

**Uchwała Nr XXXIV/ 326 /2016
Rady Miasta Starogard Gdański
z dnia 30 listopada 2016r.**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Kościuszki, Pomorska, Al. Jana Pawła II w Starogardzie Gdańskim uchwalonego uchwałą nr LIII/458/2010 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 31 marca 2010r. dla obszaru oznaczonego w wyżej wymienionym planie symbolem „11.UC,U,MU”

Na podstawie art. 20, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, oraz art. 27 i art. 29, ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.¹) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn.zm.²), uchwała się, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański” (przyjętego Uchwałą Nr V/27/2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 stycznia 2015 r.), **uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Kościuszki, Pomorska, Al. Jana Pawła II w Starogardzie Gdańskim uchwalonego uchwałą Nr LIII/458/2010 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 31 marca 2010r. dla obszaru oznaczonego w wyżej wymienionym planie symbolem „11.UC,U,MU”, zwaną dalej „planem”.**

2. Granice obszaru objętego planem przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, w skali **1:500**.
3. Plan obejmuje obszary o łącznej powierzchni ok. **1,80 ha**.
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z :
 - 1) części tekstowej - ustaleń planu;
 - 2) części graficznej – **rysunku planu** sporządzonego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:500, stanowiącego **załącznik nr 1** do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięć dotyczących sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiących **załącznik nr 2** do niniejszej uchwały;
 - 4) rozstrzygnięć o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiących **załącznik nr 3** do niniejszej uchwały.

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

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

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

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

3. W obszarze planu wyznacza się tereny pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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

- 1) granice opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) oznaczenia identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, gdzie litery oznaczają następujące przeznaczenia terenów:
 - a) UC – teren zabudowy usługowej, rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) U – teren zabudowy usługowej,
 - c) MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej – strefa ochrony krajobrazu kulturowego – rewitalizacji urbanistycznej zespołu zabudowy ul. Kościuszki;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 8) budynek w gminnej ewidencji zabytków – chroniony ustaleniami planu;
- 9) pierzeja wymagająca opracowania szczegółowej koncepcji kompozycji elewacji;
- 10) dopuszczalne zjazdy/wjazdy (D-dostawy, K-klienci).

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

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

- 1) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, budynek lub jego część, koncentrującą uwagę obserwatorów, w szczególności np. wyróżniającą się z otoczenia formą, detalem, kolorystyką; wysokością, ewentualnie stanowiący lokalną dominantę architektoniczną;
- 2) archeologicznych badaniach ratowniczych- należy przez to rozumieć badania archeologiczne prowadzone na stanowiskach zagrożonych zniszczeniem (np. przez inwestycje) przy zachowaniu metodyki systematycznych badań wykopaliskowych;
- 3) dopuszczalnym procencie powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków po ich obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażoną w [%];
- 4) elewacji frontowej- należy przez to rozumieć elewację budynku od strony terenu komunikacji jezdnej, z której przewiduje się wjazd na posesję lub od strony innego terenu wskazanego odrębnie w ustaleniach planu;
- 5) miejscu postojowym - rozumie się przez to teren przeznaczony dla postawienia samochodu, przy czym miejscem postojowym jest także miejsce w garażu;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie zabudowy podstawowej bryły budynków; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, a także takich elementów jak wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, elementy wystroju elewacji, schody prowadzące do budynków, pochylnie dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków; linie nieprzekraczalne nie dotyczą też obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon), obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą usytuowanie elewacji frontowej budynku, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy; obowiązująca linia zabudowy dotyczy minimum 70% długości elewacji, dopuszcza się cofnięcia fragmentów elewacji;
- 8) obszarze oddziaływania inwestycji i potencjalnych skutków realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych na układ komunikacyjny miasta – należy przez to rozumieć minimalny obszar do analizy wpływu obiektu na układ uliczny miasta;
- 9) pierzei – należy przez to rozumieć frontową ścianę zabudowy wzdłuż ulicy;
- 10) powierzchni sprzedaży – należy przez to rozumieć część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno - użytkową, przeznaczoną do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczenia do niej powierzchni usług innych niż handel i gastronomii oraz po-

wierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.);

- 11) powierzchni użytkowej 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);
- 12) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 13) rekompozycja –należy przez rozumieć przywrócenie np. historycznej kompozycji przestrzennej, krajobrazowej obiektom lub zespołom zabudowy przekształconym w wyniku zniszczeń układu przestrzennego na skutek wyburzeń, przebudów, budowy wtórnych lub dokomponowywanie koniecznych uzupełnień w jednolitą całość kompozycyjną;
- 14) rewaloryzacja – rozumie się przez to całokształt działań podporządkowanych przywróceniu i utrwaleniu historycznie ukształtowanych walorów zawartych w zespole przestrzennym, z nadaniem mu współczesnych treści oraz funkcjonalnej i kompozycyjnej integracji z całością organizmu miejskiego, przy zachowaniu oryginalnych substancji zabytkowych, formy i detalu; rewaloryzacja jako zintegrowany proces odnowy obszaru jest połączona często z konserwacją, adaptacją i modernizacją;
- 15) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na odpowiednim podkładzie geodezyjnym w skali 1:500, zawarty w granicach obszaru objętego planem wraz z informacjami i oznaczeniami obrazującymi ustalenia niniejszego planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 16) stawce procentowej – należy przez to rozumieć wysokość stawki w procentach (%), służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 17) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczony symbolem literowym, odpowiadającym temu przeznaczeniu, zgodnie z ustaleniami planu;
- 18) terenie inwestycji – należy przez to rozumieć obszar zainwestowania w granicach jednej lub kilku działek przeznaczony pod realizację zamierzenia budowlanego, objęty wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem;
- 19) uciążliwości dla otoczenia - należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych powodowane - np. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikającą ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;
- 20) urządzeniach towarzyszących obiektom budowlanym – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane o których mowa a art. 3 pkt 9 ustawy z dnia 07.07.1994 r. prawo budowlane [tj. urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu i gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki];
- 21) usługach nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej –należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności usługowej, których prowadzenie nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, a ponadto nie powoduje innych zakłóceń takich jak: nadmierny ruch lub postój pojazdów utrudniający dostęp do budynków mieszkalnych, zakłócanie ciszy nocnej, wytwarzanie dużej ilości odpadów, których przechowywanie koliduje z estetyką środowiska mieszkalnego;
- 22) wielkopowierzchniowym obiekcie handlowym (WOH) – należy przez to rozumieć obiekt handlowy lub zespół obiektów handlowych zbudowanych jako odrębna całość o łącznej powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², obejmujący również wbudowany parking;
- 23) zagospodarowaniu tymczasowym – należy przez to rozumieć zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;

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

Rozdział II

Ustalenia dotyczące całego obszaru planu

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

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

3. Podane w § 11 parametry dotyczące wysokości nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej ani obiektów infrastruktury technicznej, takich jak np. słupy energetyczne itp.

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

5. Obszar planu w całości położony jest w granicach funkcjonalnego śródmieścia miasta Starogard Gdański, zabudowa podlega zasadom zabudowy śródmiejskiej w świetle przepisów odrębnych.

