2016 r. , po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu i prognozy, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 10 sierpnia 2016 r, oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 29 września 2016 r. W terminach wyznaczonych przez Prezydenta każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi. Uwagi mogą być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej.

Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej miasta oraz na tablicy ogłoszeń. Uwag do projektu planu ani do prognozy nie wniesiono.

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

Projekt planu miejscowego w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności. Obszar opracowania i tereny obecnie zabudowane są włączone do sieci wodociągowych, projektowane nowe zagospodarowanie i zabudowa będą włączone do sieci poprzez istniejące i projektowane przyłącza.

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

Ustalając przeznaczenie terenów, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Prezydent Miasta wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Uwzględniono wnioski właścicieli nieruchomości (teren 14.U/MW) dotyczące korekty przeznaczenia terenów w stosunku do zapisów dotychczasowych z 2005 r.

Uwzględnienie prawa własności, nie oznacza zakazu kształtowania przez organy planistyczne gminy sposobu wykonywania tego prawa. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. W kompetencji do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyraża się samodzielność samorządu terytorialnego w rozwiązywaniu lokalnych zagadnień dotyczących zachowania ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej, o których mowa w art. 7 ust.1 pkt 1 ustawy o samorządzie gminnym. Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz

z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1 ustawy). Wyłączna kompetencja gminy do planowania miejscowego wyraża się w samodzielnym kształtowaniu sposobu zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, pod warunkiem działania w granicach i na podstawie prawa i nie nadużywania tego władztwa.

Ze względu na uwarunkowania dziedzictwa kulturowego wprowadzono do ustaleń planu szereg ograniczeń w swobodnym wykorzystywaniu terenów.

Prawo własności nie jest jednak prawem bezwzględnym i doznaje określonych w ustawach ograniczeń. Zgodnie bowiem z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP oraz art. 140 K.c. właściciel rzeczy korzysta z niej z wyłączeniem innych osób zgodnie z jej społeczno - gospodarczym przeznaczeniem i zasadami współżycia społecznego, z tym że przy wykonywaniu własności jest ograniczony treścią przepisów szczególnych. Dopuszcza je Konstytucja RP w art. 64 ust. 3 stanowiąc, że własność może być ograniczona, przy czym tylko w drodze ustawy i tylko w takim zakresie, w jakim nie narusza to istoty prawa własności, a więc z poszanowaniem zasady proporcjonalności wyrażającej się w zakazie nadmiernej ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Ingerencja w sferę prawa własności musi zatem pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Takimi przepisami ustawowymi dającymi podstawę do ograniczenia prawa własności są m.in. regulacje zawarte w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, upoważniające gminy do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 3 ust. 1). Istotą ustawy jest nie tylko wprowadzenie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju przez uchwalanie planów miejscowych, ale także ingerencja w prawo własności nieruchomości.

2.14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, w tym dążenie do minimalizowania transportochłonności i maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego

Obszar planu dotyczy terenów które są lub były dotychczas zabudowane i zainwestowane, są położone w obszarze wyposażonym w infrastrukturę techniczną, leżą bezpośrednio przy drogach publicznych. Ich zabudowa i zagospodarowanie nie wymagają konieczności realizowania nowych sieci czy nowych publicznych ciągów komunikacyjnych. Zmiana planu jest uszczegółowieniem i korektą dotychczasowego miejscowego planu. Ze względu na usytuowanie obszaru opracowania w strukturze miasta realizacja jego ustaleń nie będzie skutkować nieuzasadnionym rozlewaniem się zabudowy na tereny nieuzbrojone. Teren ten jest dobrze skomunikowany z terenami usług o publicznym charakterze, wygodnie dostępny publicznymi ciągami pieszymi i rowerowymi oraz komunikacją publiczną zbiorową. Zmiana dotychczasowych parametrów, wskaźników dot. zagospodarowania i zabudowy, umożliwiająca intensyfikację parametrów urbanistycznych obszaru realizuje ideę rozwoju miasta do wewnątrz, pozwala na efektywniejsze wykorzystanie istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej.

