



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 3 czerwca 2013 r.

Poz. 2303

UCHWAŁA NR XXXVIII/370/2013 RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI

z dnia 24 kwietnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek geod. 107-114 obręb 13 położonych w rejonie ul. Kolejowej i Gdańskiej w Starogardzie Gdańskim” uchwalonego uchwałą nr XXX/319/2001 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z dnia 9 maja 2001 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 14 ust. 6, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, oraz art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz.647, ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami), zgodnie z Uchwałą Nr XXIV / 212 / 2012 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miasta Starogard Gdański **uchwala**, co następuje:

Rozdział 1. **Przepisy ogólne**

§ 1.1. Po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański” (uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego Nr XXXVIII/353/2005 z dn. 07 grudnia 2005 r., wraz ze zmianą uchwaloną Uchwałą Nr XLVI/400/2009 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 30 września 2009 r.), uchwała się zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek geod. 107-114 obręb 13 położonych w rejonie ul. Kolejowej i Gdańskiej w Starogardzie Gdańskim” uchwalonego uchwałą nr XXX/319/2001 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z dnia 9 maja 2001 r., zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni **4,25 ha**. Granice opracowania planu pokazano na rysunku planu – stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ustalenia planu (poza ustaleniami ochrony zachowawczej) odnoszą się do nowych podziałów geodezyjnych (tj. dokonywanych po wejściu w życie planu), do inwestycji noworealizowanych, do zmian wprowadzonych drogą rozbudów lub przebudów oraz zmian przeznaczenia terenów i obiektów, tj. realizowanych po wejściu w życie planu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

4. Obiekty istniejące, wzniesione na podstawie legalnych pozwoleń, o gabarytach różnych od ustalonych planem oraz tereny o funkcjach niezgodnych z ustaleniami planu mogą być użytkowane i poddawane remontom (jednak bez prawa powiększenia kubatury) do czasu realizacji zamierzeń zgodnych z planem. Przedsięwzięcia inwestycyjne realizowane w oparciu o ważne decyzje o pozwoleniu na budowę, niezgodne z ustaleniami planu, mogą być realizowane zgodnie z wydanymi decyzjami.

§ 2. Przedmiot planu

1. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1: 1000, wraz z legendą – objaśnieniami rysunku planu;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcia 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.

2. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń – ogólne obowiązujące dla całości obszaru planu oraz szczegółowe dla poszczególnych wydzielonych terenów. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe. Ustalenia szczegółowe odnoszą się wyłącznie do poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

3. Każdy z terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi jest oznaczony na rysunku planu symbolem liczbowo-literowym, gdzie liczba oznacza numer porządkowy terenu a oznaczenie literowe – dominujące przeznaczenie terenu ustalone planem.

§ 3. 1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

2. Szczegółowe ustalenia planu, zawarte w § 15 uchwały, dla wydzielonych terenów, za wyjątkiem terenów systemu komunikacyjnego, określają:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej, w tym wskaźniki miejsc postojowych;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

3. Plan nie określa granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz.651, ze zm.) w dziale III, rozdz. 2.

4. Plan nie ustala granic obszarów i terenów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej ze względu na ich niewyznaczenie w zapisach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański, o którym mowa w §1 ust. 1 planu, na obszarze objętym ustaleniami planu.

5. Plan nie ustala granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji ze względu na ich niewyznaczenie w zapisach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański, o którym mowa w §1 ust. 1 planu, na obszarze objętym ustaleniami planu.

6. Plan nie określa granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych: terenów górniczych, ani granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, ze względu na ich niewystępowanie w obszarze objętym ustaleniami planu.

7. W obszarze planu nie występują obszary wskazane jako narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

8. Plan nie określa granic obszarów zagrożonych niebezpieczeństwem powodzi ze względu na ich niewystępowanie w obszarze objętym ustaleniami planu.

§ 4. Rysunek planu

1. Na rysunku planu, stanowiącym zał. 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) oznaczenia liczbowo-literowe, identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) pasy zieleni izolacyjno-krajobrazowej wymagane w urządzeniu terenu;
- 6) ciągi piesze, przejścia wymagane w urządzeniu terenu (przebieg orientacyjny); Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

2. Przebieg linii rozgraniczających należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek, a w przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

§ 5. Definicje

1. W planie stosuje się definicje pojęć, określone w art. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 3 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, art. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, art. 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz w art. 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 23 lipca 2003 r. – w rozumieniu przyjętym w tych ustawach, w brzmieniu z daty uchwalenia planu.

2. Dodatkowo w obszarze objętym planem obowiązują następujące definicje terminów, pojęć używanych w planie:

- 1) drobna produkcja = należy przez to rozumieć niewielkie obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej takie jak: lodziarnie, piekarnie, cukiernie, zakłady poligraficzne i tym podobne, w tym obiekty przystosowane do przyjmowania klientów, wraz z obiektami towarzyszącymi a także obiekty do nich podobne;
- 2) elewacja frontowa - elewacja budynku od strony terenu komunikacji jezdnej, z której przewiduje się wjazd na posesję lub od strony innego terenu wskazanego odrębnie w ustaleniach szczegółowych;
- 3) funkcja terenu podstawowa, dominująca – należy przez to rozumieć podstawowy sposób użytkowania terenu;
- 4) funkcja terenu uzupełniająca - należy przez to rozumieć funkcję towarzyszącą podstawowemu sposobowi użytkowania terenu, uzupełniającą, warunki jej wprowadzenia wg ustaleń szczegółowych dla danego terenu;
- 5) kalenica główna dachu – zasadnicza, główna, najdłuższa kalenica dachu będąca krawędzią przecięcia połączy dachowych wyznaczających przeciwległe kierunki spadku; przy czym jeżeli budynek ma więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości, za główną przyjmuje się najwyższą z nich;
- 6) linia rozgraniczająca – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wskazaną na rysunku planu;

- 7) miejsce postojowe – należy przez to rozumieć teren przeznaczony dla postawienia samochodu, w tym miejsce w garażu;
- 8) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – wymagany w zagospodarowaniu terenu lub działki z niego wydzielonej % powierzchni stanowiącej teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, ze zm.) obowiązującego w dniu uchwalenia planu [teren biologicznie czynny - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie]
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie zabudowy podstawowej bryły budynków budowanych lub rozbudowywanych (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej, przemysłowej, technicznej, garaży itp.), których nie można przekroczyć; nie dotyczy takich drugorzędnych elementów budynku jak np. ganki wejściowe, wiatrolapy, schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami i inne podobne; linia zabudowy nie dotyczy takich budowli jak linie przesyłowe i sieci uzbrojenia terenu;
- 10) reklama - nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek formie materialnej, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej;
- 11) obszar śródmiejski – w rozumieniu Rozp. Min. Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. dot. warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002 nr 75 poz. 690, ze zm.) , definicja podana w §3 ust. 1), obszar sytuowania zabudowy śródmiejskiej – tj. zgrupowania intensywnej zabudowy na obszarze funkcjonalnego śródmieścia, który to obszar stanowi faktyczne lub przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego centrum miasta;
- 12) obszary przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz tereny ogólnodostępnych ciągów pieszych, placów, tereny zieleni urządzonej i parków, tereny usług publicznych oraz tereny komunikacji drogowej publicznej i pieszej;
- 13) przepisy szczególne – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw, przywołane w ustaleniach szczegółowych planu; w przypadku uchylecia lub zmiany przepisu szczególnego, w planie miejscowym obowiązuje przepis przywołany w ustaleniach szczegółowych w brzmieniu jak w dacie uchwalenia planu;
- 14) powierzchnia użytkowa usług - należy przez to rozumieć powierzchnię usług podstawową odpowiadającą celom i przeznaczeniu usługi, bez powierzchni pomocniczej (takiej jak na przykład komunikacja wewnętrzna, pomieszczenia higieniczno-sanitarne, zaplecza socjalne);
- 15) park & ride – („parkuj i jedź”) – parking dla osób dojeżdżających z terenów podmiejskich lub z oddalonych rejonów miasta, chcących korzystać z komunikacji zbiorowej (kierowcy pozostawiają swój pojazd w wyznaczonym miejscu i przesiadają się do komunikacji zbiorowej, w ten sposób kontynuując swoją podróż). Parking park & ride stanowić może element zintegrowanego węzła przesiadkowego.
- 16) stawka procentowa – wysokość stawki, wyrażonej w %, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 17) uciążliwość dla otoczenia – należy przez to rozumieć negatywne (trudne do zniesienia, przykre, męczące, dokuczliwe) oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, 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 pogarszające warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu, mające negatywny wpływ na możliwość korzystania przez sąsiadów z przysługujących im praw;