§ 6. Przeznaczenie terenów

1. Dopuszcza się projektowanie obszaru planu jako terenu wielofunkcyjnego. W obszarze planu dopuszcza się sytuowanie obiektów, urządzeń oraz zagospodarowania terenu z zakresu następujących funkcji:

1) **U**- teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, komercyjnych bądź rzemiosła usługowego, z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej uzupełniającej w formie lokali na kondygnacjach powyżej parteru; zakres dopuszczalnych usług

a) biura- przez co rozumie się budynki lub ich części, w których prowadzona jest działalność związana z prowadzeniem interesów, w tym w szczególności działalność prawnicza, rachunkowość, księgowość, kontrola ksiąg, doradztwo, badania rynku i opinii publicznej, działalność pracowni projektowych, działalność w dziedzinie reklamy, pozyskiwania personelu i rekrutacji pracowników, usługi fotograficzne, działalność agencji usług sekretarskich, biur tłumaczeń, agencji artystycznych oraz działalność w dziedzinie informatyki i działalności pokrewnej,

b) działalność wystawiennicza i konferencyjna- przez co rozumie się organizowanie targów, wystaw, pokazów, aukcji oraz zagospodarowanie pomocnicze związane z tą działalnością, takie jak biura, sale negocjacyjne, małe magazyny i podobne, a także organizowanie konferencji, zjazdów, sympozjów i innych spotkań o charakterze naukowym, profesjonalnym i podobnym,

c) działalność wydawnicza i poligraficzna,

d) handel detaliczny - przez co rozumie się sprzedaż prowadzoną w sklepach, w tym apteki,

e) gastronomia,

f) dyskoteki i kluby muzyczne, agencje i biura turystyczne, kina, teatry,

g) edukacja, szkolnictwo - przez co rozumie się budynki lub ich części przystosowane do prowadzenia różnorodnych zajęć dydaktycznych w formie wykładów, prelekcji seminariów i innych spotkań o podobnym charakterze, a także do prezentacji niewielkich wystaw tematycznych o charakterze edukacyjnym,

h) usługi finansowe - przez co rozumie się działalność banków i innych instytucji pośrednictwa finansowego oraz towarzystw ubezpieczeniowych i funduszy rentowo-emerytalnych, a także związaną z nimi działalność pomocniczą,

i) ochrona zdrowia, odnowa biologiczna - gabinety lekarskie, gabinety kosmetyczne, fryzjerskie i podobne,

j) obiekty sportowo-rekreacyjne- przez co rozumie się budynki przeznaczone do indywidualnego uprawiania różnych dyscyplin sportu, czy też dla zajęć rekreacyjnych ruchowych,

k) hotele, obsługa turystyki;

2) **UC** - tereny zabudowy usługowej wielkopowierzchniowych obiektów handlowych wraz z obsługą komunikacyjną i parkingiem o wymaganej liczbie miejsc postojowych, zapewnionych w liniach rozgraniczających; w formie domów handlowych, galerii handlowo-usługowych, łączących funkcje handlu z usługami, rozrywką i kulturą, funkcjami hotelowymi, ewentualne centrum wielofunkcyjne o podwyższonym standardzie; dopuszcza się lokalizowanie parkingu na dachu budynku obiektu wielkopowierzchniowego;

3) **MU** – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w tym zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, bez określania wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami usługowymi a mieszkalnymi tj. zabudowy mieszkaniowej, z usługami towarzyszącymi zlokalizowanymi co najmniej w parterach budynków, bądź w oddzielnych budynkach, z wykluczeniem usług mogących stanowić uciążliwość dla funkcji mieszkaniowej; dopuszcza się przeznaczenie te-

renu w całości dla usług, a także sytuowanie w granicach terenu zarówno budynków mieszkalnych jak i usługowych.

2. W obszarze planu dopuszcza się sytuowanie towarzyszącej funkcjom wymienionym w ust 1:

- 1) zieleni, terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz dojść, dojazdów, parkingów urządzonych na terenie,
- 2) niezbędnej infrastruktury technicznej dla obsługi planowanych funkcji,
- 3) parkingów lub garaży podziemnych bądź wbudowanych w kubatury budynków funkcji usługowych i mieszkaniowo-usługowych;
- 4) pasów drogowych, chodników, ścieżek rowerowych (lub ich fragmentów) niezbędnych dla realizacji inwestycji, o ile wynikają z analiz komunikacyjnych, o których mowa w § 15.

3. Nie określa się w zagospodarowaniu terenu proporcji dopuszczonych funkcji, wymienionych w ust. 1, dopuszcza się zarówno zabudowę usługową jak i mieszkaniowo-usługową oraz usługową stanowiącą wielkopowierzchniowy obiekt handlowy.

4. Wyklucza się sytuowanie w obszarze planu:

- 1) obiektów przeznaczonych dla osób o ograniczonej zdolności poruszania się takich jak szpitale, przedszkola, żłobki, domy opieki dla osób starszych;
- 2) towarzyszących parkingom lub garażom stacji obsługi pojazdów, myjni (przy czym wykluczenie nie dotyczy myjni projektowanych jako część parkingu wbudowanego w obiekt handlowy wielkopowierzchniowy bądź centrum wielofunkcyjne), stacji paliw;
- 3) garaży naziemnych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej w formie pojedynczych boksów lub ciągów boksów garażowych;
- 4) budynków gospodarczych, magazynowych dla zabudowy usługowej bądź mieszkaniowo-usługowej.

5. W granicach planu dopuszcza się sytuowanie małych obiektów infrastruktury technicznej np. stacji transformatorowych energetycznych itp. oraz sieci, urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi funkcji ustalonych planem. Dopuszcza się modernizację, przebudowy bądź likwidację istniejących sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej będących w złym stanie technicznym bądź kolidujących z planowanymi zamierzeniami budowlanymi realizowanymi zgodnie z ustaleniami planu.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować uwzględniając śródmiejski charakter przestrzeni.

2. Ustala się nakaz zróżnicowania zagospodarowania terenu pod względem charakteru, intensywności zabudowy, uwzględniając położenie północnej części terenu w strefie ochrony konserwatorskiej; zasięg strefy pokazano na rysunku planu, a szczegółowe zasady dot. stref określono w § 9.

3. Ochrony wymaga zachowany budynek figurujący w gminnej ewidencji zabytków – szczegółowe zasady określono w § 9.

4. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy dopuszcza się zachowanie gabarytów, wysokości, formy zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku.

5. Dopuszcza się ukształtowanie narożnika ulic Pomorskiej i Al. Jana Pawła II oraz narożnika ulic Kościuszki-Al. Jana Pawła II w formie akcentu architektonicznego, podkreślającego śródmiejski reprezentacyjny charakter obszaru. Ustala się nakaz dołączenia do projektu budowlanego widoku (aksonometria, perspektywa, wizualizacja komputerowa itp.) na wskazany narożnik, pokazującego sposób nawiązania do otoczenia.

6. Ustala się nakaz kształtowania pierzei ulicznych w oparciu o kompleksowy projekt kompozycyjny, przy czym wymagane jest w projekcie budowlanym wskazanie ciągu elewacyjnego pokazującego minimum sąsiednie działki i zabudowę wzdłuż ulic w odległości min 50 m od terenu inwestycji.

7. Nowe budynki postuluje się sytuować w nawiązaniu do historycznych sposobów zabudowy w obszarze planu, zwłaszcza w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, tj. na osiach wschód -zachód i północ południe.

8. Ustala się zakaz sytuowania miejsc parkingowych przed budynkami od strony ulic Al. Jana Pawła II i Kościuszki, tj. pomiędzy linią rozgraniczenia ulicy a linią zabudowy. Miejsca parkingowe sytuować należy w głębi terenu lub jako podziemne, ewentualnie wbudowane w kubatury.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Wyklucza się w obszarze planu sytuowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zespołu zabudowy usługowej w formie centrum handlowego, galerii handlowej, wielkopowierzchniowego obiektu handlowego i elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miejskich oraz ponadlokalnych systemów inżynierskich i komunikacyjnych.

2. Wprowadza się obowiązek włączenia zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu i projektowanej do sieci inżynierskich miejskich.

3. Wprowadza się obowiązek podczyszczenia wód opadowych z powierzchni utwardzonych takich jak drogi, ulice, parkingi, place przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, do poziomu zgodnego z wymogami przepisów odrębnych.

4. W przypadku wycinki istniejących drzew ustala się nakaz uzupełnienia drzewostanu w obszarze planu w ramach projektowanych terenów zieleni towarzyszącej zagospodarowaniu.

5. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową i usługową wprowadza się nakaz uwzględnienia w projektach zagospodarowania terenu (działki) zieleni urządzonej w postaci trawników, kwietników, zieleńców, ogrodów przydomowych, realizowanej na części lub całości obszarów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

6. W zakresie ochrony środowiska w granicach planu ustala się:

- 1) dopuszczalny poziom hałasu regulowany przepisami odrębnymi – jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z obowiązującym systemem prawa;
- 2) wyklucza się magazynowanie, składowanie odpadów i substancji niebezpiecznych.

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

1. Północna część obszaru planu położona jest w granicy strefy ochrony konserwatorskiej – w strefie rewitalizacji urbanistycznej zespołu zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki. Celem przestrzennej polityki konserwatorskiej dla obszaru objętego tą strefą jest:

- 1) przywrócenie wartości przestrzennych i kulturowych terenu;
- 2) zachowanie i rewaloryzacja najcenniejszych elementów zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem i wydobyciem jego wartości historycznych.

