UCHWAŁA NR XI /142 / 99
Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim
z dnia 29 września 1999 roku

w sprawie uchwalenia ZMIANY do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański obejmującej obszar, przy ul. Skarszewskiej - działki nr 6/19, 6/20, 6/21 obręb 4.

Na podstawie:
art. 26 i art. 18 ust 3 w związku z art. 7-12, art. 18-25, art. 27-29, art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. nr 15 / 1999 poz. 139, z późniejszymi zmianami)
oraz
art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. nr 13/1996 poz. 74 r., z późniejszymi zmianami)

Rada Miejska w Starogardzie Gd. uchwala co następuje:

§ 1

Uchwala się ZMIANĘ do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Starogard Gdański, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego nr VIII/51/94 z dn. 01.12.1994 (Dz. Urz. woj. gd. 32/94 poz. 170), obejmującą obszar- działki nr 6/19, 6/20, 6/21 obręb 4, przy ul. Skarszewskiej

1. Teren przeznaczony w w/wym planie na: strefę specjalistycznych usług rolniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem R3 *przeznacza* się dla potrzeb strefy usług rekreacyjne -sportowych i usług z zakresu zdrowia i opieki społecznej, zieleni parkowej oraz zieleni izolacyjnej.

2. Granice terenu objętego zmianą przedstawiono na załączniku graficznym - Rysunku planu w skali 1:1000 (załącznik nr 1 do Uchwały),

3. Rozszerza się zakres ustaleń określonych w Uchwale Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego Nr XXXVIII / 297 / 97 z dnia 27 lutego 1997r. o:
- ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury
- ustalenie lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym linii zabudowy i gabarytów obiektów, a także maksymalnych i minimalnych wskaźników intensywności zabudowy

§ 2

1. Ustalenia planu dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi przedstawiono w postaci kart dla poszczególnych terenów i są one następujące

1. OZNACZENIE IDENTYFIAKCYJNE	2. POWIERZCHNIA TERENU
- U1	- 2,86 ha

3. FUNKCJA TERENU

- podstawowa - teren usług z zakresu hodowli koni, rehabilitacji hippicznej, nauki jazdy konnej oraz usług z zakresu hodowli gołębi,
- dopuszczalna - usługi z zakresu handlu i projektowania z dziedziny ogrodnictwa, gastronomii i obsługi rekreacji, usługi administracji związane z funkcją podstawową, parkingi i zabudowa mieszkaniowa towarzysząca,
- wykluczona - lokalizacja wszelkich obiektów i urządzeń powodujących szkodliwe oddziaływanie na środowisko i ekologiczne warunki życia ludzi

4. WARUNKI URBANISTYCZNE I ZABUDOWA

- zakaz dalszych podziałów działki,
- ustala się wymóg zachowania obecnego rozplanowania zabudowy,
- dopuszcza się możliwość rozbudowy budynku, wymiany zabudowy lub budowy nowych obiektów w obrębie obszaru dopuszczalnej zabudowy kubaturowej zaznaczonego na rys. planu, wykluczona forma wolnostojącego budynku mieszkalnego,
- proporcje rzutu budynku (w przypadku nowej zabudowy lub wymiany istniejącej) - zachować stosunek długości do szerokości min 2,5:1 ,
- jako materiały wykończeniowe stosować tradycyjne materiały budowlane,
- ustala się wymóg zastosowania dachu stromego, dwuspadowego o nachyleniu połaci dachowej 12° - 45°,
- dopuszczalna, maksymalna wysokość zabudowy 10, 5m (mierzona od poziomu gruntu do najwyższego elementu pokrycia budynku - kalenicy dachu);
- dopuszczalna maksymalna ilość kondygnacji - 1 + poddasze użytkowe,
- dopuszcza się lokalizację jednego gołębnika poza obszarem dopuszczalnej zabudowy kubaturowej,
- maksymalna wysokość zabudowy gołębnika - 5m,
- ustala się wymóg ochrony istniejącego bruku,
- ustala się minimalny % działki o powierzchni przyrodniczo - czynnej - 35% (powierzchnia pokryta: glebą z roślinnością naturalną bądź urządzoną i pielęgnowaną, ciekami i zbiornikami wodnymi lub obiektami przyrody nieożywionej),

5.ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

- dojazd od strony ul. Skarszewskiej i drogi dojazdowej od strony północnej w miejscach wskazanych na rys. planu,
- ustala się służebność dojazdu dojścia do działki 6/20 - lokalizacja jak na rys. planu, zapewnić miejsca parkingowe na własnym terenie w ilości stosownej do zakładanego programu użytkowego: - 2mp/ 100m2 powierzchni użytkowej, - 10mp / 100 zatrudnionych
- zapewnić min 10 miejsc postojowych dla rowerów

6. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURALNEJ

Zaopatrzenie w wodę	- z istn. sieci miejskiej w ul. Skarszewskiej
Odprowadzenie ścieków sanitarnych	– do kanalizacji sanitarnej w obszarze opracowania (po uzgodnieniu ze Szpitalem dla Psychicznie i Nerwowo Chorych w Kocborowie) – lub do sieci kanalizacji miejskiej w ul. Skarszewskiej
Odprowadzenie wód opadowych	– z dachów - zagospodarować na własnej działce, – wody *z* placów i terenów utwardzonych podczyścić przed odprowadzeniem kanalizacji deszczowej w ul Skarszewskiej
Zaopatrzenie w gaz	– z istn. sieci nc w ul. Skarszewskiej, ustalenie przyłączy gazu na etapie projektu zagospodarowania terenu , – lub z gazociągu śc (poza obszarem opracowania) za pośrednictwem punktu redukcyjnego
Zaopatrzenie w ciepło	– lokalne niskoemisyjne źródło ciepła, – lub z sieci cieplnej Szpitala dla Nerwowo i Psychicznie Chorych w Kocborowie
Zaopatrzenie w energię elektryczną	- z istniejącej sieci rozdzielczej NN w ul. Skarszewskiej zasilanej z istniejącej stacji transformatorowej przy ul. Skarszewskiej
Gospodarka odpadami stałymi	- gromadzić w obrębie własnych działek w zamkniętych pojemnikach, umożliwiających wstępną segregację odpadów, wywóz na miejskie wysypisko odpadów
7. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO	
– ustala się wymóg rewaloryzacji przyrodniczej istniejącego zbiornika wodnego wraz z otoczeniem, – ochrona istniejącego drzewostanu, – teren wpisany do rejestru zabytków województwa gdańskiego nr dec. A – 1111/94, – ustala się wymóg opracowania studium architektoniczno - krajobrazowego poprzedzającego wykonanie projektu architektoniczno - budowlanego, uzgodnionego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, – wydanie wszelkich decyzji administracyjnych dot. zagospodarowania terenu oraz prowadzenia robót budowlanych wymaga uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,	

1. OZNACZENIE (IDENTYFIKACYJNE	2. POWIERZCHNIA TERENU
- ZP	- 3,08 ha
FUNKCJA TERENU	

- podstawowa - zieleń parkowa z urządzeniami rekreacyjnymi,
- dopuszczalna —adaptacja istniejącej zabudowy na funkcje związane z usługami zdrowia i opieki społecznej lub z obsługą rekreacji, np. hotel, pensjonat, itp., zabudowa mieszkaniowa towarzysząca,
- wykluczona - lokalizacja wszelkich obiektów i urządzeń powodujących szkodliwe oddziaływanie na środowisko i ekologiczne warunki życia ludzi

4.WARWNKI URBANISTYCZNE I ZABUBOWA

- zakaz dalszych podziałów działki, teren ogólnodostępny, wstęp bez ograniczeń przedmiotowych i podmiotowych ,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacji, małej architektury, np. oranżeria, w tym urządzeń niezbędnych do realizacji i obsługi ścieżek zdrowia - o lekkiej konstrukcji, maksymalna wysokość zabudowy 4m (mierzona od poziomu gruntu do najwyższego elementu pokrycia budynku),
- dopuszcza się możliwość modernizacji istniejących budynków lub wymiany zabudowy w obrębie rzutu budynku i dopuszczalnej rozbudowy istniejącego budynku (jak na rys. planu), przy zachowaniu:
  - dla obecnego budynku gospodarczego - dopuszczalnej wysokości zabudowy 10, 5m, dachu stromego dwuspadowego o spadku 12° - 45° i lokalizacji max. 1 kondygnacji z poddaszem użytkowym,
  - dla budynku dawnego dworu - w przypadku wymiany zabudowy likwidacja wtórnej dobudowy i odtworzenie na zasadzie nawiązania do historycznej części budynku,
- ustala się minimalny % działki o powierzchni przyrodniczo - czynnej - 80% (powierzchnia pokryta: glebą z roślinnością naturalną bądź urządzoną i pielęgnowaną, ciekami i zbiornikami wodnymi lub obiektami przyrody nieożywionej),
- dopuszcza się lokalizację ogrodzenia od strony zabudowań folwarku (w miejscu wskazanym na rysunku planu) oraz wzdłuż płn.-zach., pd.-zach pd.-wsch. granicy działki ogrodzenie drewniane żerdziowe lub z metalową siatką,
- ogrodzenie od strony ul. Skarszewskiej pełne ceglane lub metalowe albo ażurowe wysokości max. 2m; z formę okazałego wjazdu przy wjeździe zabytkową aleją drzew

