

**UCHWAŁA NR / / 2002
Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim
z dnia2002 roku**

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

Na podstawie:

art. 7 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999r., poz. 139, z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 Nr 142, poz. 1591)

Rada Miejska w Starogardzie Gd. uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne
§ 1

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

§ 2

1. Ustalenia tekstowe planu stanowią:
 - 1) ustalenia ogólne - § 3, § 4, § 5
 - 2) ustalenia szczegółowe - § 6
2. Ustalenia tekstowe zawarte są w trzynastu grupach tematycznych i są one następujące:
 - 1) Oznaczenie identyfikacyjne terenu
 - 2) Funkcja terenu
 - 3) Zasady zagospodarowania terenu
 - 4) Zasady podziału na działki
 - 5) Zasady kształtowania zabudowy
 - a) istniejącej
 - b) nowej
 - 6) Zasady obsługi komunikacyjnej
 - 7) Zasady obsługi infrastrukturalnej
 - a) zaopatrzenie w wodę
 - b) odprowadzenie ścieków sanitarnych
 - c) odprowadzenie wód opadowych
 - d) zaopatrzenie w gaz

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

§ 3

1. Uchwala się następujące definicje pojęć używanych w tekście ustaleń planu:

- 1) dominanta architektoniczna – akcent architektoniczny w postaci budynku, lub części budynku, wyróżniający się z otoczenia formą,
- 2) dominanta zielona - zieleń wysoka lub średnia – zgrupowanie drzew lub krzewów, stanowiąca akcent krajobrazowy, łagodzący silnie zurbanizowany charakter otoczenia,
- 3) domknięcie kwartału zabudowy - wprowadzenie nowej zabudowy w wolne przestrzenie między budynkami na zasadzie uzupełnienia plombowego
- 4) dopuszczenie likwidacji / rozbiórki – oznacza, że istniejący budynek może być rozebrany i w jego miejscu może powstać nowy obiekt lub teren może pozostać niezabudowany
- 5) dopuszczenie wymiany zabudowy dysharmonijnej: możliwość zastąpienia istniejącego budynku przez nowy obiekt wg zasad kształtowania nowej zabudowy.
- 6) funkcje chronione - mieszkalnictwo oraz usługi nauki, kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej,
- 7) kontekst przestrzenny – ogół elementów przestrzeni (zagospodarowanie działki, forma i wielkość zabudowy, detal architektoniczny, charakter przestrzeni publicznych, itd.) ukształtowanych i zestawionych w sposób charakterystyczny dla najstarszej części miasta
- 8) historyczna parcela – teren wydzielony liniami historycznego podziału własnościowego, zaznaczonymi na rys. – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały
- 9) kalenicowe ustawienie budynku – kalenica dachu równoległe do wskazanej w ustaleniach szczegółowych ulicy

- 9) kalenicowe ustawienie budynku – kalenica dachu równoległa do wskazanej w ustaleniach szczegółowych ulicy
- 10) lokalizacja elementów zagospodarowania – tj. przejścia, przejazdy bramne, ogrodzenie terenu, most przez rzekę, jest określona w planie poprzez:
 - wymóg realizacji w miejscu wskazanym na rys. planu (ustaleniem jest wymóg i miejsce lokalizacji)
 - wymóg realizacji bez określenia dokładnego miejsca (ustaleniem jest tylko wymóg lokalizacji)
 - dopuszczalna lokalizacja pozostawia inwestorowi możliwość realizacji danego elementu zagospodarowania
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie zabudowy podstawowej bryły budynku (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej i garaży), których nie można przekroczyć; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy max 1,5 m części budynku od drugiej kondygnacji, na szerokości obejmującej max 50% szer. frontu budynku, dopuszcza się również wysunięcie przed linię zabudowy max 1,5 m schodów zewnętrznych
- 12) nowa kondygnacja - w przypadku nadbudowy istniejącego budynku oznacza podwyższenie zabudowy o wysokość równą średniej wysokości kondygnacji (w przypadku parterów usługowych tylko kondygnacji od drugiej w górę) w istniejącym budynku
- 13) obligatoryjne linie zabudowy – obowiązujące linie zabudowy dla podstawowej bryły budynku (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej i garaży); w przypadku budynku będącego dominantą architektoniczną (w rozumieniu planu) dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy max 1,5 m części budynku od drugiej kondygnacji, na szerokości obejmującej max 50% szer. frontu budynku po uzgodnieniu z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
- 14) obiekty o wartościach kulturowych identyfikujące przestrzeń – budynki ważne dla „Starego miasta”, będące elementami tożsamości kulturowej
- 15) przestrzenne formy niekubaturowe – meble uliczne, np. ławki, stoliki, kwietniki, parawany, parasole, itp. związane z podstawową funkcją terenu, nie związane trwale z podłożem
- 16) powierzchnia przyrodniczo czynna – powierzchnia terenu (dotyczy każdej działki) niezabudowana i nieutwardzona, lecz aktywna przyrodniczo, czyli pokryta warstwą gleby z roślinnością naturalną lub urządzoną i pielęgnowaną, zbiornikami lub ciekami wodnymi lub naturalnymi obiektami przyrody nieożywionej; do powierzchni tej wlicza się również powierzchnię zieloną na wyższych kondygnacjach, np. taras czy dach pokryty trawą,
- 17) powierzchnia zabudowy – powierzchnia budynku po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażona w [%]
- 18) przekształcenie obszarów zdegradowanych – oznacza działania inwestycyjne na terenach dotychczas nieużytkowanych lub niewłaściwie zagospodarowanych a ważnych dla funkcjonowania obszaru planu tzw. „starego miasta” oraz dla jego wyrazu przestrzennego
- 19) rehabilitacja istniejącej zabudowy – oznacza kompleksowe działania dotyczące zagospodarowania terenu, kształtowania elewacji, podniesienia