2. Dla strefy tej ustala się:

- 1) nakaz zachowania i kontynuacji tradycyjnego sposobu zagospodarowania działek - z budynkami frontowymi w linii zabudowy ulicy i zabudową oficynową ciągnącą się w głąb działek;
- 2) ochronę historycznej zabudowy ul. Kościuszki 26 (obiekt w gminnej ewidencji zabytków) – w zakresie kształtu bryły, wysokości, geometrii dachu, kompozycji elewacji frontowej, w tym układu otworów okiennych i drzwiowych, głównych podziałów architektonicznych elewacji, wystroju i detalu architektonicznego;
- 3) nakaz kształtowania linii zabudowy pierzei ulicznej wzdłuż ulicy Kościuszki zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy nieprzekraczalnymi oraz obowiązującymi;
- 4) nakaz nawiązania nową zabudową do zabudowy historycznej strefy - poprzez zbliżony typ zabudowy i jej skalę, charakter i formę architektoniczną (linia zabudowy, gabaryty, geometria dachów i pokrycie dachów);
- 5) nakaz realizacji ustalonych linii zabudowy (nieprzekraczalne oraz obowiązujące) oraz starannego komponowania elewacji frontowych wskazanych na rysunku planu jako pierzeja wymagająca opracowania szczegółowej koncepcji kompozycji elewacji;
- 6) dopuszcza się sytuowanie nowej zabudowy w głębi działek pod warunkiem kontynuacji tradycyjnego sytuowania budynków i zagospodarowania terenu.

3. Obszar planu położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr 54, AZP 20-43/173 (cmentarzysko szkieletowe z XVII-XIX w.), ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Zasięg strefy pokazano na rysunku planu. Proces uzgadniania i warunki realizacji inwestycji na obszarach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dotyczące w szczególności konieczności przeprowadzenia badań archeologicznych.

4. Ewentualna rewaloryzacja, rekompozycja obiektu wskazanego do ochrony (figuruje w gminnej ewidencji zabytków budynek Kościuszki 26) dopuszczalna wyłącznie po uzgodnieniu szczegółowych zasad takich działań z właściwym konserwatorem zabytków.

5. Wymagane jest wkomponowanie budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, położonego przy ulicy Kościuszki 26 w nowoprojektowaną pierzeję ulicy, w tym w ewentualną bryłę nowego budynku, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków (w tym prawa budowlanego), z zachowaniem elewacji od strony ulicy Kościuszki oraz od strony zachodniej.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Obszar planu to obszar kształtowania nowych struktur centrum miasta, fragment obszaru śródmiejskiego, o istotnym znaczeniu dla struktury miasta, wymagającym starannego zagospodarowania jako reprezentacyjna część miasta.

2. Wydzielane z obszaru ciągi piesze, pieszo-jezdne, drogi, place projektować jako przestrzenie ogólnodostępne, o publicznych charakterze (publiczna przestrzeń komunikacyjna), ciągi te realizować należy jako przyjazne dla niepełnosprawnych i wolne od barier budowlanych.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania realizowanych w ramach zagospodarowania terenu dróg, ulic, ciągów pieszo-jezdnymi, i ciągów pieszych:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystywanych pod urządzenia drogowe, urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury;
- 2) w obrębie terenu stanowiącego publiczną przestrzeń komunikacyjną nakazuje się stosowanie jednakowego wyposażenia powtarzalnego takiego jak np. latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, ograniczniki ruchu, rozmównice telefoniczne, elementy aranżacji zieleni ulicznej (takie jak kwietniki, donice dla zieleni całorocznej, konstrukcje dla pnącz, kraty i osłony wokół drzew i zieleni niskiej itp.);
- 3) dla ciągów pieszych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy śródmiejskiej dopuszcza się minimalną szerokość pasa dla pieszych 1,5 m, dla pozostałych terenów minimalna szerokość to 2,0 m ,
- 4) dla ciągów pieszych i pieszo-jezdnymi ustala się nakaz urządzenia nawierzchni utwardzonej.

4. Zasady umieszczania reklam, szyldów, tablic informacyjnych itp. od strony dróg i ciągów pieszych lub pieszo-jezdnymi publicznych (ul. Kościuszki, Al. Jana Pawła II, ul. Pomorska):

- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam na ścianie budynku, stanowiących kompozycję z jego elewacją, przy czym w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ustala się zakaz lokalizacji reklam na ścianach budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie szyldów mocowanych prostopadle do elewacji frontowej, o charakterze stylowym, dostosowanym do wystroju elewacji, zawierających wizerunek oddający charakter usługi; dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę zlokalizowaną w budynku na jednej elewacji;
- 3) ustala się maksymalną wielkość szyldów: do 3m² pow. przy szyldach mocowanych równoległe do ściany, a do 0,5m² pow. przy szyldach mocowanych prostopadle do ściany;
- 4) kształt, wielkość i miejsce umieszczenia reklamy na budynku musi być dostosowany do architektury budynku, lokalizacja w miejscu wynikającym z projektu budowlanego;
- 5) nie dopuszcza się na budynkach sytuowania reklam nie związanych z prowadzoną działalnością, z wyjątkiem ścian budynków pozbawionych otworów okiennych;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacyjnych na budynkach, w których znajdują się instytucje publiczne, zgodnie z odrębnymi przepisami szczegółowymi;
- 7) ustala się wymóg sporządzenia projektu obszarów lokalizowania na elewacji budynków reklam, szyldów i tablic informacyjnych jako integralnej części projektu budowlanego; wraz z określeniem zasad ich kształtowania i granicznych gabarytów oraz formy i sposobu podświetlania; formę i kolorystykę reklam, szyldów, tablic informacyjnych dostosować należy do rozwiązania architektonicznego, tak by stanowiły kompozycyjną całość;
- 8) wyklucza się lokalizowanie reklam wolnostojących w strefie ochrony krajobrazu kulturowego ulicy Kościuszki, a na pozostałych obszarach wyklucza się lokalizowanie nośników reklamowych o powierzchniach większych niż 4m²;
- 9) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło typu LED znajdujących się w polu widzenia z drogi wojewódzkiej (ul. Pomorska).

5. Zasady kształtowania ogrodzeń od strony terenów publicznych:

- 1) dla ogrodzeń ustala się nakaz stosowania rozwiązań ażurowych, o wysokości dostosowanej do istniejących w sąsiedztwie, otoczeniu, przy czym zaleca się, by nie stosować wyższych niż 1,50 m; pełne ogrodzenie dopuszczalne jedynie na fragmentach, nie dłuższych niż 30% długości całego ogrodzenia, gdzie jest to uzasadnione funkcjonalnie (np. przesłona miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów);

2) forma ogrodzenia, zastosowane materiały i rozwiązania kolorystyczne winny harmonizować z budynkami istniejącymi lub planowanymi na działce/terenie; ogrodzenie dostosowane do charakteru zabudowy, w formie i wysokości wynikającej z projektu budowlanego.

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu:

- 1) od strony ul. Pomorskiej w odległości 6 m od linii rozgraniczenia ulicy;
- 2) na wskazanym na rysunku planu odcinku o długości 20 m (+/- 1m) od strony Al. Jana Pawła II, w miejscu planowanej lokalizacji wjazdów na obszar planu z Al. Jana Pawła II, w odległości 6m od linii rozgraniczenia ulicy;
- 3) w odległości 8m od zachodniej elewacji budynku Kościuszki 26.

2. Ustala się obowiązującą linię zabudowy jak na rysunku planu:

- 1) w odległości 6 m od linii rozgraniczenia ulicy Al. Jana Pawła II;
- 2) od ul. Kościuszki:
 - a) na wschód od budynku Kościuszki 26 jako linię stanowiącą przedłużenie istniejącej linii zabudowy utworzonej przez budynki Kościuszki 26 i Kościuszki 28 (budynek szkoły muzycznej poza granicami planu),
 - b) na zachód od budynku Kościuszki 26 w odległości 6 m od linii rozgraniczenia ulicy.

3. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działki budowlanej przy zachowaniu warunków przepisów odrębnych dot. warunków techniczno-budowlanych z zakresu zacieniania, z uwzględnieniem śródmiejskiego położenia oraz warunków przeciwpożarowych.

