

Uchwała Nr LXIV / 560 / 2010
Rady Miasta Starogard Gdański
z dnia 10 listopada 2010r.

w sprawie uchwalenia zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
położonego w rejonie ulic Piłsudskiego-Chopina-Parkowej w Starogardzie
Gdańskim

Na podstawie art. 20, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, oraz art. 27 i art. 29 , art. 85 ust.2 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.) oraz art. 18 ust.2 pkt.5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.)

Rada Miasta Starogard Gdański **u c h w a l a**, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański ”(uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego Nr XXXVIII/3532005 z dn. 07 grudnia 2005r., wraz ze zmianami uchwalonymi Uchwałą Rady Miasta Starogard Gdański Nr XLVI/400/2009 z dnia 30 września 2009 roku, zwanego dalej Studium) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Piłsudskiego-Chopina-Parkowej w Starogardzie Gdańskim, zwany dalej „planem”. Plan ten stanowi jednocześnie zmianę do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Piłsudskiego-Chopina-Parkowa w Starogardzie Gdańskim uchwalonego Uchwałą Nr XXXV/334/2005 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z dnia 14 września 2005r. opublikowanego w Dz. Urz. Woj.Pom Nr 3 z 2006r. poz. 25.
2. Granice terenu objętego planem przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, w skali **1:500**. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. **0,63ha**, stanowiący dz. geod. 525/7, 525/8, 525/18, 525/22, 525/23 w obr. geodezyjnym 17.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z :
 - 1) części tekstowej- ustaleń planu,
 - 2) części graficznej – **rysunku planu** sporządzonym 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 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, ze zm.), ze zmianą dotychczasowych szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w obszarze objętym opracowaniem.

2. W obszarze objętym planem nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603, ze zm.) w dziale III, rozdz. 2. [tj. dla procedur wymagających uchwały Rady Miasta w sprawie scalania i podziału].

§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) oznaczenia liczbowo-literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - a) 1.KDW- teren komunikacyjny, droga wewnętrzna,
 - b) 2. U/MW – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji zabudowy, mieszkaniowej wielorodzinnej
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) wymagany ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy w urządzeniu terenu;
- 7) wymagane położenie- kierunek głównych kalenic nowoprojektowanych budynków;
- 8) usytuowanie wyróżnika architektonicznego lub lokalizacja obiektu małej architektury na zamknięciu osi widokowej;
- 9) istniejące drzewa wskazane do zachowania i ochrony
- 10) istniejące drzewa dopuszczone do usunięcia
- 11) projektowane nowe nasadzenia (lokalizacja orientacyjna)

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§4

Uchwała się następujące definicje pojęć używanych w planie:

- 1) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – powierzchnia budynków po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażona w [%];
- 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 karcie terenu;

- 3) kalenica główna: najdłuższa kalenica budynku będąca krawędzią przecięcia połaci wyznaczających przeciwległe kierunki spadku; w przypadku gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości, na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich; w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie, za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległości od pionowej płaszczyzny przechodzącej przez frontową granicę parceli jest najmniejsza;
- 4) kąć nachylenia dachu (dla dachów stromych): kąć pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min.75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku i musi to być dach o minimum dwóch kierunkach spadku; kąć nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych itp.;
- 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – wymagany w zagospodarowaniu terenu lub działki z niego wydzielonej % powierzchni stanowiącej pow. biologicznie czynną, rozumianą jako powierzchnia terenu niezabudowana i nieutwardzona, lecz aktywna przyrodniczo, czyli pokryta gruntem rodzimym z roślinnością, wodą powierzchniową - zbiornikami lub ciekami wodnymi, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m²;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie zabudowy podstawowej bryły budynku (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej, garaży itp.); dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość max 1,5 m części budynku (do 30% szerokości frontu) takich jak schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami itp.;
- 7) obowiązująca linia zabudowy- linia zabudowy podstawowej bryły budynku, wymagana w projekcie budowlanym, dotycząca min. 70% szerokości frontu budynku;
- 8) pierzeja: frontowa ściana zabudowy wzdłuż ulicy lub placu;
- 9) 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);
- 10) uciążliwość dla otoczenia – należy przez to rozumieć negatywne 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 pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;
- 11) urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym –urządzenia budowlane o których mowa a art. 3 pkt 9 ustawy z dnia 07.07.1994r prawo budowlane