standardu substancji budowlanej, podniesienia standardu wyposażenia technicznego; dla kwartału zabudowy w celu uczytelnienia jego walorów kulturowych i kontekstu przestrzennego (w rozumieniu planu)

- 20) reklama – oznacza szyld reklamowy, napis, bądź inny element dekoracyjny o powierzchni ponad 0,5 m², umieszczony na budynku a nie przewidziany pierwotnie jako integralna część budynku lub umieszczony na innym obiekcie budowlanym oraz każdy obiekt budowlany w całości będący reklamą.
- 21) rewaloryzacja obiektów – podniesienie, wydobywanie, przywrócenie lub uczytelnienie walorów obiektu i jego kontekstu przestrzennego (w rozumieniu planu)
- 22) rekompozycja obiektu – zmiana gabarytów budynku, kompozycji bryły, elewacji, detalu architektonicznego, materiałów elewacyjnych, formy dachu,
- 23) teren (przestrzeń) ogólnodostępny - teren do którego dostęp nie jest limitowany żadnymi ograniczeniami przedmiotowymi, np. ogrodzenie, bilet wstępu, pora doby, itp., ani podmiotowymi,
- 24) trwale zainwestowanie – stanowią budynki i budowle oraz elementy zagospodarowania jak, np. ogrodzenie, których demontaż trwa dłużej niż 12 godzin,
- 25) uciążliwość dla otoczenia - każda działalność powodująca pogorszenie warunków zamieszkiwania, która w normalnych warunkach powoduje osiągnięcie lub przekroczenie 80% dopuszczalnych norm określonych prawem dla bezpieczeństwa ludzi, zwierząt, mienia i środowiska przyrodniczego, w szczególności powodująca zanieczyszczenie środowiska oraz np. emitująca nieprzyjemny zapach, dym, wymagająca składowanie odpadów na otwartej przestrzeni, generująca uciążliwy ruch drogowy lub hałas o dużym natężeniu w porze nocnej itp. lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu,
- 26) wysokość zabudowy - wysokość budynku mierzona od poziomu gruntu do najwyższego elementu pokrycia budynku (w przypadku dachu płaskiego - górna płaszczyzna stropodachu, w przypadku dachu stromego - najwyższa kalenica dachu),
- 27) zabudowa gospodarcza – obiekty towarzyszące budynkowi głównemu – funkcji podstawowej, np. garaż, pomieszczenia-budynki techniczne, wyklucza się hodowlę zwierząt gospodarskich,
- 28) zabudowa dysharmonijna – obiekty o formie i gabarytach zabudowy - wyraźnie negatywnie odróżniające się od otoczenia
- 29) zasada kształtowania bezpośredniego sąsiedztwa - dotyczy wprowadzenia nowej zabudowy w kwartale zabudowy istniejącej, oznacza kontynuację zasad kształtowania zabudowy z zachowaniem cech zabudowy sąsiedniej, zwłaszcza: zasad usytuowania na działce, gabarytu budynku, kształtu dachu, zasad kształtowania elewacji,
- 30) obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej – obszar, na którym wszystkie działania inwestycyjne muszą być poprzedzone wykonaniem kompleksowej analizy funkcjonalno - przestrzennej dla całego obszaru nią objętego; analiza zawierać powinna co najmniej dokumentację fotograficzną terenu, analizę stanu istniejącego i otoczenia, ramowy program użytkowy całości terenu i jego rozmieszczenie, proponowane rozwiązania komunikacyjne oraz inżynierskie, propozycje dotyczące zagospodarowania