4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni terenu inwestycji. Dopuszcza się stosowanie tzw. „zielonych” dachów i wliczenie ich odpowiednio do bilansu powierzchni biologicznie czynnej.

5. Wskaźnik intensywności zabudowy:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej: minimalny 0,8, maksymalny 3,00;
- 2) na pozostałej części obszaru (poza strefą ochrony konserwatorskiej): minimum 0,20, maksimum 2,50;
- 3) dopuszcza się kondygnacje podziemne.

6. Wskaźnik określający dopuszczalny procent powierzchni zabudowy do powierzchni działki maksimum 85%.

7. Wysokość zabudowy:

- 1) wysokość do górnej krawędzi elewacji frontowej (attyki, gzymsu) – nie mniej niż 7m npt;
- 2) wysokość budynków - nie wyższa niż 16m npt (z tolerancją +/-1m), i nie więcej jak 4 kondygnacje nadziemne (w tym ewentualne poddasze użytkowe przy zastosowaniu dachów stromych), dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 18m w części związanej z programem usługowym (np. zespół kin) pod warunkiem łącznego spełnienia warunków, że podwyższenie wysokości nie zajmie więcej jak 1500m² powierzchni zabudowy projektowanego budynku, wycofania części podwyższonej w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia, przy czym różnica między wysokością części podwyższonej a części przyległej nie może być mniejsza niż 3m;
- 3) wyklucza się możliwość podwyższenia zabudowy w strefie ochrony konserwatorskiej (strefa ochrony krajobrazu kulturowego – rewitalizacji urbanistycznej zespołu zabudowy ul. Kościuszki i strefa ochrony archeologicznej) oraz w liniach zabudowy wzdłuż ulic Pomorskiej i Al. Jana Pawła II;
- 4) ustalenia dotyczące wysokości nie dotyczą: obiektów małej architektury, obiektów niezbędnych do obsługi technicznej dopuszczonych funkcji (np. trafostacja, wymiennik), dla których dopuszcza się parametry zgodne z ich wymogami technicznymi;
- 5) ustala się wymóg zróżnicowania wysokości zabudowy (przy dachach stromych - w odniesieniu do wysokości gzymsu podokapowego) w liniach pierzei ulic Pomorskiej oraz Al. Jana Pawła II.

8. Geometria dachów:

- 1) nie ustala się wymaganej formy, kształtu dachów, dopuszcza się dachy płaskie, w tym z attyką;
- 2) obowiązuje jednolita kolorystyka i rozwiązanie materiałowe dla dachów realizowanych w ramach jednego terenu inwestycji, wymóg ten nie dotyczy dachów płaskich schowanych za ścianami attykowymi;
- 3) dopuszcza się stosowanie tzw. „zielonych” dachów tj. z powierzchniami biologicznie czynnymi.

9. Inne ustalenia szczegółowe dot. zasad kształtowania zabudowy:

- 1) dla elementów technicznego wyposażenia obiektów (wentylatornie, klimatyzatory itp.) usytuowanych na dachach ustala się wymóg ich lokalizacji w taki sposób, by górna krawędź urządzeń była zlokalizowana nie wyżej jak krawędź attyki tej części budynku, na której są lokalizowane (nie dotyczy kominów, odgromników, urządzeń alarmowych);
- 2) ustala się zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia obiektów (np. klimatyzatorów itp.) na elewacjach od strony eksponowanych pierzei, oznaczonych na rysunku planu jako wymagających szczegółowej koncepcji kompozycji;
- 3) ustala się wymóg jednorodnej architektury całego zespołu projektowanego w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycji;
- 4) ustala się wymóg szczególnie starannej kompozycji ciągu elewacyjnego tworzącego pierzeję od strony ulicy Pomorskiej, Al. Jana Pawła II oraz ulicy Kościuszki.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. W granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości. Dopuszcza się łączenie działek.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20m
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – zbliżony do kąta prostego (+/- 5stopni);
- 2) dla zabudowy usługowej, w tym usług z zakresu handlu dla obiektów wielkopowierzchniowych:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 35m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – zbliżony do kąta prostego (+/- 5 stopni).

3. Dopuszcza się podział terenu na odrębne działki budowlane pod warunkiem, że do każdej działki zapewniony zostanie bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub poprzez wydzielone z terenu dojazdy o szerokości nie mniejszej niż 8m, przy czym powierzchnia wydzielonej działki nie może być mniejsza niż podana w ust 2. Dojazdy stanowiące ciągi komunikacyjne nieprzelotowe należy zakończyć placem manewrowym w formie zawrotki, o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się zagospodarowanie terenu uwzględniające istniejący w dniu uchwalenia planu podział geodezyjny, dla istniejących działek nie obowiązuje podana w ust.2 minimalna wielkość powierzchni działki.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. W granicach planu należy zapewnić, stosownie do programu użytkowego planowanych inwestycji zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych oraz drogi pożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się wymóg przedstawienia w projekcie budowlanym widoku ciągu elewacyjnego od strony ul. Pomorskiej, Al. Jana Pawła II oraz ul. Kościuszki.

3. Przed realizacją inwestycji będącej wielkopowierzchniowym obiektem handlowym należy wykonać analizy i koncepcje wynikające z ustaleń zawartych w § 15 dotyczącym zasad obsługi komunikacyjnej.

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

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) doprowadzenie wody do obszaru objętego planem poprzez magistrale wodociągowe biegnące w ulicach Kościuszki, al. Jana Pawła II i Pomorskiej;

3) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

1) ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu do miejskiej sieci - kolektorów kanalizacji sanitarnej usytuowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych ul. Kościuszki, Al. Jana Pawła II oraz ul. Pomorskiej;

2) w obszarze planu nie dopuszcza się stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe ani przydomowych oczyszczalni ścieków;

3) odprowadzenie ścieków sanitarnych obszaru objętego planem nastąpi poprzez kanały sanitarne biegnące na terenie sąsiednich ulic a także poprzez projektowane przyłącza bezpośrednio do istniejących w otaczających ulicach kolektorów.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzenia wód opadowych:

1) ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych z terenów utwardzonych placów, parkingów, dróg z obszaru planu do kanalizacji deszczowej, włączonej do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, do kolektorów usytuowanych w terenach dróg, w tym poza obszarem planu, np. w ul. Kościuszki, al. Jana Pawła II;

2) dopuszcza się sytuowanie instalacji kanalizacji deszczowej na terenach wszystkich dróg/ulic i ciągów pieszych w obszarze objętym planem;

3) ustala się nakaz odprowadzenia wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej;

4) wody opadowe, odprowadzane z powierzchni utwardzonych placów, dróg, parkingów należy podczyścić przed oprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zasilania w energię elektryczną:

1) ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących w sąsiedztwie obszaru planu stacji transformatorowych oraz projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15kV oraz sieci rozdzielcze nn 0,4kV;

2) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, jako wbudowanych w budynki lub wolnostojących, dla sytuowania ewentualnych nowych stacji nie ustala się szczegółowych lokalizacji w liniach rozgraniczających, dopuszcza się wydzielenie niezbędnych dla ich funkcjonowania działek budowlanych;

3) sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci;

4) w liniach rozgraniczających dróg, dojazdów oraz ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnymi i pieszych dopuszcza się sytuowanie linii energetycznych oraz urządzeń związanych potrzebami oświetlenia terenu;

5) dopuszcza się sytuowanie instalacji i sieci energetycznych niskich i średnich napięć, kablowych w niezbędnym zakresie w obszarze planu, nie dopuszcza się linii napowietrznych.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zasilania w ciepło i w gaz:

1) obiekty w obszarze objętym planem mogą być zaopatrywane w energię cieplną w oparciu o zasilanie:

a) gazem ziemnym,

b) energią elektryczną,

c) z sieci ciepłowniczej,

d) energią słoneczną poprzez baterie słoneczne,

e) inne niż wymienione wyżej, zapewniające ogrzewanie niskoemisyjne lub bezemisyjne;

2) zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej, o której mowa w pkt 1) lit.c) nastąpi poprzez sieć ciepłowniczą istniejącą w terenach ulic Pomorskiej, al. Jana Pawła II oraz nowozrealizowaną sieć wzdłuż ul. Kościuszki oraz wzdłuż wschodniej granicy obszaru planu;