(Dz.U. z 2006r. Nr 156, poz.1118, ze zm) [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];

- 12) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej - usługi typu handel detaliczny (z wyjątkiem handlu samochodami i motocyklami), usługi krawieckie, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego, restauracje, usługi gastronomiczne, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, pośrednictwa finansowego, prawne, fotograficzne, medyczne świadczone poza szpitalami i obiektami lecznictwa zamkniętego, stomatologiczne, związane z rekreacją, kulturą i sportem oraz poprawą kondycji fizycznej, usługi w zakresie prania, czyszczenia, sprzątania budynków, fryzjerskie, kosmetyczne, usługi świadczone w gospodarstwach domowych, usługi z zakresu administracji (biura turystyczne, ubezpieczeniowe, itp.), lub inne analogiczne, o podobnym zakresie uciążliwości;
- 13) wyróżnik architektoniczny – akcent architektoniczny w postaci części budynku, wyróżniający się z otoczenia formą, detalem, kolorystyką;
- 14) wysokość zabudowy – wysokość mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę powierzchnię maszynowni dźwigów, i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi [tj. zgodnie z obowiązującą w dniu uchwalania planu definicją w brzmieniu rozporządzenia dot. warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie].
- 15) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – zabudowa o budynkach zawierających więcej niż 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 o ile nie zajmują więcej niż 50% pow. parteru.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§5

1. Ustala się podział obszaru planu na dwa tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi :
 - 1) teren 1.KDW- teren komunikacyjny, droga wewnętrzna;
 - 2) teren 2.U/MW – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację małych obiektów infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych energetycznych i podobnych) oraz sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi funkcji. Dopuszcza się modernizację bądź likwidację istniejących sieci, instalacji i urządzeń, będących w złym stanie technicznym bądź kolidujących z planowanymi zamierzeniami budowlanymi realizowanymi zgodnie z ustaleniami planu.
3. W obszarze planu dopuszcza się sytuowanie także niezbędnych dla funkcjonowania funkcji dopuszczonych planem urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, jednak z wykluczeniem wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych, magazynowych.
4. Przeznaczenia terenu, wymienione w ust. 1 należą do rodzaju terenu, o którym mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (.Dz.U. z 2006r. Nr 129, poz.902,ze zm) [tj. terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową].
5. 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.
6. W obszarze opracowania nie znajdują się tereny lub obiekty podlegające ochronie stanowiące tereny górnicze, bądź tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożone niebezpieczeństwem osuwania się mas ziemnych, zatem plan nie zawiera ustaleń odnoszących się do zasad zagospodarowania takich terenów

§6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte są w § 12, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów.
2. Zabudowę w terenie 2.U/MW należy kształtować jako obrzeżną wzdłuż ulicy Chopina, tworzącą pierzeję uliczną, przy czym dopuszcza się zabudowę zwartą, ciągłą wzdłuż tej pierzei. Formy zabudowy winny nawiązywać do kamienicy miejskiej, z wyraźnym kompozycyjnym zaakcentowaniem podziałów pierzei.
3. Ustala się wymóg zagospodarowania wnętrza zespołu zabudowy w terenie 02U/MW jako terenu zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej, z zachowaniem minimalnego udziału pow. biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu.
4. Ochronie i zachowaniu podlega istniejący drzewostan w obszarze planu, wskazany na rysunku planu jako istniejące drzewa do zachowania i ochrony. Ewentualna wycinka drzew wyłącznie na zasadach przepisów ustawy o ochronie przyrody. Wzdłuż istniejących i planowanych ciągów pieszych, a także wzdłuż ul. Chopina należy uzupełnić drzewostan nowymi

nasadzeniami, tworzącymi kompozycyjnie aleję, szpaler. Orientacyjna lokalizacja nowych nasadzeń wskazana została na rysunku planu.