- 18) usługi - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, nie zaś wytwarzające bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych.
- 19) wskaźnik intensywności zabudowy - wskaźnik, określający liczbą stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków liczonej w zewnętrznym obrysie ścian, bez uwzględnienia balkonów, loggi i tarasów, do powierzchni odpowiednio terenu lub działki, na której usytuowane są te budynki;
- 20) zabudowa - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe, zlokalizowane na wyznaczonych w planie terenach, wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem terenu (zieleń, obiekty infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia, przyłącza, tereny komunikacyjne-dojścia, dojazdy, parkingi, place manewrowe itp.);
- 21) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – zabudowa o budynkach zawierających więcej jak 2 lokale mieszkalne, na wydzielonych działkach, na których znajdować mogą się także związane z funkcją mieszkaniową terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, place zabaw dla dzieci, reprezentacyjna zieleń ogrodowa oraz parkingi urządzone na terenie; przy czym w budynkach mieszkaniowych dopuszcza się sytuowanie usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej w formie lokali użytkowych lub samodzielnych wolnostojących bądź dobudowanych obiektów usługowych; a także budynki zamieszkania zbiorowego;
- 22) zabudowa szeregowa – jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa realizowana jako zespół budynków charakteryzujący się powtarzalnością modułów zabudowy w zakresie bryły budynku, rozwiązań materiałowych i kolorystycznych elewacji oraz pokrycia dachów, rodzaju ogrodzeń od strony ulicy lub terenów publicznych, rodzaju i usytuowania osłon lub pomieszczeń na pojemniki na śmieci; dopuszcza się różne szerokości frontów budynków (poszczególnych parcel) o ile jest to uzasadnione projektem budowlanym sporządzanym dla całego zespołu zabudowy; powtarzalność zabudowy nie jest wymagana dla skrajnych modułów zespołu oraz w wypadku, gdy zróżnicowanie elewacji jest wynikiem wpisania budynku w teren;
- 23) zabudowa w formie bliźniaczej – dwa budynki jednorodzinne, często o identycznym rzucie i elewacji, z niezależnymi wejściami i klatkami schodowymi. Jedna ze ścian zewnętrznych każdego z budynków przylega do drugiego budynku, zaś pozostałe trzy elewacje usytuowane są swobodnie. Segmenty budynku w zabudowie bliźniaczej niekoniecznie muszą być lustrzanym odbiciem, lecz powinny zachowywać przynajmniej pewien stopień podobieństwa; podobieństwa powinny występować w zakresie gabarytów każdego z segmentów tj. powierzchni zabudowy, kształtu bryły, kubatury, szerokości elewacji frontowej itp.; przy realizacji tego typu zabudowy należy zastosować jednakowe lub zbliżone rozwiązania kolorystyczne oraz materiałowe elewacji, czy pokryć dachowych;
- 24) zagospodarowanie tymczasowe - należy przez to rozumieć określony w planie sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu inny niż docelowe przeznaczenie terenu; jest ono dopuszczone na czas określony np. do czasu wprowadzenia zainwestowania o charakterze zgodnym z funkcją terenu określoną w planie; zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu;
- 25) zieleń izolacyjno-krajobrazowa – pas zwartej, wielowarstwowej roślinności, złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia powietrza, oddzielającej (także krajobrazowo) obiekty uciążliwe od terenów funkcji chronionych;
- 26) zintegrowany węzeł przesiadkowy – należy przez to rozumieć miejsce umożliwiające dogodną zmianę środka transportu wyposażone w niezbędną dla obsługi podróżnych infrastrukturę, w szczególności: miejsca postojowe, przystanki komunikacyjne, punkty sprzedaży biletów, systemy informacyjne umożliwiające zapoznanie z rozkładem jazdy, linią komunikacyjną lub siecią komunikacyjną zgodnie z definicją ustawy z 16 grudnia 2010 o zbiorowym transporcie publicznym (Dz.U. Nr 5 z 7 stycznia 2011, poz. 13). W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański, o którym mowa w §1 ust. 1 planu, zintegrowany węzeł przesiadkowy został określony jako „węzeł integracyjny”.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu

§ 6. Przeznaczenie terenów

1. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu ustala się przeznaczenie terenu oraz dla terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę określa się podstawową, dominującą funkcję terenu oraz w zależności od potrzeb uzupełniającą funkcję terenu.

2. Następujące symbole stosowane w ustaleniach planu określają przeznaczenie i funkcje terenów:

- 1) **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **MW/U** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;
- 3) **U/UC** – zabudowa usługowa, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- 4) **U/P(KS)** – zabudowa usługowa z dopuszczeniem drobnej produkcji, magazynów i handlu hurtowego, w okresie tymczasowym teren obsługi komunikacji
- 5) **E** – infrastruktura elektroenergetyczna;
- 6) tereny komunikacji w tym:
 - a) **KDZ** – tereny komunikacji, drogi publiczne, zbiorcze,
 - b) **KDL** – tereny komunikacji, drogi publiczne, lokalne,
 - c) **KDD** - tereny komunikacji, drogi publiczne, dojazdowe,
 - d) **KDP** – parking.

3. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających dla funkcji podstawowych, dominujących, zasady dopuszczenia wprowadzenia funkcji uzupełniających zawarte są w ustaleniach szczegółowych.

4. W terenach o ustalonym przeznaczeniu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie także niezbędnych dla funkcjonowania funkcji podstawowej urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, pomieszczeń i budynków towarzyszących, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono zakazu ich sytuowania, a także zieleni towarzyszącej, dojazdów, małej architektury, miejsc postojowych i infrastruktury technicznej (sieci oraz urządzeń, w tym infrastruktury z zakresu łączności publicznej).

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obszar objęty planem jest usytuowany w centralnym obszarze miasta (jednostka urbanistyczna C1) na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie lokalizacji zintegrowanego węzła przesiadkowego, zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, o którym mowa w §1 ust. 1 planu;
- 2) wyznacza się tereny inwestycyjne **7.U/P(KS)**, jako wskazane dla nowego zagospodarowania i użytkowania oraz przekształceń funkcjonalno-przestrzennych, wykorzystujące sąsiedztwo dworca kolejowego oraz dostępność do sieci powiązań zbiorowego transportu publicznego; dopuszcza się wykorzystanie terenów **7.U/P(KS)** oraz **06.KDP** dla potrzeb zintegrowanego węzła przesiadkowego;
- 3) plan znajduje się w granicach obszaru śródmiejskiego w rozumieniu przepisów szczególnych (warunki techniczno-budowlane);
- 4) ze względu na lokalizację obszaru opracowania w centralnym obszarze miasta (jednostka urbanistyczna C1) oraz w bezpośrednim sąsiedztwie terenów dworca kolejowego i projektowanego zintegrowanego węzła przesiadkowego dopuszcza się zastosowanie wysokiej intensywności zabudowy.

2. Ustala się nakaz uzupełnienia lub wprowadzenia zieleni przyulicznej wzdłuż istniejących oraz projektowanych ulic. Nakaz wprowadzenia zieleni nie dotyczy terenu **01.KDZ**. (poszerzenie ul. Gdańskiej).

3. Ustala się nakaz ochrony i pielęgnacji istniejącej zieleni wysokiej – grup zieleni czy pojedynczych okazów; ich wycinka jest dopuszczalna w szczególnie uzasadnionych przypadkach, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. W przypadku konieczności wycinki drzew ustala się wymóg realizacji zastąpienia wyciętych okazów nowymi nasadzeniami, realizowanymi w obrębie obszaru opracowania w ilości co najmniej takiej jak ilość usuniętych okazów.

4. W granicach planu wyznacza się obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² – teren **5.U/UC**.

5. Szczegółowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla wydzielonych terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte w Rozdziale 3 uchwały w §15, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów, nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. W terenach zabudowy mieszkaniowej (**1.MN, 2.MW/U, 3.MW/U**) wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji zaliczanych według przepisów odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (nie dotyczy sieci infrastruktury technicznej podziemnej i dróg oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej).

2. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz mieszkaniowo-usługową wprowadza się obowiązek uwzględnienia w ich projektach zagospodarowania terenu lub działki zieleni urządzonej w postaci: trawników, kwietników, zieleńców lub ogrodów przydomowych, realizowanych na części lub całości obszarów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Ustala się wymóg wzmocnienia istniejącej zieleni, w tym wprowadzenia nowych, zróżnicowanych elementów powierzchniowych, w postaci zieleńców, krzewów, trawników, drzew.

3. Plan ustala zakaz wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków komunalnych, komunikacyjnych i przemysłowych do ziemi i wód powierzchniowych.

4. Plan ustala następujące zasady ochrony przed hałasem, dopuszczając natężenia hałasu dla terenów o następujących funkcjach:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej (**1.MN, 2.MW/U, 3.MW/U**) – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej, w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska oraz rozporządzenia Min. Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) dla terenów infrastruktury elektroenergetycznej oraz terenów obsługi komunikacji drogowej (**01.KDZ, 02.KDL, 03.KDL, 04.KDD, 05.KDP, 06.KDP, 4.E, 6.E**), – nie określono wymaganego dopuszczalnego poziomu hałasu.
- 3) dla pozostałych terenów, nie wymienionych w pkt 1 i 2, w tym usytuowanych w sąsiedztwie terenów komunikacji drogowej (drogi zbiorczej) – nie określono wymaganego dopuszczalnego poziomu hałasu;

5. Dla przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu ustala się:

- 1) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, na danym terenie, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 2) na granicach z terenami o dopuszczonej lokalizacji funkcji chronionych (w szczególności dot. terenów zabudowy mieszkaniowej ora mieszkaniowo-usługowej) muszą być spełnione wszystkie normy określone przepisami szczególnymi; zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane oraz techniczne muszą zapewnić aby poziom hałasu nie przekraczał poziomu określonego w przepisach szczegółowych;
- 3) ustala się wymóg stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem wód gruntowych.

6. Ze względu na położenie w obszarze aglomeracji Starogard Gdański ustanowionej Rozporządzeniem Nr 30/06 Wojewody Pomorskiego z dnia 19 stycznia 2006r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 03.02.2006 r. Nr 11 poz. 209, z późn. zmianami, w tym z 2008 r.) ustala się wymóg docelowego odprowadzenia ścieków sanitarnych do kanalizacji z oczyszczalnią ścieków w Starogardzie Gdańskim. Ustala się zakaz korzystania ze zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne w terenach, które wyposażone są w sieci kanalizacyjne.

7. W celu lokalizacji i zagospodarowania terenu dla inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko należy przeprowadzić postępowanie określone w przepisach szczególnych.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W obszarze opracowania planu nie wyznaczono granic stref ochrony archeologicznej ani stref ochrony konserwatorskiej.

2. W obszarze planu nie występują obiekty chronione na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiące dobra kultury współczesnej.

§ 10. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych

1. Przestrzenie publiczne na obszarze planu tworzą ogólnodostępne tereny służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, są to: tereny komunikacji – drogi publiczne, parkingi (w tym ewentualny parking park & ride, stanowiący element zintegrowanego węzła przesiadkowego), ważne ciągi piesze.

2. Dla terenów przestrzeni publicznych określonych w ust. 1, przy docelowym zagospodarowaniu jako tereny w sąsiedztwie węzła integracyjnego, w szczególności w przypadku realizacji parkingu park & ride, ustala się wymóg uwzględnienia lokalizacji elementów kompleksowego systemu informacji przestrzennej opracowanego przy realizacji zintegrowanego węzła przesiadkowego.

3. Zasady umieszczania reklam, szyldów, tablic informacyjnych itp. od strony dróg publicznych i publicznych ciągów pieszych:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacyjnych na budynkach, w których znajdują się instytucje publiczne, zgodnie z odrębnymi przepisami szczegółowymi;
- 2) ustala się wymóg sporządzenia projektu reklamy, szyldu i tablicy informacyjnej jako integralnej części projektu budowlanego; formę i kolorystykę reklam, szyldów, tablic informacyjnych dostosować należy do rozwiązania architektonicznego, tak by stanowiły kompozycyjną całość;
- 3) ustala się zakaz sytuowania przy drogach reklam emitujących zmienne światło i obraz (np. typu LED), nawet przy spełnieniu warunków odległości od dróg (zgodnie z art. 45 ustawy prawo o ruchu drogowym).

4. W rozwiązaniach projektowych dotyczących zagospodarowania terenów przestrzeni publicznych ustala się wymóg zastosowania udogodnień dla osób niepełnosprawnych.

5. Ustala się wymóg dostosowania ogrodzeń od strony ulic, placów, ogólnodostępnych ciągów pieszych i innych miejsc publicznych do architektury budynków, z którymi są związane.

6. Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych betonowych.

§ 11. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

1. Na terenie objętym planem nie wyznaczono granic terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ze względu na ich niewystępowanie w obszarze objętym ustaleniami planu.

§ 12. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Zasady tymczasowego zagospodarowania, użytkowania.

1. Dla terenów przeznaczonych dla nowej zabudowy lub innego niż dotychczas przeznaczenia dopuszcza się użytkowanie dotychczasowe lub niesprzeczne z ustaleniami planu wyłącznie jako zagospodarowanie tymczasowe do czasu realizacji ustaleń planu.

2. Dla obiektów nieprzeznaczonych do docelowego utrzymania (np. wskazane na rysunku planu jako obiekty docelowo do likwidacji) dopuszcza się w okresie tymczasowym remonty, przebudowy.

3. Dla terenów, dla których dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, zasady tego zagospodarowania podano w ustaleniach szczegółowych.

§ 13. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się łączenie i podział nieruchomości.

2. Ustala się możliwość podziałów terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na działki budowlane pod warunkiem zachowania szczegółowych ustaleń planu, przy spełnieniu warunków:

- 1) parametry nowowydzielanych działek, w tym ich minimalna wielkość zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;
- 2) w wyniku podziału na działki budowlane należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem ustalonym w planie wszystkich fragmentów terenu powstałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu;

3) zostaną wydzielone niezbędne drogi i dojazdy niepubliczne do działek.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych:

- 1) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych budynków, obiektów;
- 3) w innych przypadkach (uwarunkowanych ukształtowaniem terenu, przebiegiem istniejących sieci infrastruktury technicznej).

4. Dopuszcza się w każdym z terenów, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, wydzielenie działek dla potrzeb infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych. Norm powierzchniowych dla takich wydzieleni nie ustala się.

Rozdział 3.

§ 15. Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.MN (o powierzchni ok. 0,29ha) plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) funkcja podstawowa, dominująca – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca, lub realizowana w formie zabudowy szeregowej lub bliźniaczej,
 - b) funkcja uzupełniająca – usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako obiekty wolnostojące bądź dobudowane, usługi nieuciążliwe w formie lokali użytkowych, obiekty pomocnicze takie jak: garaż, mała architektura ogrodowa;
 - c) funkcja wykluczona - prowadzenie działalności powodującej uciążliwość dla otoczenia;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się wymóg zastosowania w pokryciach dachowych ceramiki, dachówek betonowych lub blachodachówki, zabrania się stosowania dachówek bitumicznych;
 - b) ustala się wymóg kolorystyki pokrycia dachowego w kolorach ceramiki budowlanej - czerwieni, brązów, szarości i czerni;
 - c) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów elewacji.
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych, określonych w §8.
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych, określonych w §9;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych, określonych w §10;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) ustala się wymóg zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż ul. Kolejowej (poza granicami planu) w odległości **8m** od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się wymóg zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż ul. Małgorzaty Hillar (**03.KDL**) w odległości **5 m i 8 m** od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy działki – do 35%,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,4; max. 0,8,
 - e) wysokość zabudowy dla budynków głównych, mieszkaniowych – do **10,5 m**, dla obiektów towarzyszących – wysokość do **6 m**,
 - f) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia 35-45°, położenie kalenicy głównej dachu w zespole zabudowy wzdłuż ul. M.Hillar (03.KDL) – równoległe do osi ulicy,