3) dopuszcza się prowadzenie sieci ciepłowniczej, o której mowa w pkt 1) lit c) w obszarze planu; wyklucza się napowietrzną parową sieć cieplną;

4) zaopatrzenie w gaz ziemny dla celów bytowych lub grzewczych nastąpi poprzez sieć gazową biegnącą w ul. Kościuszki i al. Jana Pawła II;

5) dopuszcza się sytuowanie gazociągu w obszarze objętym planem; sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) tereny w obszarze planu należy podłączyć do istniejących w dniu uchwalenia planu i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie podziemnej sieci telekomunikacyjnej w obszarze objętym planem;
- 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących w dniu uchwalenia planu sieci telekomunikacyjnych, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;
- 4) wyklucza się w obszarze planu lokalizacje stacji bazowych telekomunikacyjnych telefonii komórkowej w formie wolnostojących budynków i budowli;
- 5) nie dopuszcza się sytuowania urządzeń sieci radiokomunikacyjnych, w tym anten telefonii komórkowej na budynkach objętych ochroną, wskazanych na rysunku planu jako budynki do zachowania i ochrony ze względów kulturowych (obiekt w gminnej ewidencji zabytków ul. Kościuszki 26);
- 6) dopuszcza się sytuowanie w tym masztów i anten o wysokości do 2,0m, na budynkach nowoprojektowanych w taki sposób, aby nie były one widoczne z zewnątrz z poziomu gruntu. Wyklucza się sytuowanie tych urządzeń na budynkach mieszkalnych;

7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki odpadami:

- 1) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi dot. warunków techniczno-budowlanych;
- 2) 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;
- 3) odpady inne niż komunalne, w tym technologiczne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- 4) w granicach obszaru objętego planem nie dopuszcza się lokalizacji funkcji związanych z gospodarowaniem odpadami, w szczególności magazynowania i składowania odpadów i substancji niebezpiecznych.

8. W zagospodarowaniu nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z istniejącej sieci infrastruktury technicznej w granicach planu, w wypadku przebudowy lub likwidacji odcinków kolidujących z zamiarami inwestycyjnymi w granicach terenu inwestycji, zapewnić prawidłowe funkcjonowanie sieci (w szczególności sieci ciepłych miejskich).

9. Dopuszcza się sytuowanie w granicach planu indywidualnych mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych o odnawialnych źródłach energii, przy czym lokalizacja takich instalacji, obiektów czy urządzeń nie może kolidować z wymogami ochrony obiektów zabytkowych lub obszarów w strefie ochrony konserwatorskiej ani powodować utraty lub degradacji ich walorów.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta zapewniają: ul. Pomorska- klasy Z, ul. Kościuszki - klasy L i Al. Jana Pawła II- klasy L.

2. W otoczeniu obszaru opracowania planu wyznacza się obszar oddziaływania inwestycji i potencjalnych skutków realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych na układ komunikacyjny miasta. Obszar ten obejmuje część miasta od skrzyżowania ulic: Al. Niepodległości i 2 Pułku Szwależerów, obejmuje ulicę Chojnicką, skrzyżowanie ulic Chojnickiej, Lubichowskiej i Kościuszki, ciąg ulicy Kościuszki do skrzyżowania z ulicą Pelplińską, ulicę Pelplińska do skrzyżowania z ulicą Pomorską i ulicę Pomorską aż do skrzyżowania z ulicą 2 Pułku Szwależerów.

3. W przypadku realizacji inwestycji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego w granicach planu jest to minimalny obszar jaki powinna obejmować analiza wpływu obiektu na układ uliczny miasta. Należy uwzględnić obowiązki i wymagania wynikające z przepisów odrębnych dot. dróg publicznych (art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych). Zakres wymaganych prac budowlanych takich jak np. przebudowa czy budowa dróg lub skrzyżowań wynikających z analizy należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi.

4. Ustala się następujące wymagane minimalne wskaźniki parkingowe służące do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

1) dla obiektu będącego wielkopowierzchniowym obiektem handlowym: minimum 3,0 miejsca postojowego na każde 100m² powierzchni sprzedaży i dodatkowo miejsca postojowe dla ewentualnego kina - 1 miejsce postojowe na 10 miejsc na widowni;

2) dla pozostałych form zabudowy:

a) 1,5 miejsca postojowego /100m² powierzchni użytkowej usług,

b) 1,2 miejsce postojowego / mieszkanie, przy czym: dopuszcza się urządzenie jako miejsca na powierzchni terenu co najwyżej 150 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, ustala się wymóg sytuowania pozostałych miejsc w kondygnacjach podziemnych, na dachu bądź w formie wbudowanej w budynki, bądź w oddzielnych garażach (dotyczy wyłącznie zabudowy mieszkaniowo-usługowej),

c) 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe w usługach hotelowych;

d) 1 miejsce na 10 osób zatrudnionych w usługach na najliczniejszej zmianie;

3) w przypadku lokalizacji parkingów naziemnych terenowych na co najmniej 10 miejsc należy wprowadzić zielenń wysoką w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych, a dla parkingów na co najmniej 60 miejsc powierzchnia biologicznie czynna takiego parkingu powinna stanowić minimum 10% jego powierzchni;

4) nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych poza terenem wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, bądź poza terenem inwestycji; wymagane miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki, terenu lub posesji przynależnej do budynku lub zagospodarowanego terenu, objętych planowaną inwestycją;

5) dopuszcza się, w przypadku dużych parkingów (powyżej 50 miejsc) aby jeden parking spełniał wymagania dla kilku obiektów tworzących zespół wielofunkcyjny, pod warunkiem, że obiekty te funkcjonują w różnych porach doby lub w innych dniach tygodnia.

5. Wymagany wskaźnik miejsc postojowych, o którym mowa w ust 5 obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu.

6. Dla parkingów większych niż 6 miejsc parkingowych wymagane zapewnienie 10% miejsc jako miejsca dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, minimum 1 miejsce.

7. W obszarze planu nakaz realizacji miejsc parkingowych dla rowerów, w tym części w formie zadanej.

8. Zakłada się utrzymanie dotychczasowych zasad obsługi ludności komunikacją zbiorową w oparciu o autobusową komunikację publiczną w ciągu ul. Pomorskiej (obecnie droga wojewódzka) i w ciągu ulic Kościuszki i Al. Jana Pawła II. Dopuszcza się zmianę lokalizacji przystanków autobusowych (usytuowane poza obszarem planu).

9. W obszarze planu dopuszcza się realizację pasów drogowych, chodników, ścieżek rowerowych (lub ich fragmentów) niezbędnych dla realizacji inwestycji a wynikających z analiz i koncepcji wskazanych w ust 2 i 3.

10. Ustala się włączenie obszaru planu do drogi publicznej z ul. Pomorskiej, Al. Jana Pawła II, Kościuszki, dopuszcza się wjazd do obiektu wielkopowierzchniowego dla klientów i dostaw od strony ulicy Al. Jana Pawła II, jak na rysunku planu, dopuszcza się inne zjazdy z dróg za zgodą zarządców.

11. Ustala się nakaz projektowania głównych wejść do obiektów centrów wielofunkcyjnych, obiektów wielkopowierzchniowych od strony Al. Jana Pawła II oraz od ul. Kościuszki, bądź z zaprojektowanych placów usytuowanych wewnątrz obszaru; dla pozostałych obiektów usługowych nie reguluje się wymaganej lokalizacji wejść głównych.

12. Dopuszcza się dojazdy gospodarcze - dla dostaw do funkcji usługowych w obiektach wielkopowierzchniowych od strony ulicy Pomorskiej za zgodą zarządcy drogi.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Do czasu realizacji ustalonego planem przeznaczenia, lecz nie dłużej niż na okres 5 lat od dnia uchwalenia planu, dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenu jako zieleni, placu zabaw, terenu dla wystaw, targów, ekspozycji lub sezonowego handlu detalicznego, imprez kulturalnych lub jako parkingu naziemnego, bez możliwości lokalizacji stałych budynków obsługujących funkcje parkingową.

2. Dopuszcza się sytuowanie w okresie tymczasowego użytkowania obiektów małej architektury, sezonowych tymczasowych obiektów budowlanych usługowych niepołączonych trwale z gruntem takich jak: przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne, kioski, stragany itp. Nie dopuszcza się sytuowania obiektów tymczasowych typu przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne itp. w strefie ochrony konserwatorskiej.