5. W zagospodarowaniu i urządzeniu terenu należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące ukształtowanie powierzchni terenu.
6. W elewacjach pierzei ulicznych wzdłuż ulic Chopina należy zapewnić kontynuację stosowania tynku i materiałów ceramicznych – na minimum 30% powierzchni elewacji.
7. Dachy w zabudowie tworzącej pierzeję uliczną ul. Chopina kształtować należy jako dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z wyraźnie ukształtowaną kalenicą główną, której kierunek-położenie ustalono-wskazano na rysunku planu.
8. Obszar planu stanowi fragment zabudowy śródmiejskiej, przez co należy rozumieć zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze funkcjonalnego śródmieścia. Jest to obszar o istotnym znaczeniu dla struktury miasta, wymagającym starannego zagospodarowania i zabudowy jako reprezentacyjna część miasta.

§7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na terenie obszaru planu nie ma terenów objętych ochroną środowiska oraz ochroną krajobrazu w rozumieniu przepisów ustawy z 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2004r. Nr 92, poz.880, ze zm.).
2. Wprowadza się obowiązek włączenia projektowanej zabudowy do sieci inżynierskiej infrastruktury technicznej, wyklucza się stosowanie indywidualnych zbiorników na ścieki sanitarne, wprowadza się obowiązek zastosowania niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła lub zaopatrzenia w ciepło z sieci gazowej bądź z sieci miejskich ogrzewania centralnego. Zasady zaopatrzenia obszaru objętego planem w ciepło oraz w zasady włączenia do sieci określono w §10 niniejszej uchwały.
3. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wprowadza się obowiązek uwzględnienia w ich projektach zagospodarowania terenu lub działki zieleni urządzonej w postaci: trawników, kwietników, zieleńców lub ogrodów przydomowych, realizowanej na części lub całości obszarów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Istniejąca zieleń wymaga wzmocnienia, wprowadzenia nowych, zróżnicowanych elementów powierzchniowych, w postaci zieleńców, krzewów, trawników, drzew.
4. Na rysunku planu zaznaczono istniejące drzewa, zlokalizowane w granicach obszaru planu, wskazane do zachowania i ochrony. Na rysunku planu naniesiono także drzewa dopuszczone do usunięcia ze względu na ich kolizje z planowanym bądź istniejącym zagospodarowaniem terenu.
5. W zakresie ochrony środowiska w granicach planu ustala się :
 - 1) dopuszczalny poziom hałasu regulowany przepisami szczegółowymi-zgodnie z obowiązującym systemem prawa,
 - 2) wyklucza się magazynowanie, składowanie odpadów i substancji niebezpiecznych.

§8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Obszar planu znajduje się w granicach ustalonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański tzw. strefy rewaloryzacji tj. przywrócenia zespołom i obiektom zabytkowym dawnych wartości przestrzennych i zabytkowych. Celem polityki konserwatorskiej dla tego obszaru jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu harmonizujących z przestrzenno-architektonicznymi wartościami sąsiednich cennych historycznie obszarów (zespół staromiejski, zespół zabudowy mieszkaniowej drewnianej przy ul. Chopina, Parkowej, kamienice przy ul. Piłsudskiego).
2. W obszarze planu brak obiektów lub obszarów o wartościach kulturowych wpisanych do rejestru zabytków bądź figurujących w gminnej ewidencji zabytków.
3. Z uwagi na tradycję miejsca (teren dawnej historycznej ujeżdżalni koni szwoleżerów), w terenie 2.U/MW wskazane jest by w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu uwzględnić sytuowanie obiektu małej architektury (pomnik, obelisk, tablica pamiątkowa itp.) upamiętniającej miejsce.
4. W obszarze planu nie występują obiekty chronione na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiące dobra kultury współczesnej.

§9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem nie znajdują się przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, ze zmianami).
2. Zasady umieszczania reklam, szyldów, tablic informacyjnych itp. od strony dróg publicznych i publicznych ciągów pieszych :
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam wolnostojących przy ścianie budynku, stanowiących kompozycję z jego elewacją, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie jest większa niż 4m²,
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie szyldów mocowanych prostopadle do elewacji frontowej, o charakterze stylowym, dostosowanym do wystroju elewacji, zawierających wizerunek oddający charakter usługi; pow. szyldu maksymalnie do 1,5m², dłuższe ramię równoległe do ściany budynku; wysokość umieszczenia szyldu zgodnie z przepisami prawa budowlanego, przy czym dolna krawędź szyldu dopuszczalnie na wysokości min. 2,5m,
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacyjnych na budynkach w których znajdują się instytucje publiczne, zgodnie z odrębnymi przepisami szczegółowymi,
 - 4) 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. Ciągi piesze i pieszo-rowerowe w obszarze planu realizować należy jako przyjazne dla niepełnosprawnych i wolne od barier budowlanych, dla ciągów pieszych i pieszo-jezdnych ustala się nakaz urządzenia nawierzchni utwardzonej.