- g) ustala się nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 25% powierzchni działki;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki powstającej w wyniku wtórnego podziału istniejących działek budowlanych - 600m²,
 - b) pozostałe zasady wg ustaleń ogólnych zawartych w §13;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenie w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren jest położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz sytuowania zagospodarowania tymczasowego;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dojazd – z drogi publicznej, ul. M. Hillar (**03.KDL**) lub z drogi **04.KDD**,
 - b) miejsca postojowe: należy zapewnić ilość miejsc postojowych przy zachowaniu wskaźnika min. 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny, dla usług min 1 miejsce przy powierzchni użytkowej powyżej 50m²;
- 11) stawka procentowa: nie określa się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości na skutek uchwalenia zmiany planu.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.MW/U (o powierzchni ok. 0,34 ha) Plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) funkcja podstawowa, dominująca – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (zabudowa mieszkaniowa realizowana w budynkach wielolokalowych – powyżej dwóch lokali mieszkalnych) z dopuszczeniem lokalizacji usług nieuciążliwych, przy czym funkcje usługowe w formie lokali użytkowych wbudowanych bądź jako obiekty wolnostojące,
 - b) funkcja uzupełniająca – obiekty pomocnicze takie jak: garaże, altany, mała architektura, place zabaw, urządzenia sportowo – rekreacyjne, elementy infrastruktury technicznej,
 - c) funkcja wykluczona - prowadzenie działalności powodującej uciążliwość dla otoczenia;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustala się wymóg urządzenia oraz pielęgnacji istniejących terenów wspólnej zieleni przydomowej; dopuszcza się wprowadzenie małej architektury oraz innego zagospodarowania rekreacyjnego (place zabaw, altany) dla potrzeb mieszkańców,
 - b) dopuszcza się łączne zagospodarowanie terenu wraz z terenem **3.MW/U**,
 - c) w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg ciągów pieszych, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) w przypadku zastosowania dachów skośnych ustala się wymóg zastosowania ceramiki, dachówek betonowych, blachodachówki itp. rozwiązań,
 - e) w przypadku zastosowania dachów płaskich dopuszcza się stosowanie pokryć bitumicznych, pokryć z blachy, krycie materiałami mineralnymi, zaleca się zastosowanie dachów zielonych,
 - f) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów elewacji;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych, określonych w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych, określonych w §9;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych, określonych w §10;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) ustala się wymóg zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż terenów komunikacyjnych (**04.KDD** i **05.KDP**) w odległości **10m** od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) ustala się wymóg zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż ul. Małgorzaty Hillar (**03.KDL**) w odległości **8 m** od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy działki – do 35%,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,9 ; max. 1,5,
- e) wysokość zabudowy dla budynków głównych, mieszkaniowych - **15 m** (do 4 kondygnacji nadziemnych), dla obiektów towarzyszących – wysokość do **6 m**,
- f) geometria dachów – dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia 35-45°, dla pozostałych obiektów – geometria dachów dowolna,
- g) ustala się nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 27% powierzchni działki;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych zawartych w §13;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenie w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren jest położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz sytuowania zagospodarowania tymczasowego;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd – z drogi publicznej, ul. M. Hillar (**03.KDL**) oraz ul. Kolejowej poprzez drogę publiczną (**04.KDD**),
 - b) miejsca postojowe: należy zapewnić ilość miejsc postojowych przy zachowaniu wskaźnika min. 1 miejsce na 1 mieszkanie; dla usług obowiązuje wskaźnik 1 miejsce na 100m² pow. użytkowej, jednak nie mniej jak 1 miejsce na 1 lokal usługowy; dopuszcza się miejsca parkingowe w kondygnacji piwnicznej lub przyziemiu
- 11) stawka procentowa: nie określa się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości na skutek uchwalenia zmiany planu.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 3.MW/U (o powierzchni ok. 0,28 ha) Plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) funkcja podstawowa, dominująca – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (zabudowa mieszkaniowa realizowana w budynkach wielolokalowych – powyżej dwóch lokali mieszkalnych) z dopuszczeniem lokalizacji usług nieuciążliwych, przy czym funkcje usługowe w formie lokali użytkowych wbudowanych bądź jako obiekty wolnostojące,
 - b) funkcja uzupełniająca – obiekty pomocnicze takie jak: garaże, mała architektura, place zabaw, urządzenia sportowo – rekreacyjne, elementy infrastruktury technicznej,
 - c) funkcja wykluczona - prowadzenie działalności powodującej uciążliwość dla otoczenia;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się wymóg urządzenia oraz pielęgnacji istniejących terenów wspólnej zieleni przydomowej; dopuszcza się wprowadzenie małej architektury oraz innego zagospodarowania rekreacyjnego (plac zabaw, altany) dla potrzeb mieszkańców,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie terenu wraz z terenem **2.MW/U**,
 - c) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić ciąg pieszy, przejście o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu, umożliwiające sytuowanie sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu, głównie kabli energetycznych biegnących od stacji **4.E** do terenu **2.MW/U**,
 - d) w przypadku zastosowania dachów skośnych ustala się wymóg zastosowania ceramiki, dachówek betonowych lub blachodachówki i tym podobnych materiałów,

- e) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów elewacji;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych, określonych w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych, określonych w §9;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych, określonych w §10;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) ustala się wymóg zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż ul. Kolejowej (poza granicami planu) w odległości **4m** od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się wymóg zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż ul. Małgorzaty Hillar (**02.KDL** i **03.KDL**) w odległości **3 m** i **4 m** od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy działki – do 35%,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 1,2; max. 1,8;
 - e) wysokość zabudowy dla budynków głównych, mieszkaniowych - **15 m** (do 4 kondygnacji nadziemnych), dla obiektów towarzyszących – wysokość do **6 m**,
 - f) geometria dachów – dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia 35-45°, położenie kalenicy głównej dachu równoległe do ul. M.Hillar (dot. odcinka oznaczonego na rysunku planu jako **02.KDL**), dla pozostałych obiektów – geometria dachów dowolna,
 - g) ustala się nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 25% powierzchni działki;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych zawartych w §13;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenie w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren jest położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz sytuowania zagospodarowania tymczasowego;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd – z drogi publicznej, ul. M. Hillar (**02.KDL**),
 - b) miejsca postojowe: należy zapewnić ilość miejsc postojowych przy zachowaniu wskaźnika min. 1 miejsce na 1 mieszkanie; dla usług obowiązuje wskaźnik 1 miejsce na 100m² pow. użytkowej jednak nie mniej jak 1 miejsce na 1 lokal usługowy; dopuszcza się miejsca parkingowe w kondygnacji piwnicznej lub przyziemiu;
- 11) stawka procentowa: nie określa się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości na skutek uchwalenia zmiany planu.