§ 17. Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy

Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%, gdyż nie zmienia się dotychczasowe (wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2010 r.) przeznaczenie terenu i wartość nieruchomości objętych planem nie wzrasta na skutek uchwalenia planu.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

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

§ 19. W granicach niniejszego planu zgodnie z art. 34 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Kościuszki, Pomorska, Al. Jana Pawła II w Starogardzie Gdańskim, uchwalony Uchwałą Nr LIII/458/2010 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 31 marca 2010 r., opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010r Nr 64 poz. 1083.

§ 20. 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**

.....
Jarosław Czyżewski

**Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXIV/326/2016
Rady Miasta Starogard Gdański
z dnia 30 listopada 2016r.**

**w sprawie uchwalenia
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami
Kościuszki, Pomorska, Al. Jana Pawła II w Starogardzie Gdańskim
uchwalonego uchwałą nr LIII/458/2010 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 31 marca 2010r. dla obszaru
oznaczonego w wyżej wymienionym planie symbolem „11.UC,U,MU”**

Rysunek planu w skali 1:500

/GRAFIKA/

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Kościuszki, Pomorska, Al. Jana Pawła II w Starogardzie Gdańskim uchwalonego uchwałą nr LIII/458/2010 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 31 marca 2010r. dla obszaru oznaczonego w wyżej wymienionym planie symbolem „11.UC,U,MU”

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

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

1. Projekt planu był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od **22 sierpnia 2016 r. do 20 września 2016r.** w siedzibie Urzędu Miasta Starogard Gdański. W dniu **05 września 2016 r.** zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.
2. Termin składania uwag do projektu planu zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2016r. poz.778, z późn. zm.): **do 05 października 2016r.**
3. W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

**Przewodniczący Rady Miasta
Starogard Gdański**

.....
Jarosław Czyżewski

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Kościuszki, Pomorska, Al. Jana Pawła II w Starogardzie Gdańskim uchwalonego uchwałą nr LIII/458/2010 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 31 marca 2010r. dla obszaru oznaczonego w wyżej wymienionym planie symbolem „11.UC,U,MU”

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778, ze zm.), art. 7 ust.1, pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 446) oraz przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2013 r poz. 885, ze zm.)

Rada Miasta Starogard Gdański ustala co następuje

W granicach opracowania planu nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej , które należą do zadań własnych gminy. Niezbędne inwestycje będą realizowane kosztem i staraniem zainteresowanych inwestorów.

Przewodniczący Rady Miasta
Starogard Gdański

.....

Jarosław Czyżewski

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XXXIV/326/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 30 listopada 2016r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Kościuszki, Pomorska, Al. Jana Pawła II w Starogardzie Gdańskim uchwalonego uchwałą nr LIII/458/2010 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 31 marca 2010r. dla obszaru oznaczonego w wyżej wymienionym planie symbolem „11.UC,U,MU”

I. INFORMACJE O OBSZARZE PLANU. WSTĘP.

Zmiana obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest realizacją Uchwały Nr LVIII/546/2014 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 29 października 2014 r. o przystąpieniu do sporządzania opracowania. Dotychczas obowiązujący plan miejscowy to plan miejscowy uchwalony w marcu 2010 r., opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010r Nr 64 poz. 1083. Zmiana obejmuje fragment planu z 2010r – obszar na wschód od Al. Jana Pawła II, stanowiący teren po zakładzie przemysłowym „Polpharma” (tzw. zakład A), oznaczony w planie dotychczasowym symbolem „11.UC,U,MU”.

Przedmiotem opracowania jest zmiana części dotychczasowych ustaleń: odnoszących się do intensywności zabudowy, zasad obsługi komunikacyjnej, formy zabudowy, zasad zabudowy i zagospodarowania uwzględniających aktualny stan obszaru oraz nowe wnioski potencjalnych inwestorów. Nie zmienia się generalnych ustaleń odnoszących się do przeznaczenia terenów, dopuszczonych funkcji.

Przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, uchwalonego Uchwałą Nr V/27/2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 stycznia 2015 r, określającym politykę przestrzenną miasta. Studium wskazuje w tej części miasta lokalizację funkcji usługowych, w tym związanych z wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi. Zmiana planu uwzględnia wskazywane funkcje, zalecane wskaźniki, uszczegóławiając dyspozycje Studium. W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełniony został wymóg 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń obowiązującego Studium miasta.

Po uchwaleniu zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje w granicach jego opracowania utratę mocy obowiązującej planu dotychczasowego z 2010r. zgodnie z art. 34 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

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

W stanie istniejącym obszar opracowania to aktualnie obszar wolny od zabudowy (za wyjątkiem budynku Kościuszki 26), z niewielką liczbą drzew (pozostałość dawnego zagospodarowania), użytkowany w części jako parking tymczasowy, nieurządzony. Obszar opracowania jest terenem miejskim, usytuowanym w centralnej części miasta. Granice obszaru wyznaczają ulice: Kościuszki na północy, Pomorska na południu i al. Jana Pawła II na zachodzie, a na wschodzie teren aresztu. Jest to obszar całkowicie przekształcony przez człowieka, w wyniku dotychczasowego zagospodarowania, z bardzo słabymi elementami tworzącymi ośnoję ekologiczną (pojedyncze drzewa), z dobrym dostępem do infrastruktury miejskiej. Jest to obszar o korzystnych warunkach fizjograficznych dla wszelkiego rodzaju zainwestowania, o małych ograniczeniach ekologicznych. Od czasu uchwalenia dotychczasowego planu rozebrano dawne budynki poprzemysłowe i magazynowe, w tym także jeden z obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków przy Al. Jana Pawła II.

Ze względu na zakres zmian w stosunku do dotychczasowych, opracowanie stanowi niewielką modyfikację dokumentu z 2010r, w związku z czym organy odpowiedzialne za ochronę środowiska – Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Starogardzie wyraziły zgodę na odstąpienie od przeprowadzania dla tej zmiany strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

2. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust 2 pkt 1 i 2)

Zmiana planu utrzymuje ustalone w planie dotychczas obowiązującym z 2010r wymagania ładu przestrzennego i architektury: ustalone przeznaczenie terenów, funkcje, główne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania. W szczególności wskazuje na potrzebę zróżnicowanego potraktowania obszaru- w części północnej położonej w strefie ochrony konserwatorskiej- nazywanej wg Studium strefą rewaloryzacji urbanistycznej ul. Kościuszki - nakazując nawiązanie do historycznych sposobów zabudowy, w południowej części pozwalając na bardziej swobodne inwestowanie. Wykluczono, analogicznie jak w dotychczasowym planie możliwość sytuowania funkcji uciążliwych, czy też obiektów nie dających pogodzić się z prestiżowym charakterem przestrzeni śródmiejskiej (takich jak garaże, budynki gospodarcze).

Zmiana utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie terenu – dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej oraz usług związanych z wielkopowierzchniowym obiektem handlowym lub centrum wielofunkcyjnym o śródmiejskim charakterze. Nakazuje się ochronę zachowanego historycznego budynku Kościuszki 26, który figuruje w wykazie gminnej ewidencji zabytków miasta Starogard Gdański.

Ze względu na położenie obszaru opracowania ustalono szczególne wymagania dotyczące kształtowania pierzei ulicznych, możliwość akcentowania istotnych narożników ulic, wymagania co do zaprojektowania towarzyszącej zieleni. Ustalenia dotyczące dopuszczalnych i wymaganych parametrów, gabarytów, skali zabudowy dostosowano do charakteru otoczenia. Wprowadzono od strony Al. Jana Pawła II obowiązującą linię zabudowy w celu ukształtowania nowej pierzei, a od strony ul. Kościuszki wprowadzono obowiązującą linię zabudowy pomiędzy budynkami chronionymi linię obowiązującą jako przedłużenie linii zabudowy budynków zabytkowych Kościuszki 26 i Kościuszki 28, a także na zachód od budynku Kościuszki 26.