5. ZASADY OBSŁ. UBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

- dojazd od strony ul. Skarszewskiej,
- ustala się wymóg odtworzenia dojazdu do budynku zabytkową aleją drzew (jak na rys. planu) - dopuszczalne utwardzenie nawierzchni kostką brukową lub kamienną , -
- zapewnić miejsca parkingowe na własnym terenie w ilości stosownej do zakładanego programu użytkowego:
  - 2mp / 1 00m2 powierzchni użytkowej
  - 10mp / 100 zatrudnionych zapewnić min 10 miejsc postojowych dla rowerów,

6. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURALNEJ

Zaopatrzenie w wodę	- z istn. sieci miejskiej w ul. Skarszewskiej
Odprowadzenie ścieków sanitarnych	- do kanalizacji sanitarnej w obszarze opracowania (po uzgodnieniu ze Szpitalem dla Psychicznie i Nerwowo Chorych w Kocborowie) - lub do sieci kanalizacji miejskiej w ul. Skarszewskiej

Odprowadzenie wód opadowych	– z dachów - zagospodarować na własnej działce, – wody z placów i terenów utwardzonych podczyścić przed odprowadzeniem kanalizacji deszczowej w ul Skarszewskiej
Zaopatrzenie w gaz	– z istn. sieci nc w ul. Skarszewskiej, ustalenie przyłączy gazu na etapie projektu zagospodarowania terenu , – lub z gazociągu śc (poza obszarem opracowania) za pośrednictwem punktu redukcyjnego
Zaopatrzenie w ciepło	– lokalne niskoemisyjne źródło ciepła, – lub z sieci cieplnej Szpitala dla Nerwowo i Psychicznie Chorych w Kocborowie
Zaopatrzenie w energię elektryczną	- z istniejącej sieci rozdzielczej NN w ul. Skarszewskiej zasilanej z istniejącej stacji transformatorowej przy ul. Skarszewskiej
Gospodarka odpadami stałymi	- gromadzić w obrębie własnych działek w zamkniętych pojemnikach, umożliwiających wstępną segregację odpadów, wywóz na miejskie wysypisko odpadów

7. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO
– ustala się wymóg rewaloryzacji przyrodniczej terenu parku, w szczególności zabytkowej alei lipowej – teren wpisany do rejestru zabytków województwa gdańskiego nr dec. A - 1111/94, ustala się wymóg opracowania studium architektoniczno - krajobrazowego poprzedzającego wykonanie projektu architektoniczno - budowlanego, uzgodnionego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, – wydanie wszelkich decyzji administracyjnych dot. zagospodarowania terenu oraz prowadzenia robót budowlanych wymaga opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

1. OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE	2. POWIERZCHNIA TERENU
- U2	- 2,87 ha
3. FUNKCJE TERENU	
– podstawowa - teren usług z zakresu zdrowia i opieki społecznej, np. ośrodek rehabilitacji, centrum pomocy rodzinie, ośrodek specjalny, itp. – dopuszczalna - usługi z zakresu obsługi rekreacji, np. hotel, motel, schronisko młodzieżowe, itp. – wykluczona - lokalizacja wszelkich obiektów i urządzeń powodujących szkodliwe oddziaływanie na środowisko i ekologiczne warunki życia ludzi	

4. WARUNKI URBANISTYCZNE I ZABUDOWY

- dopuszcza się dalszy podział terenu na max. dwie działki:
  - podział prostopadle do ul. Kalinowskiego,
  - min. szerokość frontu działki (od strony ul. Kalinowskiego) 60m,
  - min. powierzchnia działki 10000m^2,
- dopuszczalna powierzchnia zabudowy każdej działki max 20%
- ustala się wymóg zastosowania dachu stromego o nachyleniu połaci dachowej od 12° do 45°,
- dopuszczalna, maksymalna wysokość zabudowy 10, 5m (mierzona od poziomu gruntu do najwyższego elementu pokrycia budynku - kalenicy dachu);
- ustala się minimalny % działki o powierzchni przyrodniczo - czynnej - 60% (powierzchnia pokryta: glebą z roślinnością naturalną bądź urządzoną i pielęgnowaną, ciekami i zbiornikami wodnymi lub obiektami przyrody nieożywionej),
- nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują od granic terenu :
  - od strony ul. Skarszewskiej - 10m,
  - od strony ul. Kalinowskiego 6m,

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

- dojazd od strony ul. Kalinowskiego,
- zapewnić miejsca parkingowe na własnym terenie w ilości stosownej do zakładanego programu użytkowego:
  - 2 mp / 100m2 powierzchni użytkowej
  - 10mp / 100 zatrudnionych zapewnić min 10 miejsc postojowych dla rowerów

6. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURALNEJ

Zaopatrzenie w wodę	- z istn. sieci miejskiej w ul. Skarszewskiej
Odprowadzenie ścieków sanitarnych	- do kanalizacji sanitarnej miejskiej sieci w ul. Kalinowskiego
Odprowadzenie wód opadowych	– z dachów - zagospodarować na własnej działce, – wody z placów i terenów utwardzonych podczyścić przed odprowadzeniem kanalizacji deszczowej w ul Skarszewskiej lub ul. Kalinowskiego
Zaopatrzenie w gaz	– *z* istn. sieci nc w ul. Skarszewskiej, ustalenie przyłączy gazu na etapie projektu zagospodarowania terenu , – lub z gazociągu śc (poza obszarem opracowania) za pośrednictwem punktu redukcyjnego
Zaopatrzenie w ciepło	– lokalne niskoemisyjne źródło ciepła, – lub z sieci cieplnej Szpitala dla Nerwowo i Psychicznie Chorych w Kocborowie
Zaopatrzenie w energię elektryczną	- z istniejącej sieci rozdzielczej NN w ul. Skarszewskiej zasilanej z istniejącej stacji transformatorowej przy ul. Skarszewskiej
Gospodarka odpadami stałymi	- gromadzić w obrębie własnych działek w zamkniętych pojemnikach, umożliwiających wstępną segregację odpadów,

	wywóz na miejskie wysypisko odpadów
7.WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO 1 KULTUROWEGO	
– ustala się wymóg opracowania projektu kształtowania zieleni na etapie projektu zagospodarowania terenu, – teren wpisany do rejestru zabytków województwa gdańskiego nr dec. A - 1 1 11 /94, – ustala się wymóg opracowania studium architektoniczno - krajobrazowego poprzedzającego wykonanie projektu architektoniczno - budowlanego, uzgodnionego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, – wydanie wszelkich decyzji administracyjnych dot. zagospodarowania terenu oraz prowadzenia robót budowlanych wymaga opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,	

1. OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE	2. POWIERZCHNIA TERENU
- Zl	- 0,35 ha

3. FUNKCJE TERENU

- podstawowa - zieleń izolacyjna,
- wykluczona - lokalizacja wszelkich obiektów kubaturowych

4. WARUNKI URBANISTYCZNE I ZABUDOWA

- zakaz dalszych podziałów działki,
- dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających sieci inżynieryjnego uzbrojenia terenu,
- teren ogólnodostępny, wstęp bez ograniczeń przedmiotowych i podmiotowych ,
- ustala się 100% działki o powierzchni zieleni izolacyjnej

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

- dojazd od strony ul. Kalinowskiego

6.ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURALNEJ

- nie przewiduje się

7. WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO

- zieleń wielopiętrowa, o funkcji aerosanitarnej i estetycznej,
- teren wpisany do rejestru zabytków województwa gdańskiego nr dec. A - 1 1 11 794,
- wydanie wszelkich decyzji administracyjnych dot. zagospodarowani terenu oraz prowadzenia robót budowlanych wymaga opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

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

§ 3

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu - w skali 1:1000 stanowiący zał. graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia:

1. granice opracowania planu,
2. linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
3. linie zabudowy nieprzekraczalne,
4. obszar dopuszczalnej zabudowy kubaturowej,
5. dopuszczalna rozbudowa istniejącego budynku,
6. oznaczenie literowo - cyfrowe terenu, dla którego w tekście uchwały w § 2 ustalono zasady zagospodarowania i zabudowy,
7. lokalizacja wjazdów,
8. projektowane drogi dojazdowe - służebność dojazdu i dojścia do działki 6/20 oraz odtworzenie drogi zabytkową aleją, .
9. zabytkowa aleja drzew do ochrony,
10. pojedyncze drzewa do ochrony,

§ 4

1. W/konanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Starogard Gd.

2. Zobowiązuje się Zarząd Miasta do:

1/ niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Pomorskiemu Urzędowi Wojewódzkiemu w Gdańsku w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego

2/ umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Starogardzie Gd.

3/ umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających zmianę w planie i wydania tych dokumentów na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 29 ust. 2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym

4/ należytego uwidocznienia w rysunku obowiązującego planu ogólnego miasta Starogard Gd. granic obszaru objętego ustaleniami niniejszego planu.

§ 5

1. W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu traci moc Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gd. zatwierdzony Uchwałą Rady Miejskiej Starogardu Gd. nr VIII / 51 / 94 z dn. 01.12.1994 r. (Dz. Urzędowy Woj. Gdańskiego nr 32 z dn. 02.12.1994 r. poz. 170 .

§ 6

1. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym województwa pomorskiego, za wyjątkiem § 5 ust. 1 i 2 , który wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Starogardu Gdańskiego

Stefan Milewwski