4. Dla terenów oznaczonego symbolem 4.E (o powierzchni ok. 0,004ha) oraz 6.E (o powierzchni 0,003ha) plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) funkcja podstawowa, dominująca – zabudowa infrastruktury technicznej, elektroenergetycznej – istniejąca stacja transformatorowa,
 - b) funkcja uzupełniająca – nie określa się,
 - c) funkcja wykluczona – każda inna funkcja niż funkcja podstawowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych, określonych w §7;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych, określonych w §8;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie występują obiekty ani obszary chronione;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych, określonych w §10;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynku na granicy terenu,
 - b) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do **100%** powierzchni działki,
 - c) wysokość zabudowy – do 6 m,
 - d) geometria dachów – dachy dowolne, dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy – min. nie ustala się, max. 1,0;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenie w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren jest położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz sytuowania zagospodarowania tymczasowego;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dostęp od ul. M. Hillar (**02.KDL**),
 - b) nie przewiduje się miejsc parkingowych w granicach terenu;
- 11) stawka procentowa: nie określa się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości na skutek uchwalenia zmiany planu.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem 5.U/UC (o powierzchni ok. 0,48 ha) Plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) funkcja podstawowa, dominująca – zabudowa usługowa, w tym usług handlu detalicznego z dopuszczeniem sytuowania obiektów handlowych o pow. sprzedaży pow. 2000m², usługi z zakresu gastronomii i rozrywki, biura, administracja,
 - b) funkcja uzupełniająca – elementy infrastruktury technicznej;
 - c) funkcja wykluczona – usługi oświaty, opieki społecznej i ochrony zdrowia, nie dopuszcza się towarzyszącej funkcji mieszkaniowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się łączne zagospodarowanie terenu wraz z terenami **06.KDP, 7.U/P(KS)**,
 - b) w przypadku zastosowania dachów skośnych ustala się wymóg zastosowania ceramiki, dachówek betonowych, blachodachówki lub podobnych materiałów,
 - c) w przypadku zastosowania dachów płaskich dopuszcza się stosowanie pokryć bitumicznych, pokryć z blachy, krycie materiałami mineralnymi; zaleca się zastosowanie dachów zielonych,
 - d) ustala się wymóg kolorystyki pokrycia dachowego w kolorach ceramiki budowlanej - czerwieni, brązów, szarości i czerni,
 - e) w zagospodarowaniu uwzględnić pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej o szerokości min. 4,00 m, zgodnie z rysunkiem planu od strony zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych, określonych w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie występują obiekty ani obszary chronione;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych, określonych w §10;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) ustala się wymóg zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż terenu **02.KDL** w odległości **8 m** od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,2; max. 1,6,
 - c) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do **50%**,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy do **15 m**,
 - e) geometria dachów – nie ustala się wymagań dotyczących kształtowania geometrii dachu, dopuszcza się stosownie dachów płaskich,
 - f) ustala się nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej **10%** powierzchni działki,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki powstającej w wyniku wtórnego podziału istniejących działek budowanych – 1500m²,
 - b) pozostałe zasady wg ustaleń ogólnych zawartych w §13;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenie w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren jest położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz sytuowania zagospodarowania tymczasowego;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej
 - a) dojazd – z dróg publicznych –ul. M. Hillar (**02.KDL**),
 - b) miejsca postojowe – min. 10 miejsc postojowych / 1000m² powierzchni użytkowej usług, dopuszcza się miejsca parkingowe w kondygnacji podziemnej;
- 11) stawka procentowa: 30% dla dz. geod. 446/2 obr. 13, dla dz. 336/4 obr. 13 – stawki nie określa się, gdyż nie nastąpi dla niej wzrost wartości nieruchomości na skutek uchwalenia zmiany planu.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem 7.U/P(KS) (o powierzchni ok. 1,65ha) Plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) funkcja podstawowa, dominująca – zabudowa usługowa, z zakresu handlu detalicznego, handlu hurtowego, gastronomii i rozrywki, usług biurowych, administracji, usług drobnych rzemieślniczych, salon samochodowy z zapleczem serwisowym, działalności produkcyjnej - drobnej produkcji, magazyny; a w okresie tymczasowego zagospodarowania – obsługa komunikacji, dworzec autobusowy z zapleczem biurowo-socjalnym, magazynowym i technicznym oraz parkingowym, w szczególności pawilon dla podróżnych, stanowiska odjazdowe,
 - b) funkcja uzupełniająca:
 - tereny zieleni urządzonej – skwery, zieleńce, ogród jordanowski, plac zabaw wraz z obiektami małej architektury, urządzeniami rekreacyjno-sportowymi,
 - obsługa komunikacji – stacja paliw z zapleczem, parkingi, w tym parking, mogący pełnić rolę parkingu park & ride, stanowiącego element zintegrowanego węzła przesiadkowego, pod warunkiem, że parking realizowany jako naziemny nie zajmie więcej jak 1/3 powierzchni terenu (tj. nie więcej jak 500m²),
 - usługi z zakresu ochrony zdrowia,
 - c) funkcja wykluczona – nie dopuszcza się towarzyszącej funkcji mieszkaniowej, wyklucza się chronione funkcje z zakresu usług o charakterze publicznym takich jak oświata i wychowanie, kultura;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszcza się łączne zagospodarowanie terenu wraz z terenami **06.KDP** i **5.U/UC**,
 - b) dopuszcza się likwidację istniejącego budynku dworca autobusowego, wskazanego na rysunku planu;
 - c) ustala się nakaz docelowego przekształcenia terenu i dostosowania zagospodarowania do nowych funkcji,
 - d) w przypadku zastosowania dachów skośnych ustala się wymóg zastosowania ceramiki, dachówek betonowych, blachodachówki i tym podobnych rozwiązań,
 - e) w przypadku zastosowania dachów płaskich dopuszcza się stosowanie pokryć bitumicznych, pokryć z blachy, krycie materiałami mineralnymi; zaleca się zastosowanie dachów zielonych,
 - f) ustala się wymóg kolorystyki pokrycia dachowego w kolorach ceramiki budowlanej - czerwieni, brązów, szarości i czerni;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych, określonych w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie występują obiekty ani obszary chronione;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych, określonych w §10;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) ustala się wymóg zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż terenu **02.KDL** w odległości **3 m** i **6 m** od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się wymóg zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż ul. Kolejowej w odległości **6 m** od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) ustala się wymóg zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż terenu **01.KDZ** w odległości **4 m** od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,2; max. 1,6,
 - e) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 55%,
 - f) wysokość zabudowy – do 15 m,
 - g) geometria dachów – dachy dowolne,
 - h) ustala się nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej **15%** powierzchni działki;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki powstającej w wyniku wtórnego podziału istniejących działek budowanych – 2000 m²,
 - b) pozostałe zasady wg ustaleń ogólnych zawartych w §13;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenie w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren jest położony w granicach obszaru śródmiejskiego,
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się czasowe użytkowanie terenu zgodne z obecnym w dacie uchwalania planu (dworzec autobusowy z zapleczem) na okres do 15 lat, jednakże bez możliwości rozbudowy lub nadbudowy istniejącego obiektu dworca; dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących obiektów;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej
- a) dojazd – z drogi publicznej **02.KDL** oraz w przypadku wydzielenia części północnej – z ul. Kolejowej (poza granicami planu),
 - b) miejsca postojowe – przy zachowaniu wskaźnika min. 2 miejsc na każde 100 m² pow. użytkowej usług lub 1 miejsca na każdych 10 zatrudnionych, dopuszcza się miejsca parkingowe w kondygnacji podziemnej,

11) stawka procentowa: 30%.

Rozdział 4.

Ustalenia ogólne dla terenów dróg publicznych oraz obsługi komunikacji. Zasady ich modernizacji i rozbudowy

§ 16. 1. Obsługa terenu opracowania odbywa się w oparciu o istniejące drogi publiczne (poza obszarem opracowania), ulice: Gdańską (droga wojewódzka nr 222) oraz Kolejową (droga gminna).

2. Poszczególne wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny są obsługiwane przez projektowane i istniejące drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami **02.KDL**, **03.KDL** i **04.KDD**. Zasady obsługi komunikacyjnej dla poszczególnych terenów zawierają ustalenia szczegółowe dla tych terenów.

3. W liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych (z wyłączeniem pasa rezerwy terenowej drogi wojewódzkiej – **01.KDZ**) oraz wydzielonych z poszczególnych terenów dróg wewnętrznych i ciągów pieszych, dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej obszar planu;

4. Dopuszcza się lokalizację zieleni wysokiej w liniach rozgraniczających dróg publicznych o ile pozwalają na to warunki określone w przepisach odrębnych, przebieg i szerokość istniejącej bądź projektowanej drogi, a także rozmieszczenie istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej;

5. W terenach komunikacyjnych dopuszcza się sytuowanie obiektów stanowiących tradycyjne wyposażenie ulic takich jak np. kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe.

Ustalenia szczegółowe dla terenów dróg publicznych oraz obsługi komunikacji kołowej i rowerowej znajdujących się w obszarze objętym planem

§ 17. 1. W granicach opracowania planu znajdują się następujące projektowane lub istniejące elementy układu komunikacji:

- 1) pas rezerwy terenowej przeznaczony na przebudowę ul. Gdańskiej – drogi wojewódzkiej, oznaczony na rysunku planu jako **01.KDZ** (o powierzchni ok. 0,06 ha);
- 2) proponowana droga publiczna łącząca ul. Gdańską i ul. Kolejową (na fragmencie istniejąca ul. M. Hillar), oznaczona na rysunku planu jako **02.KDL** (o powierzchni 0,54 ha);
- 3) proponowana droga publiczna (fragment ul. M. Hillar), oznaczona na rysunku planu jako **03.KDL** (o powierzchni ok. 0,16 ha);
- 4) istniejąca droga publiczna, stanowiąca dojazd do terenu parkingu (07.KDP) oraz terenów mieszkaniowych (2.MW/U), oznaczona na rysunku planu jako **04.KDD** (o powierzchni ok. 0,03 ha);
- 5) istniejący parking, przeznaczony dla mieszkańców terenu 3.MW/U, oznaczony na rysunku planu jako **05.KDP** (o powierzchni ok. 0,15 ha);
- 6) parking, oznaczony na rysunku planu jako **06.KDP** (o powierzchni ok. 0,17 ha).