Ze względu na potrzebę wykreowania zagospodarowania i zabudowy o dobrej jakości wprowadzono regulacje dotyczące zasad lokalizacji reklam, ogrodzeń. Ponieważ uchwała inicjująca prace związane z zmianą planu została podjęta przed 11.09.2015r (data wejścia w życie ustawy tzw. krajobrazowej z dnia 24 kwietnia 2015r – Dz.U. 2015 poz. 774) w zakresie ustaleń planu uwzględniono zakres wynikający z art. 15 ust 3 pkt 9 w brzmieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu sprzed 11.09.2015r (w planie ustala się w zależności od potrzeb: „9) *zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane*”).

2.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust 2 pkt 3)

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zostały określone w planie analogicznie do dotychczasowego planu z 2010r. Utrzymano dotychczasowe ustalenia odnoszące się do ochrony środowiska.

Wykorzystano dodatkowe opracowanie ekofizjograficzne sporządzone w kwietniu 2015 r. przez Biuro Projektów i Wdrożeń Proekologicznych „Proeko” z Gdańska, które uaktualniło poprzednie materiały wyjściowe wykorzystywane przy sporządzaniu planu z 2010r. Obszar opracowania usytuowany jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, z dala od granic obszarów Natura 2000. Na obszarze projektu „Planu ...” nie stwierdzono stanowisk chronionych gatunków roślin, grzybów i zwierząt. Szata roślinna obszaru opracowania i jego bezpośredniego otoczenia, z uwagi na miejski charakter przestrzeni, jest uboga. Wśród gatunków drzew dominuje klon, mniej liczne są lipy kasztanowce i jarzębina. Pozostałe drzewa to brzoza i wierzba. W granicach opracowania znaczenie ekologiczne mają jedynie pojedyncze drzewa, plan nie nakazuje ich bezwzględnej ochrony, dopuszcza nowe elementy zieleni towarzyszącej planowanym inwestycjom.

W granicach opracowania nie występują grunty użytkowane rolniczo, nie występują lasy, jest to fragment silnie przekształconego działalnością człowieka obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta.

Obszar opracowania położony jest w obrębie jednolitej części wód podziemnych nr 30 – kod - kod PLGW68010. Obszar planu znajduje się on na obszarze zlewni rzeki Wierzycy, w regionie wodnym Dolnej Wisły, której stan w „planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” (2011) oceniono jako dobry, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrażone. Pod względem hydrograficznym znajduje się w zlewni rzeki Wierzycy, przepływającej w minimalnej odległości ok. 200 m od niego. Obszar opracowania położony jest w zasięgu jednolitych części wód powierzchniowych PLRW20001929899 „Wierzyca od Więcisy do ujścia”. Wg „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” (Uchwała Rady Ministrów z dnia 22 lutego 2011 r.; M.P. z 2011 r. Nr 40, poz. 451) obszar opracowania położony jest w zasięgu zlewni Wierzycy, w jedno-

stce JCWP Wierzyca od Wietcisy do ujścia PLRW20001929899 (naturalna część wód), stan wód zły; zagrożona realizacja celów środowiskowych.

Realizacja ustaleń planu nie wpłynie na pogorszenie tego stanu, ustalono bowiem pełne wyposażenie obszaru w uzbrojenie wodno-kanalizacyjne.

2.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust 2 pkt 4)

W obszarze opracowania nie występują obiekty ani obszary wpisane do rejestru zabytków, północny fragment obszaru opracowania położony jest w granicy strefy ochrony konserwatorskiej – rewitalizacji urbanistycznej zespołu zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki. W granicach planu znajduje się budynek chroniony ustaleniami planu, figurujący w gminnej ewidencji zabytków – Kościuszki 26. Plan określa zasady jego ochrony. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków utrzymano analogicznie jak w dotychczasowym planie z 2010r., jedynie z niewielkimi korektami wynikającymi ze stanu istniejącego zagospodarowania (wyburzony jeden z obiektów figurujący poprzednio w gminnej ewidencji zabytków, zrealizowany ciepłociąg wzdłuż ul. Kościuszki) i ujawnionych nowych obiektów (strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr 54, AZP 20-43/173 (cmentarzysko szkieletowe z XVII-XIX w., ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, odnalezione w trakcie prac realizacyjnych obiektu usługowego „Galerii Neptun”, karta ewidencyjna stanowiska z 26.08.2013r.) . W granicach opracowania nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

2.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust 2 pkt 5)

Obszar opracowania to teren miejski, w którym źródłami emisji zanieczyszczeń do atmosfery jest istniejące w otoczeniu zainwestowanie, ulice miejskie i komunikacja samochodowa z nimi związana, emitory przemysłowe i lokalnych osiedlowych kotłowni czy indywidualnych źródeł energii. Występują tu przekroczenia zanieczyszczeń powietrza, mimo umiarkowanego natężenia ruchu na otaczających ulicach dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku są przekroczone i obszar nie stwarza komfortowych warunków dla zabudowy mieszkaniowej.

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią bądź osuwania się mas ziemnych, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Najbliższym zakładem o dużym ryzyku (ZDR) są Zakłady Farmaceutyczne „Polpharma” S.A., znajdujące się w minimalnej odległości ok. 1 km w kierunku wschodnim od obszaru opracowania. Ze względu jednak na potencjalne zagrożenie z obszaru planu wykluczono, zgodnie z wnioskiem Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej lokalizację obiektów przeznaczonych dla osób o ograniczonej zdolności poruszania się, takich jak szpitale, przedszkola, żłobki, domy opieki dla osób starszych.

Wymagania dotyczące potrzeb osób niepełnosprawnych zrealizowano poprzez ustalenie zasad lokalizacji miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz obowiązek zagospodarowania publicznych, ogólnodostępnych dojazdów, ciągów pieszo-jezdnym bez barier architektonicznych.

2.5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust 2 pkt 6)

Zmiana planu uwzględnia uwarunkowania ekonomiczne przestrzeni, w maksymalnie możliwym stopniu utrzymując dotychczasowe sposoby wykorzystywania nieruchomości. Poprzez zmianę części dotychczasowych wskaźników, parametrów zabudowy oraz wskaźników dot. zagospodarowania umożliwi dostosowanie intensywności zabudowy do aktualnie zgłaszanych przez właścicieli gruntów potrzeb. Zmiana umożliwi elastyczniejsze niż dotychczas wykorzystanie obszaru, uwzględnia też fakt zrealizowanego po zachodniej stronie Al. Jana Pawła II obiektu usługowego. Ustalenia planu pozwalają na lokalizację funkcji hotelowych, czy też zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej wielorodzinnej.

2.6. Prawo własności (art. 1 ust 2 pkt 7)

Obszar opracowania w całości jest gruntem prywatnym, zmiana dotychczasowego planu realizowana jest w odpowiedzi na wnioski właścicieli i potencjalnych inwestorów. Plan nie ustala konieczności wykupów terenów na cele publiczne, nie ogranicza możliwości dysponowania nieruchomościami położonymi w granicach opracowania.

2.7 Potrzeby obronności bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust 2 pkt 8)

Wymagania te w projekcie zmiany planu zrealizowano poprzez umożliwienie zabudowy i zagospodarowania w sposób nie zagrażający spełnieniu ww. potrzeb z godnie z przepisami odrębnymi. Nie występują w granicach opracowania tereny zamknięte.

2.8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9)

W interesie publicznym jest zagospodarowanie i zabudowa gruntów dotychczas nieużytkowanych a położonych w centralnej części miasta, o dużym potencjalnie inwestycyjnym, prestiżowej lokalizacji, dobrze skomunikowanej z resztą miasta i łatwej do włączenia w systemy miejskiej infrastruktury technicznej. Poprzez lepsze dostosowanie ustaleń planistycznych do potrzeb prywatnych inwestorów inwestowanie w obszarze opracowania może być bardziej efektywne i w związku z tym atrakcyjniejsze dla prywatnego biznesu.

2.9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust 2 pkt 10 i 13)

Projekt planu miejscowego w § 14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej. Istniejące i projektowane wyposażenie w infrastrukturę techniczną ochrony środowiska zapewni właściwe warunki bytowe i sanitarne użytkownikom terenów usługowych i produkcyjno-składowych. Obszar opracowania jest wyposażony w uzbrojenie inżynieryjne, nie są wymagane realizacje nowych sieci ogólnomiejskich.