§10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) tereny objęte planem należy zasilić w wodę z istniejących wodociągów komunalnych zlokalizowanych w ul. Piłsudskiego, Chopina, Parkowej.
- 2) planowane sieci wodociągowe, rozdzielcze należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych, chyba, że ustalenia szczegółowe, określone w §12 określają inne zasady.
- 3) Dopuszcza się wykorzystanie istn. sieci w obszarze opracowania, o ile ich stan techniczny spełnia wymogi. Sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami dawnych sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu kolektorami grawitacyjnymi usytuowanymi w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych do istniejących komunalnych sieci kanalizacji sanitarnych w ul. Piłsudskiego, Parkowa ;
- 2) w obszarze planu nie dopuszcza się stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe ani przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) Dopuszcza się wykorzystanie istn. sieci w obszarze opracowania, o ile ich stan techniczny spełnia wymogi. Sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami dawnych sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych z terenów utwardzonych placów, parkingów, dróg z obszaru planu do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, usytuowanych w ulicach Parkowej, Piłsudskiego, Chopina;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych z dachów budynków na własnym terenie;
- 3) ustala się wymóg sytuowania projektowanych kolektorów deszczowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub dróg wewnętrznych chyba, że przepisy szczegółowe, określone w §12 określają inaczej;
- 4) Wody opadowe, odprowadzane z powierzchni utwardzonych placów , dróg, parkingów należy podczyścić przed oprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną

- 1) ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących lub projektowanych w sąsiedztwie bądź na terenie obszaru planu stacji transformatorowych 15/0,4 kV, poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15kV oraz sieci rozdzielcze nn 0,4kV, 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 nie ustala się, dopuszcza się ich wyznaczenie na etapie projektów budowlanych;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg oraz w pasie ciągów pieszo-jezdných i pieszych dopuszcza się sytuowanie linii energetycznych oraz urządzeń związanych potrzebami oświetlenia terenu;
- 4) sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci.

5. W zakresie zasilania w ciepło i w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w ciepło - z sieci gazowych lub z sieci centralnego ogrzewania, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci; dopuszcza się inne, alternatywne systemy ogrzewania niskoemisyjne lub bezemisyjne, dopuszcza się ogrzewanie elektryczne;
- 2) wyklucza się ogrzewanie gazem płynnym jeżeli zbiornik gazu jest widoczny od strony elewacji frontowej, pierzei ulicznej, publicznego ciągu pieszego lub placu;
- 3) zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z istniejących i projektowanych sieci gazowych, usytuowanych w liniach rozgraniczających dróg, włączonych do systemu sieci miejskich istniejących w ulicach Piłsudskiego, Chopina, Parkowa; dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci rozdzielczych średniego ciśnienia z zastosowaniem reduktorów;
- 4) sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami sieci należy uzgodnić z zarządcami sieci.

6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) tereny w obszarze planu należy podłączyć do istniejących sieci telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;

7. 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 techniczno-budowlanymi;
- 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, w tym w szczególności ustawą z dnia 27 kwietnia 1997r o odpadach (Dz.U. z 2001r. Nr 62, poz.628, ze zm);
- 4) w granicach obszaru objętego planem nie dopuszcza się lokalizacji funkcji związanych z gospodarowaniem odpadami, w szczególności magazynowania i składowania odpadów i substancji niebezpiecznych .