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

Zgodnie z uchwałą Nr XV/143/2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 października 2015 r. w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański” i planów miejscowych wymieniono procedury planistyczne w toku, w tym zmiany mpzp dla obszaru w rejonie ul. Kościuszki i Pomorskiej. Uchwała w/w jest wynikiem cyklicznej analizy zmian w zagospodarowaniu, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opracowanie zmiany dla obszaru w rejonie ul. Kościuszki i Pomorskiej jest zgodne z wynikami przeprowadzonych analiz i propozycją prac planistycznych zawartą w „Programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na lata 2015-2019, stanowiącą zał. nr 2 do opracowania „Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym”.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

„Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Kościuszki-Pomorskiej” wykazała, iż:

- realizacja ustaleń planu nie będzie wiązała się z koniecznością poniesienia przez miasto nakładów na budowę infrastruktury technicznej stanowiącej zadanie własne gminy (teren uzbrojony, planowane ewentualnie nowe zagospodarowanie i zabudowa będą obsługiwane poprzez istniejące i projektowane przyłącza realizowane przez poszczególnych inwestorów)
 - zmiana planu nie skutkuje koniecznością wykupu oraz urządzania publicznych dróg, parków, placów itp.
 - uchwalenie planu nie będzie skutkowało możliwością naliczenia opłat adiacenckich z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej czy też urządzenia dróg gminnych.
 - uchwalenie planu nie będzie skutkowało roszczeniami właścicieli gruntów, wynikającymi z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (odszkodowania, wykupy nieruchomości ze względu na obniżenie wartości lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób)
 - uchwalenie planu nie spowoduje wpływów z opłaty planistycznej – dla wszystkich, poza terenem 14.U /MW ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłat, o których mowa w art. 36 ust 4 ustawy (tzw. renta planistyczna) w wysokości 0%, gdyż plan nie zmienia ustalonego wcześniej (w planie z 2010r.) przeznaczenia terenów, a dla terenów już zainwestowanych ustala przeznaczenie zgodne z obecnym, dotychczasowym zagospodarowaniem i użytkowaniem. Teren 14.U/MW na skutek zmiany dotychczasowych ustaleń i wprowadzenie funkcji mieszkaniowej poprawia swoje możliwości zagospodarowania i zabudowy przez co ewidentnie podnosi się jego wartość, ustalono dla niego zatem wysokość stawki procentowej na poziomie 15%.
 - uchwalenie planu może w efekcie (po realizacji nowej zabudowy w terenach dotychczas nieużytkowanych lub wykorzystywanych nieintensywnie) spowodować wzrost dochodów z podatku od nieruchomości – od gruntów i budowli.
 - uchwalenie planu nie spowoduje istotnych wpływów z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości (mogą one dotyczyć terenu 7.U/P)
 - realizacja ustaleń planu nie będzie wiązała się z koniecznością poniesienia kosztów robót geodezyjnych; może wiązać się z koniecznością sporządzenia wycen nieruchomości.
- Analizy i prognozy wykazały, iż można się spodziewać w okresie 5 lat (okres prognozowany) przychodów z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości (grunty oraz budowle) na poziomie

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Zmiana obowiązującego planu została poddana procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Prezydent Miasta Starogard Gdański w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- sporządził opracowanie ekofizjograficzne dla obu obszarów opracowania (grudzień 2015r)

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne i organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko oraz podał do publicznej wiadomości informację o prowadzeniu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko
- w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono
- Podsumowanie oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko zostało zawarte w zarządzeniu Prezydenta Miasta nr 289/08/2016 z dn. 01 sierpnia 2016 r.
- uzyskał opinie o projekcie zmiany planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu Zmiany planu,
- wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu (w dniach od 08.08.2016 r. do 08.09.2016 r.), przeprowadził w dniu 10.08.2016 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie Zmiany planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi w terminie do dnia 23.09. 2016 r., w terminie tym uwag nie wniesiono

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Miasta projekt zmiany planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

Przewodniczący Rady Miasta

Starogard Gdański

.....

Jarosław Czyżewski