terenu i podstawowych obiektów, analizę skutków wpływu projektowanego zagospodarowania i zabudowy na środowisko przyrodnicze i kulturowe, zasady kształtowania sylwet zabudowy, krajobrazu, zieleni, w powiązaniu z otoczeniem i zgodnie z kontekstem miejsca oraz uwarunkowaniami historycznymi; analiza powyższa będzie wymagana jako niezbędny element wniosku o wydanie pozwolenia na podział nieruchomości lub wniosku o wydanie pozwolenia na budowę

- 31) zorganizowane formy zieleni - zieleń niska, średnia lub wysoka komponowana, w szczególności dotyczy to pasów zieleni izolacyjnej wymaganych w urządzeniu terenu, szpalerów drzew wzdłuż ciągów pieszych oraz zgrupowań drzew (forma określona w ustaleniach szczegółowych)

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

3. Sposób formułowania ustaleń tekstowych planu przedstawia poniższa tabela:

1. OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE
- na terenie planu występują następujące oznaczenia identyfikacyjne: - MU – tereny mieszkaniowo – usługowe - U – tereny usługowe - UK – tereny usług kultury i kultu religijnego - UI – tereny usług innych – miejsca pamięci - KX – plac pieszy - ZP – tereny zieleni parkowej - IT- tereny urządzeń infrastruktury technicznej - ZP,UI; UI,ZP; U,ZP; KP,ZP; UI,KX; UI,KP; U, ZP – tereny mieszane, łączące funkcje zdefiniowane powyżej - KL (a), KL(b), KD, KX/KD - tereny komunikacji – drogi w liniach rozgraniczających - KX(a), KX(b) – tereny komunikacji : a- ciągi pieszo-jezdne i b- ciągi pieszce - KP - parkingi i postój taxi
2. FUNKCJA TERENU
- ustalona z podziałem na: - funkcję podstawową - funkcję dopuszczalną - funkcję wykluczoną

3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- określone w ustaleniach tekstowych i graficznych – zał. nr 1 i zał. nr 2A, 2B, 2C do Uchwały poprzez:
 - określenie obligatoryjnych i nieprzekraczalnych linii zabudowy*
 - określenie minimalnej powierzchni przyrodniczo czynnej* terenu
 - dostępność terenów
 - określenie powierzchni zabudowy na działce
 - określenie zasad lokalizacji budynków, przestrzennych form niekubaturowych* i innych elementów zainwestowania na działce
- dla danego terenu mogą występować tylko niektóre z powyższych zasad

4. ZASADY PODZIAŁU NA DZIAŁKI

- określone w ustaleniach tekstowych poprzez:
 - określenie warunków dokonywania dalszych podziałów
 - określenie dopuszczalności dokonywania scaleń

5a. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ISTNIEJĄCEJ

- określone w ustaleniach tekstowych i graficznych – zał. nr 1 i zał. nr 2A, 2B, 2C do Uchwały poprzez:
 - określenie dopuszczalnej formy działania w obrębie budynku, tj. rewaloryzacji* obiektu, rekompozycji* obiektu, wymiany* zabudowy, likwidacji* zabudowy
 - w przypadku wymiany istniejącej zabudowy obowiązują zasady kształtowania nowej zabudowy

5b. ZASADY KSZTAŁTOWANIA NOWEJ ZABUDOWY

- określone w ustaleniach szczegółowych poprzez:
 - określenie kształtu dachu
 - określenie zasad kształtowania elewacji
 - określenie maksymalnej i minimalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy*

6. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

- określone w ustaleniach tekstowych dotyczą:
 - określenia zasad dojazdu do terenu
 - określenia zasad polityki parkingowej

7. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURALNEJ

- określone w ustaleniach tekstowych planu, z podziałem na:

Zaopatrzenie w wodę

Odprowadzenie ścieków sanitarnych

Odprowadzenie wód opadowych

Zaopatrzenie w gaz

Zaopatrzenie w ciepło

Zaopatrzenie w energią elektryczną

Gospodarka odpadami stałymi

8. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- określone w ustaleniach tekstowych i graficznych – zał. nr 1 do Uchwały, dotyczą w szczególności:
 - kształtowania zieleni miejskiej
 - zasad wprowadzania zorganizowanych form zieleni* w zagospodarowaniu działki

9. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU

- określone w ustaleniach tekstowych i graficznych – zał. nr 1 do Uchwały, dotyczą w szczególności:
 - informacji o obszarach i obiektach wpisanych do rejestru zabytków województwa
 - zakresu uzgodnień projektów architektoniczno – budowlanych z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
 - zakresu prac archeologicznych

10. TYMCZASOWE SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA

- określone w ustaleniach tekstowych

11. OBSZARY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

- określone w ustaleniach tekstowych i graficznych – zał. nr 1 do Uchwały

12. OBSZARY REHABILITACJI ISTNIEJACEJ ZABUDOWY
– określone w ustaleniach tekstowych i graficznych – zał. nr 1 do Uchwały
13. OBSZARY PRZEKSZTAŁCEN TERENÓW ZDEGRADOWANYCH
– określone w ustaleniach tekstowych i graficznych – zał. nr 1 do Uchwały

§ 4

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

2. FUNKCJA TERENU
– funkcja wykluczona - wszelka działalność powodująca uciążliwość dla otoczenia*, w szczególności zakaz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej określonych w par. 2 pkt.8 lit k) Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dn. 14 lipca 1998r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań jakim powinny odpowiadać (Dz. U. z 1998r. Nr 93, poz. 589 z późniejszymi zmianami), tj. inwestycje obejmujące urządzenia emitujące elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące w zakresie częstotliwości 0,03-300.000 MHz: radiolokacyjne, radiokomunikacyjne, radionawigacyjne o sumarycznej, określonej zgodnie z przepisami odrębnymi, mocy nadajników wyższej od 10 W oraz radiolinie
3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
– dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki, dla wszystkich terenów na których dopuszczalna jest lokalizacja budynków
– obligatoryjne linie zabudowy* obowiązują jak na rys. – zał. nr 1 do Uchwały
– nieprzekraczalne linie zabudowy* obowiązują jak na rys. – zał. nr 1 do Uchwały
– dopuszcza się sytuowanie sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu
4. ZASADY PODZIAŁU NA DZIAŁKI
– dopuszcza się dalszy podział wewnętrzny działki lub scalenie działek pod warunkiem opracowania każdorazowo: – wstępnego projektu podziału geodezyjnego, scalenia obejmującego poza oznaczeniem nieruchomości sąsiednich także przedstawienie sposobu zagospodarowania przedmiotowej działki i co najmniej działek sąsiadujących przed i po podziale, scaleniu – badania spójności podziału geodezyjnego z ustaleniami niniejszego planu
– ustala się wymóg zachowania historycznych podziałów własnościowych – jak na rys. – zał. nr 1 do Uchwały
5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY
– dopuszcza się otwory okienne i drzwiowe dla budynków sytuowanych na granicy działki od strony terenów komunikacyjnych i terenów wód otwartych

6. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

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

7. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURALNEJ

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

8. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- ochrona istniejących drzew nie kolidujących z projektowanym zainwestowaniem kubaturowym