2. Dla terenu z istniejącą funkcją podstawową komunikacji drogowej, (rezerwa terenowa dla przebudowy ul. Gdańskiej), wyodrębnionego w obszarze planu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **01.KDZ** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: rezerwa terenu dla rozbudowy istniejących dróg publicznych - ulic zbiorczych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się prowadzenia robót określonych ustawą o drogach publicznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych, określonych w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie występują obiekty ani obszary chronione;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dopuszczenie remontów i budowy chodników o szerokości min. 1,50m i ścieżek rowerowych o szerokości 1,50 - 2,00m w obrębie linii rozgraniczających ulic oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej,

b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulic urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowaskazy, sygnalizatory świetlne oraz tablic i obiektów reklamowych w uzgodnieniu z zarządcą;

6) stawka procentowa – nie określa się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości na skutek uchwalenia zmiany planu.

3. Dla terenu z istniejącą funkcją podstawową komunikacji drogowej wyodrębnionego w obszarze planu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **02.KDL** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej – ulic lokalnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszczenie prowadzenia robót określonych ustawą o drogach publicznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: dopuszczenie zachowania i wprowadzania w liniach rozgraniczających ulic liniowych układów zieleni wysokiej i tworzących pasma zieleni izolacyjnej (w tym wymagany pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej o szerokości min. 3,00 m, w miejscu wskazanym na rysunku planu), o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu i z uwzględnieniem lokalnych warunków siedliskowych, doboru gatunków właściwych dla możliwości przestrzennych wprowadzenia tej zieleni oraz przebiegu sieci uzbrojenia;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie występują obiekty ani obszary chronione;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dopuszczenie budowy chodników o szerokości min. 1,50 m i ścieżek rowerowych o szerokości 1,50 – 2,00 m w obrębie linii rozgraniczających ulice, oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej,
 - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowaskazy, sygnalizatory świetlne,
 - c) nakaz utrzymania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 12,00 m, poza odcinkami istniejących geodezyjnie wyznaczonych linii rozgraniczających, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów, dla nowoprojektowanych dróg szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) nakaz utrzymania minimalnej szerokości pasa ruchu 3,00 m,
 - e) nakaz uwzględnienia pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej o szerokości min. 3,00 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) stawka procentowa – nie określa się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości na skutek uchwalenia zmiany planu.

4. Dla terenu z istniejącą funkcją podstawową komunikacji drogowej, wyodrębnionego w obszarze planu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **03.KDL** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej - ulic lokalnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się prowadzenie robót określonych ustawą o drogach publicznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych, określonych w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie występują obiekty ani obszary chronione;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dopuszczenie remontów i budowy chodników o szerokości min. 1,50 m w obrębie linii rozgraniczających ulic oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej,

- b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulic urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowaskazy, sygnalizatory świetlne oraz tablic i obiektów reklamowych w uzgodnieniu z zarządcą,
 - c) dopuszcza się lokalizację wjazdu na teren **2.MW/U**;
 - d) dopuszcza się dojazd do istniejącego zespołu garażowego (poza obszarem planu – od strony zachodniej w bezpośrednim sąsiedztwie);
 - e) nakaz utrzymania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających **10-14m**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) nakaz utrzymania minimalnej szerokości jezdni 5 m;
- 6) stawka procentowa – nie określa się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości na skutek uchwalenia zmiany planu.

5. Dla terenu z istniejącą funkcją podstawową komunikacji drogowej, wyodrębnionego w obszarze planu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **04.KDD** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej - ulic dojazdowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się prowadzenie robót określonych ustawą o drogach publicznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych, określonych w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie występują obiekty ani obszary chronione;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dopuszczenie remontów i budowy chodników o szerokości min. 1,50 m w obrębie linii rozgraniczających ulic oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej,
 - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulic urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowaskazy, sygnalizatory świetlne oraz tablic i obiektów reklamowych w uzgodnieniu z zarządcą,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających **10 m**, jak na rysunku planu,
 - d) nakaz uwzględnienia ciągu pieszego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) stawka procentowa – nie określa się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości na skutek uchwalenia zmiany planu.

6. Dla terenu z istniejącą funkcją podstawową komunikacji drogowej, wyodrębnionego w obszarze planu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **05.KDP** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: istniejący parking dla samochodów osobowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych, określonych w §7;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych, określonych w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie występują obiekty ani obszary chronione;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - b) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) stawka procentowa – nie określa się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości na skutek uchwalenia zmiany planu.

7. Dla terenu z istniejącą funkcją podstawową komunikacji drogowej, wyodrębnionego w obszarze planu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **06.KDP** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: projektowany parking dla samochodów osobowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: : wg ustaleń ogólnych, określonych w §7;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych, określonych w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie występują obiekty ani obszary chronione;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - b) dopuszcza się łączne zagospodarowanie terenu wraz z terenami **5.U/UC**, **7.U/P(KS)**,
 - c) ustala się nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5 % powierzchni działki.
- 6) stawka procentowa – nie określa się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości na skutek uchwalenia zmiany planu.

Rozdział 5.

Zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, zasady ich rozbudowy i modernizacji

§ 18.1. Plan ustala nakaz modernizacji i rozbudowy oraz budowy sieci i urządzeń infrastruktury w obszarze objętym ustaleniami planu w formie:

- 1) inwestycji celu publicznego dla sieci wodociągowych, kanalizacyjnych (kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej), ciepłowniczych, energetycznych (dot. oświetlenia) których budowa i eksploatacja należy do zadań własnych gminy;
- 2) inwestycji realizowanych przez zarządców sieci ciepłowniczych, energetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

2. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących:

- 1) w liniach rozgraniczenia dróg, dojazdów i ciągów pieszych - po uzgodnieniu z odpowiednimi zarządcami dróg lub terenów;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury w pasach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) podane w planie parametry sieci należy traktować orientacyjnie, dopuszcza się ich modyfikacje zgodnie z projektami budowlanymi.

3. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację małych obiektów infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych energetycznych, stacji redukcyjnych gazu, przepompowni itp.) oraz sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Dopuszcza się modernizację lub likwidację istniejących sieci, instalacji i urządzeń, będących w złym stanie technicznym lub kolidujących z planowanymi zamierzeniami budowlanymi realizowanymi zgodnie z ustaleniami planu.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych; w tym z sieci magistralnych, dla układu tego obowiązują:
 - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych,
 - b) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych,
 - c) dla rozbudowy układu obowiązuje dopuszczenie budowy nowych sieci magistralnych w korytarzach infrastruktury, położonych w obrębie linii rozgraniczających ulice oraz na terenach przyległych za zgodą władającego;

- 2) zaopatrzenie z istniejących sieci miejskich, przy projektowaniu i realizacji sieci uwzględnić należy przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne zgodnie z przepisami szczególnymi, a także potrzeby zaopatrzenia w wodę (źródła wody pitnej i technologicznej) w warunkach kryzysowych tj. w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw wody.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) podstawowy układ kanalizacji sanitarnej miasta tworzą istniejące sieci magistralne i rozdzielcze, dla układu tego obowiązują:
- a) nakaz odprowadzenia ścieków z obszaru objętego ustaleniami planu do miejskiej oczyszczalni ścieków,
 - b) nakaz realizacji prac związanych z budową, modernizacją, przebudową i rozbudową ustalony w projektach wynikających z ustanowionego obszaru aglomeracji Starogard,
 - c) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych,
 - d) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych,
 - e) dla rozbudowy w/w układu obowiązuje dopuszczenie budowy nowych sieci magistralnych w korytarzach infrastruktury, położonych w obrębie linii rozgraniczających ulice oraz na terenach przyległych za zgodą władającego, w pozostałych terenach realizacja sieci dopuszczalna w ternach dla których ustalenia szczegółowe nie zawierają zakazu ich realizacji.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzenia wód opadowych:

- 1) w obrębie planu elementy systemu odprowadzenia wód opadowych tworzą:
- a) istniejące lub projektowane kolektory deszczowe,
 - b) tereny zieleni urządzonej – poprzez umożliwienie infiltracji wód deszczowych do gruntu;
- 2) dla systemu kanalizacji deszczowej, na który składają się: główne kolektory deszczowe i sieć kanalizacji ogólnospławnej plan ustala:
- a) dla istniejących sieci: dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych lub zmiany przebiegu sieci w ramach opracowywanych projektów budowlanych,
 - b) dla planowanych sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się realizację nowych sieci w liniach rozgraniczających ulice oraz na innych terenach przylegających za zgodą władającego;
- 3) ścieki deszczowe z obszaru planu należy odprowadzać kolektorami deszczowymi, po uprzednim przeanalizowaniu przepustowości istniejących kanałów oraz zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządzającego sieci, przy czym odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych dróg i placów do odbiorników i kanalizacji dopuszcza się po podczyszczeniu ich do standardów zgodnych z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) dla terenów parkingów wykonanych z elementów umożliwiających wegetację oraz penetrację wód opadowych dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu przy zapewnieniu możliwości ich podczyszczenia oraz sprawdzeniu możliwości gruntowo –wodnych terenu;
- 5) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych z dachów budynków na tereny zieleni w granicach własnych działek (np. w formie szczelnych zbiorników retencyjnych, oczek wodnych itp.), po sprawdzeniu możliwości gruntowo-wodnych oraz w sposób uniemożliwiający zalewanie terenów sąsiednich.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących w obszarze planu lub w otoczeniu stacji transformatorowych 15/0p,4kV, poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15kV oraz sieci rozdzielcze nn 0,4kV, 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 lokalizacji w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów nie ustala się;
- 3) sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci;

- 4) w zagospodarowaniu i urządzaniu terenów, zwłaszcza działek budowlanych, należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne w celu zapewnienia nieprzekroczenia dopuszczalnej wielkości pola elektromagnetycznego od istniejącej linii energetycznej napowietrznej oraz bezpiecznego prowadzenia robót budowlanych;
- 5) dodatkowo w obszarze opracowania dopuszcza się lokalizację oraz zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych źródeł, bazujących na odnawialnych źródłach energii na przykład w postaci ogniw fotowoltaicznych.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło

- 1) obiekty w obszarze objętym planem mogą być zaopatrywane energią ciepłą w oparciu o zasilanie:
 - a) gazem ziemnym, w oparciu o zaopatrzenie z istniejącej sieci,
 - b) energię elektryczną,
 - c) z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - d) innych, indywidualnych źródeł bazujących na wykorzystaniu energii odnawialnej np. kolektorów słonecznych, pomp ciepła itp..
- 2) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci miejskich, o której mowa w pkt 1 ppkt c) nastąpi poprzez projektowaną sieć ciepłowniczą;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci ciepłowniczej, o której mowa w pkt 1 ppkt c) na terenach wszystkich ulic i ciągów pieszych.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów bytowych w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć gazową;
- 2) dopuszcza się sytuowanie gazociągu w liniach rozgraniczających wszystkich ulic i ciągów pieszych w obszarze objętym planem. Sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów telekomunikacyjnych

- 1) tereny w obszarze planu należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się sieci telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg-ulic i ciągów pieszych, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; Ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;
- 3) inwestycje z zakresu łączności publicznej są dopuszczalne w obszarze planu, o ile nie jest to sprzeczne z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu i nie narusza ustanowionych planem zakazów lub ograniczeń;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telekomunikacyjnych telefonii komórkowej w obszarze opracowania planu;
- 5) dopuszcza się instalację urządzeń sieci radiokomunikacyjnych, w tym anten telefonii komórkowej;
- 6) podane w ustaleniach szczegółowych wydzielonych terenów parametry dotyczące wysokości nie dotyczą obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej i łączności publicznej.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów gospodarki odpadami:

- 1) dla obiektów budowlanych należy zapewnić miejsca na place pod śmietniki, osłonięte i otoczone odpowiednią zielenią izolacyjną; zaleca się by miejsca te umożliwiały segregację odpadów;
- 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi; wskazane osłonięcie placów pod śmietniki odpowiednią zielenią izolacyjną;
- 3) odpady komunalne należy wywozić na składowisko odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi; gospodarowanie innymi odpadami niż komunalne - zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;

- 4) odpady inne niż komunalne, w tym technologiczne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności ustawą z dnia 27 kwietnia 1997r o odpadach.

Rozdział 6.

Ochrona gruntów rolnych i leśnych

§ 19. 1. Plan nie wyznacza zasad ochrony gruntów rolnych i leśnych ze względu na brak ich występowania w granicach opracowania.

Rozdział 7.

Przepisy przejściowe i końcowe

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

§ 21. W granicach niniejszego planu traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek geod. 107-114 obręb 13 położonych w rejonie ulicy Kolejowej-Gdańskiej w Starogardzie Gdańskim , uchwalony Uchwałą Nr XXX/319/2001 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z dnia 09 maja 2001r., opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pom. z 2001r. Nr 57, poz. 631.

§ 22. 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 Miasta Starogard Gdański.

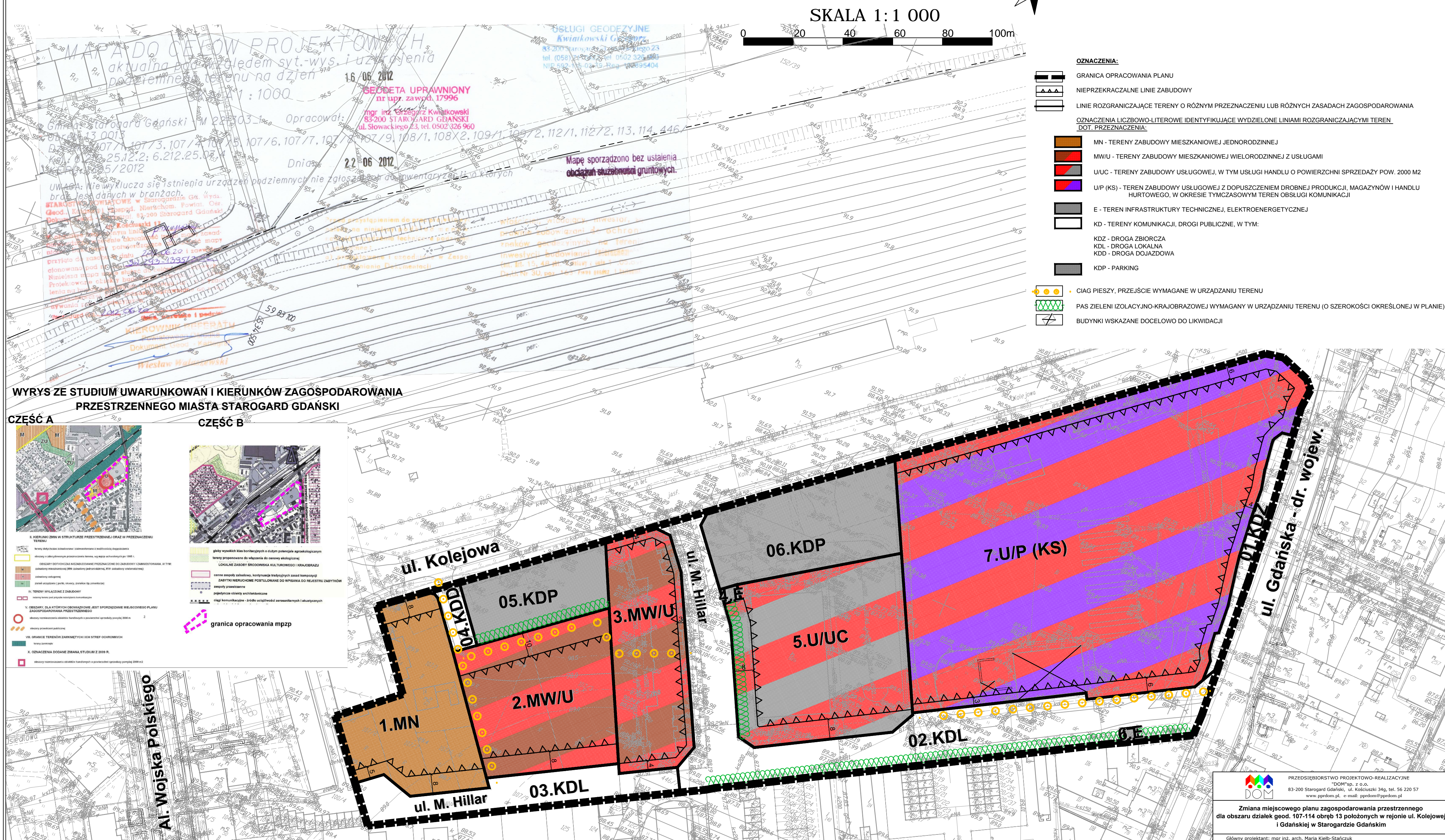
Przewodniczący Rady Miasta
Starogard Gdański