Uwzględniono w projekcie wnioski i propozycje zgłoszone przez gestorów infrastruktury. Wprowadzono zapisy nakazujące uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących w terenie sieci infrastruktury technicznej, w szczególności nowo zrealizowanego ciepłociągu wzdłuż ulicy Kościuszki.

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

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust 2 pkt 11 i 12)

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

Dnia 03.11.2014 r. Prezydent ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie – 21 dni od daty publikacji ogłoszenia nie wpłynęły wnioski od organów opiniujących i uzgadniających plany miejscowe oraz od spółki zainteresowanej inwestycjami w obszarze planu. W trakcie procedury planistycznej Prezydent przeprowadził też kilkukrotne spotkania z przedstawicielami właścicieli nieruchomości i potencjalnymi inwestorami, konsultując rozwiązania.

Ponadto, projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 sierpnia 2016 r do 20 września 2016 r. r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 05 września 2016 r r., oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 05 października 2016 r. W terminach wyznaczonych przez Prezydenta każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego może wnieść uwagi. Uwagi mogą być wnoszone w

formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej. Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej miasta oraz na tablicy ogłoszeń. Uwag do projektu nie wniesiono.

2.11. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłoszonych w postaci uwag i wniosków zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne (art. 1 ust 3)

Projekt zmiany planu miejscowego dotychczasowego spowodowany był wnioskiem właścicieli nieruchomości zainteresowanych podjęciem inwestycji w obszarze planu. Obowiązujące dotychczas regulacje nie w pełni odpowiadały koncepcjom zagospodarowania terenu. Inwestorzy optowali za jednoznaczną możliwością sytuowania w obszarze opracowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach, obniżeniem wymaganej intensywności zabudowy w części południowej (nawet liczonej dla obiektów o tylko 1 kondygnacji nadziemnej), obniżeniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, zmianą linii zabudowy od strony ul. Kościuszki, dopuszczeniem sytuowania parkingów naziemnych terenowych dla funkcji usługowych w tym obiekcie wielkopowierzchniowego handlowego, możliwością różnorodnego wykorzystywania obszaru w formie zagospodarowania i użytkowania tymczasowego. Argumentowali potrzebę zmiany ustaleń planu faktem wybudowania po przeciwnej stronie Al. Jana Pawła II obiektu wielkopowierzchniowego znacznych rozmiarów, co wpływa istotnie na wachlarz możliwych aktualnie do realizacji inwestycji, ogranicza spektrum ewentualnych usług, utrudnia komercjalizację planowanych wcześniej inwestycji.

Prezydent Miasta przeprowadził z przedstawicielami inwestorów i właścicieli nieruchomości kilkukrotne konsultacje, zapoznając się z przedstawionymi koncepcjami i propozycjami korekt planu obowiązującego.

Dotychczasowy plan miejscowy z 2010r został sporządzony na podstawie licznych analiz i studiów, w tym środowiskowych, społecznych, komunikacyjnych, przestrzennych. Uwzględniono w nim analizy oddziaływania planowanych obiektów wielkopowierzchniowych handlowych na obszar miasta, w tym sąsiadujący układ komunikacyjny, a także wpływ tej lokalizacji na strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru śródmiejskiego Starogardu Gdańskiego. Z tego względu nie powtarzano tych analiz przy obecnej zmianie. W interesie publicznym jest utrzymanie większości dotychczasowych ustaleń planistycznych, zwłaszcza odnoszących się do zasad kształtowania ładu, wymagań kompozycyjnych, zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej.

Ze względu na to niewielki zakres proponowanych zmian, a także stosunkowo krótki okres funkcjonowania dotychczasowego planu, nie sporządzano dodatkowych analiz.

2.12. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, w tym dążenie do minimalizowania transportochłonności i maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust 4 pkt 1 i 2)

Obszar planu to fragment bezpośredniego centrum miasta, stąd uzasadnionym jest kształtowanie tej części miasta jako intensywnie zagospodarowanego wielofunkcyjnego obszaru. Dzięki położeniu bezpośrednio przy ulicach z transportem publicznym zbiorowym (autobus) rozwiązania te pozwalają na minimalizowanie transportochłonności. Jest to zgodne z ideami efektywnego gospodarowania przestrzenią miejską, umożliwia racjonalne i ekonomiczne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej. Sytuowanie poza funkcjami usługowymi także funkcji mieszkaniowej może skutecznie ożywić tę część miasta. Obszar stanowi teren poprzemysłowy, zatem nadanie mu nowych funkcji, udostępnienie go użytkownikom i mieszkańcom, wprowadzenie nowych form zabudowy podniesie jakość przestrzeni dotychczas od wielu lat nieużytkowanej.

2.13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust 4 pkt 3)

Plan dopuszcza sytuowanie w granicach opracowania dojść, dojazdów, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oraz rowerowych, projektowanych jako przestrzeni publicznie dostępnych, bez barier architektonicznych. Nakazuje także wyposażenie terenów nowego zainwestowania w miejsca parkingowe dla rowerów. Nowej zabudowie i zagospodarowaniu towarzyszyć ma zieleń poprawiająca warunki korzystania z obszaru w tym dla pieszych i rowerzystów.

2.14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy (art. 1 ust 4 pkt 4)

Obszar planu stanowi fragment śródmieścia funkcjonalnego i przestrzennego miasta, jest położony w obszarze wyposażonym w infrastrukturę techniczną miejską, zapewnia możliwości prawidłowego i zgodnego z wymaganiami ochrony środowiska obsłużenia infrastrukturą wodno-kanalizacyjną oraz ciepłowniczą, energetyczną, gazową, telekomunikacyjną. Ze względu na położenie przy trasach publicznej komunikacji zbiorowej planowane nowe funkcje będą łatwo dostępne dla wszystkich zainteresowanych, w tym także osobom spoza miasta. Plan jest zgodny z ideą rozwoju miasta do wewnątrz, ponownego wykorzystywania terenów wcześniej zainwestowanych funkcjami przemysłowymi (inwestowanie typu „brownfields”), w pełni jest realizacją zasady uzupełniania zabudowy w istniejących, wykształconych strukturach funkcjonalno-przestrzennych.

3. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2

Zgodnie z uchwałą Nr XV/143/2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 października 2015 r. w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański” i planów miejscowych uznano za aktualny Mppz miasta Starogard Gdański z 2010r (Uchwała Nr LXIII/547/2010 Rady Miasta Starogard Gdański z 28.10.2010 r. – Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 161 poz. 3268 z 20.12.2010 r.) ze zmianami z 2012 r., 2013 r (dot. 4 niewielkich fragmentów) i 2015 r. (dot. jednego niewielkiego fragmentu) oraz wymieniono procedury planistyczne w toku, w tym zmianę mppz dla obszaru położonego pomiędzy ul. Kościuszki, Pomorską, Al. Jana Pawła II z 2010r. dla obszaru oznaczonego symbolem „11.UC,U,MU”. Uchwała w/w jest wynikiem cyklicznej analizy zmian w zagospodarowaniu, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY.

Ze względu na utrzymanie dotychczasowej funkcji, przeznaczenia terenów, nie ma uzasadnienia dla ustalenia stawki opłaty planistycznej o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy powyżej 0%. Uchwalenie planu nie będzie skutkowało koniecznością wykupu nieruchomości dla realizacji inwestycji publicznych, czy koniecznością budowy infrastruktury technicznej stanowiącej zadanie własne miasta.

Ewentualne przychody budżetu miasta wynikające z uchwalenia zmiany planu dotychczasowego wynikać mogą ze spodziewanych podatków od nieruchomości i budynków, budowli . o ile zostaną zrealizowane w granicach opracowania. Nowe obiekty usługowe będą ponadto źródłem podatków dochodowych od prowadzonych działalności, a także nowym miejscem pracy, co w efekcie będzie korzystne dla budżetu miasta.

5. DOTYCHCZASOWA PROCEDURA PLANISTYCZNA

Zmiana obowiązującego planu została poddana procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, ze zm.) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

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

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne i organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia Zmiany planu,
- uzyskał opinie o projekcie zmiany planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu Zmiany planu,
- wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu (w dniach od 22 sierpnia 2016 r. do 20 września 2016 r.), przeprowadził w dniu 05 września 2016 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie Zmiany planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi w terminie do dnia 05 października 2016 r., w terminie tym uwag nie wniesiono

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

.....