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

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

§ 5

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

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

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 6

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

1. OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE
30 U,ZP
2. FUNKCJA TERENU
– funkcja podstawowa - zabudowa usługowa z zakresu kultury, oświaty, sportu i rekreacji, zieleni parkowa – funkcja dopuszczalna - zabudowa usługowa z zakresu handlu i gastronomii, ochrony zdrowia i opieki społecznej, zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza* towarzysząca funkcji podstawowej, parkingi, zabudowa usługowo-produkcyjna, urządzenia infrastruktury technicznej – funkcja wykluczona – bazy transportowe, naprawy i diagnostyka pojazdów, myjnie samochodowe, dystrybucja paliw, składowa, hurtowa uciążliwa
3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
– ustala się wymóg ogrodzenia terenu, za wyjątkiem odcinka na granicy z terenem 29ZP – w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg podziemnych sieci infrastruktury technicznej – w zagospodarowaniu terenu uwzględnić funkcjonowanie studni głębinowej na działce nr 511/5 i ewentualne warunki wynikające z decyzji o ustaleniu strefy ochronnej studni (opracowanych na podstawie odrębnych przepisów) – ustala się wymóg lokalizacji zorganizowanej formy zieleni* w postaci pasa zieleni izolacyjno - krajobrazowej od ul. Tczewskiej - jak na rys. – zał. nr 1 do Uchwały – dopuszcza się lokalizację przestrzennych form niekubaturowych* związanych z działalnością podstawową – min % powierzchni przyrodniczo – czynnej* - 30%
5a. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ISTNIEJĄCEJ
– dopuszcza się likwidację* zabudowy zaznaczonej na rys. – zał. nr 1 do Uchwały – dopuszcza się wymianę* zabudowy dysharmonijnej zaznaczonej na rys. – zał. nr 1 do Uchwały dla pozostałych budynków dopuszcza się możliwość zmian układu wnętrza, wymiany elementów zużytych, podniesienie standardu wyposażenia istniejących obiektów, a w wypadku wymiany zabudowy - nowe formy winny być kontynuacją istniejącej zabudowy, wpisaną w kontekst przestrzenny* lokalizacji – ustala się wymóg zachowania zabudowy o walorach kulturowych identyfikujących przestrzeń* zaznaczonej na rys. planu – zał. nr 1 do Uchwały
5b. ZASADY KSZTAŁTOWANIA NOWEJ ZABUDOWY
– max dopuszczalna wysokość zabudowy* - 15m. – max dopuszczalna wysokość przestrzennych form niekubaturowych* - 4m – dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego – w przypadku zastosowania dachu stromego max dopuszczalna wysokość zabudowy* można zwiększyć o 1,5m. – ustala się nachylenie połaci dachowych od 12° do 30° ustawienie kalenicowe* w stosunku do Kanału
6. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ
– dojazd od ul. Tczewskiej – ustala się wymóg lokalizacji min 30 mp
8. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
– zieleni w pasie izolacyjno - krajobrazowym komponowana: wysoka, średnia i niska; szer. min 10m – istniejącą zieleni wkomponować w pas zieleni izolacyjno – krajobrazowej (wzdłuż ul. Tczewskiej)
9. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU
– zespół murów obronnych wraz z basztami – odcinek wschodni, chroniony na podstawie decyzji nr 949 z dn. 25.09.1985r. o wpisaniu do rejestru zabytków woj. gdańskiego – ustala się wymóg wykonania badań archeologicznych – architektonicznych poprzedzających prace ziemne związane z lokalizacją obiektów budowlanych
11. OBSZARY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ
– teren położony w obszarze zorganizowanej działalności inwestycyjnej* - jak na rys. – zał. nr 1 do Uchwały (łącznie z terenem 29 ZP)

1. OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE
31MU
2. FUNKCJA TERENU
– podstawowa – zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa wszelkiego rodzaju – dopuszczalna – zabudowa gospodarcza* towarzysząca funkcji podstawowej

3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
– min % powierzchni przyrodniczo – czynnej* - 20%
– ustala się wymóg odsunięcia nowej zabudowy co najmniej 5m. od wierzchołka skarpy
5a. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ISTNIEJĄCEJ
– dopuszcza się likwidację* zabudowy zaznaczonej na rys. – zał. nr 1 do Uchwały
– ustala się wymóg zachowania zabudowy o wartościach kulturowych identyfikujących przestrzeń* zaznaczonej na rys. – zał. nr 1 do Uchwały
5b. ZASADY KSZTAŁTOWANIA NOWEJ ZABUDOWY
– max dopuszczalna wysokość zabudowy* - 5m.
– dopuszcza się dach płaski lub stromy o nachyleniu połaci dachowych do 30°
6. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ
– dojazd od ul. Tczewskiej
8. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
– ochrona istniejącego ukształtowania powierzchni terenu poprzez ochronę istniejącej skarpy
9. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU
– zespół murów obronnych wraz z basztami – odcinek wschodni, chroniony na podstawie decyzji nr 949 z dn. 25.09.1985r. o wpisaniu do rejestru zabytków woj. gdańskiego
– ustala się wymóg wykonania badań archeologiczno – architektonicznych poprzedzających prace ziemne związane z lokalizacją obiektów budowlanych

1. OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE
32MU
2. FUNKCJA TERENU
– podstawowa – zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa wszelkiego rodzaju
– dopuszczalna – zabudowa gospodarcza* towarzysząca funkcji podstawowej
3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
– min % powierzchni przyrodniczo – czynnej* - 20%
5a. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ISTNIEJĄCEJ
– ustala się wymóg zachowania zabudowy o wartościach kulturowych identyfikujących przestrzeń* zaznaczonej na rys. – zał. nr 1 do Uchwały
5b. ZASADY KSZTAŁTOWANIA NOWEJ ZABUDOWY
– max dopuszczalna wysokość zabudowy* - 7m.
– Ustala się wymóg zastosowania dachu stromego jedno lub dwu spadowego o nachyleniu połaci dachowych do 15° do 45°
6. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ
– dojazd od ul. Tczewskiej

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Stefan Milewski
Stefan Milewski