Sławomir Ruśniak

GMINA MIEJSKA STAROGARD GDAŃSKI

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek geod. 107-114 obręb 13 położonych w rejonie ul. Kolejowej i Gdańskiej w Starogardzie Gdańskim

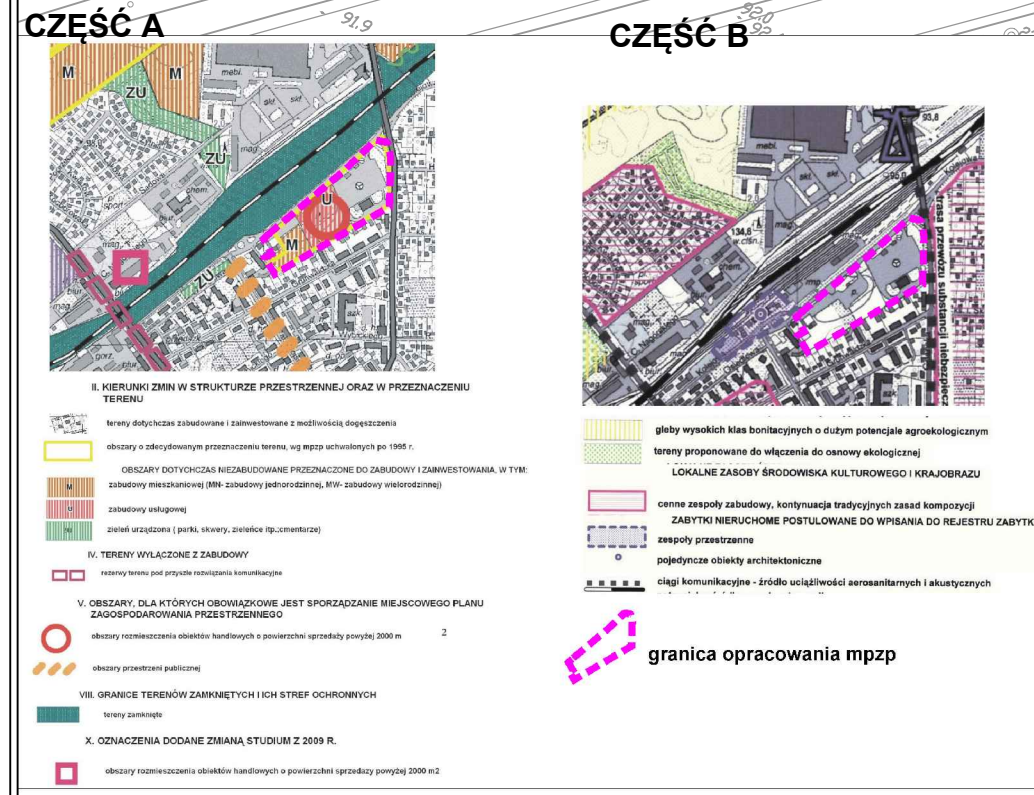
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXVIII/370/2013 Rady Miasta
Starogard Gdański z dnia 24 kwietnia 2013 r.



SKALA 1:1 000

- OZNACZENIA:**
- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
 - NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OZNACZENIA LICZBOWO-LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE WYDZIELONE LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI TEREN DOT. PRZEZNACZENIA:**
- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MW/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
 - U/UC - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, W TYM USŁUGI HANDLU O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POW. 2000 M²
 - U/P (KS) - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM DROBNEJ PRODUKCJI, MAGAZYNÓW I HANDLU HURTOWEGO, W OKRESIE TYMCZASOWYM TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI
 - E - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, ELEKTROENERGETYCZNEJ
 - KD - TERENY KOMUNIKACJI, DRUGI PUBLICZNE, W TYM:
 - KDZ - DROGA ZBIORCZA
 - KDL - DROGA LOKALNA
 - KDD - DROGA DOJAZDOWA
 - KDP - PARKING
- CIĄG PIESZY, PRZEJŚCIE WYMAGANE W URZĄDZANIU TERENU
- PAS ZIEMIENI IZOLACYJNO-KRAJOBRAZOWEJ WYMAGANY W URZĄDZANIU TERENU (O SZEROKOŚCI OKREŚLONEJ W PLANIE)
- BUDYNKI WSKAZANE DOCELOWO DO LIKWIDACJI

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA STAROGARD GDAŃSKI



PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWO-REALIZACYJNE
"DOM" sp. z o.o.
83-200 Starogard Gdański, ul. Kościuski 34g, tel. 56 220 57
www.pprdom.pl, e-mail: pprdom@pprdom.pl

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek geod. 107-114 obręb 13 położonych w rejonie ul. Kolejowej i Gdańskiej w Starogardzie Gdańskim

Główny projektant: mgr inż. arch. Maria Kielb-Stańczuk
członek Izby Urbanistów nr ewid. G-006/2002 POTU w Gdańsku

Opracowanie: mgr inż. Marta Dąbrowska
Data opracowania: kwiecień 2013

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/370/2013
Rady Miasta Starogard Gdański
z dnia 24 kwietnia 2013 r.

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

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek geod. 107-114 obręb 13 położonych w rejonie ul. Kolejowej i Gdańskiej w Starogardzie Gdańskim był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 04 lutego **2013 r.** do 05 marca **2013 r.** w siedzibie Urzędu Miasta Starogard Gdański. W dniu **04 marca 2013 r.** odbyła się dyskusja publiczna 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 2003r. (t.j. Dz.U. z 2012r. poz. 647, z późn. zm): **do 20 marca 2013 r.**

3. W ustawowym terminie **wpłynęła jedna uwaga** – w dniu 05 marca 2013r. wniesiona przez Pana Andrzeja Pogranicznego, prezesa zarządu Przedsiębiorstwa Komunikacji Samochodowej w Starogardzie Gdańskim SA, dotycząca dopuszczenia w terenie oznaczonym jako 7.U/P (KS) , obejmującym dz. geod. 112/4 obr. 13, funkcji usług ochrony zdrowia. Uwaga ta została przez Prezydenta Miasta uwzględniona (rozstrzygnięcie z dnia 02.04.2013r) poprzez wprowadzenie odpowiednich korekt w ustaleniach tekstowych projektu zmiany planu miejscowego.

Przewodniczący Rady Miasta
Starogard Gdański

Sławomir Ruśniak

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVIII/370/2013
Rady Miasta Starogard Gdański
z dnia 24 kwietnia 2013 r.

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 2012r. poz. 647, ze zm.), art. 7 ust.1, pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) i art. 111 ust. 2 pkt.1 ustawy z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003r. Nr 15 poz. 148 ze zm.) Rada Miasta Starogard Gdański uchwała, co następuje:

1. W projekcie planu miejscowego ustala się realizację zadań własnych z zakresu dróg publicznych i infrastruktury technicznej.
2. Koszt realizacji zadań wymienionych w pkt. 1 zostanie oszacowany po ustaleniu zakresu inwestycji.
3. Koszty inwestycji wymienionych w pkt. 1 należy uwzględnić w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym Gminy Miejskiej Starogard Gdański.

Przewodniczący Rady Miasta
Starogard Gdański

Sławomir Ruśniak