§11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta zapewnia: droga gminna: ul. Chopina oraz projektowane drogi publiczne wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego (Dz. Urz. Woj.Pom. Nr 3 z 2006r. poz. 25). Miejsca dopuszczalnego powiązania kołowego z dróg publicznych otaczających wskazano na rysunku planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały.
2. W liniach rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej obszar planu.
3. Ustalenia szczegółowe wydzielonego terenu komunikacyjnego 1.KDW a także ustalenia dotyczące wymaganych minimalnych wskaźników parkingowych służących do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych zawarte są w §12 niniejszej uchwały.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów

§12

1. Ustalenia dla terenu 1.KDW.

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 1.KDW	
2). Powierzchnia: ok. 0,03ha	
3). Przeznaczenie, funkcja klasyfikacja funkcjonalno-techniczna	teren komunikacyjny, projektowana droga wewnętrzna
4). ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, parametry wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:	
a) ustalenia ogólne, parametry, zagospodarowanie pasa drogowego	- szerokość w liniach rozgraniczenia, zgodnie z rysunkiem planu, - dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego, małej architektury, - dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, - dopuszcza się rozwiązanie jednoprzestrzenne pieszo-

	jezdne,
5). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	wyklucza się;
6). Stawka procentowa	0%.

2. Ustalenia dla terenu 2.U/MW

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 02 U/MW;	
2). Powierzchnia terenu : ok.0,60ha ;	
3). Przeznaczenie, funkcje	<p>a)funkcja podstawowa: usługowa z dopuszczeniem funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; preferowane usługi z zakresu sportu, rekreacji, kultury fizycznej, odnowy biologicznej, ochrony zdrowia i opieki społecznej, hotele, gastronomia, usługi kultury i nauki, i inne o podobnym charakterze i zakresie uciążliwości; z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkalnictwa zbiorowego (np. dom opieki dziennej, dom dla seniorów) , przy czym dla ewentualnych funkcji mieszkaniowych wskazuje się jako preferowaną lokalizację w zabudowie tworzącej nową pierzeję wzdłuż ul. Chopina,</p> <p>b)funkcje usługowe dopuszczalne- nieuciążliwe, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, zgodnie z definicją zawartą w §4, z wykluczeniem usług handlu o pow. użytkowej większej niż 100m²,</p> <p>c)funkcje dopuszczalne, uzupełniające: niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń towarzysząca, parkingi związane z funkcją podstawową, garaże wbudowane,</p> <p>d)dopuszcza się aby wydzielone z terenu działki miały różne funkcje z zakresu dopuszczalnych funkcji np. wyłącznie usługowe lub wyłącznie mieszkaniowe ; dopuszcza się różne funkcje w jednym obiekcie</p>
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:	
a). Linia zabudowy, sytuowanie budynków	<ul style="list-style-type: none"> - ustala się obowiązującą linię zabudowy –od strony ul. Chopina, w odl. 8,0m od linii rozgraniczającej teren, jak na rysunku planu, - ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach 4,0m, 10m, 8m, 23m od linii rozgraniczających terenu, jak na rysunku planu, - dopuszcza się sytuowanie zabudowy w linii granicy działek wydzielonych z terenu
b) Wskaźniki zabudowy,	- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla każdej

intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna	z wydzielonych działek nie będącej drogą wewnętrzną lub ciągiem pieszo-jezdnym - 30% powierzchni terenu - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy maksimum 50%,
c) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	<ul style="list-style-type: none"> a) dopuszcza się zwartą, ciągłą formę zabudowy wzdłuż ulicy Chopina, b) dopuszcza się przerwy w ciągu zabudowy tworzącej pierzeję, przy czym nie mogą one być szersze niż ok. 7m, c) dla zabudowy lokalizowanej wzdłuż ulicy Chopina, tworzącej pierzeję uliczną ustala się wymóg położenia kalenicy głównej równolegle do ulicy Chopina, wg zasady wskazanej na rysunku planu, d) dopuszcza się lokalizację wyróżnika architektonicznego na zamknięciu osi widokowej wskazanej na rysunku planu; dopuszcza się sytuowanie na zamknięciu osi pomnika, elementu małej architektury lub innej formy przestrzennej, o szczególnym charakterze lub wystroju plastycznym, w tym upamiętniającej tradycję miejsca, e) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej niż 0,70 m npt; dla zabudowy usługowej dopuszcza się obiekty o jednej kondygnacji nadziemnej, f) wysokość zabudowy- do 10m, dopuszcza się podwyższenie wysokości dla części budynku stanowiącej wyróżnik architektoniczny, jednak nie wyżej niż do 12 m, g) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków nie większa niż 25m dla budynków mieszkaniowych, dla budynków usługowych nie ustala się maksymalnej szerokości elewacji frontowej
d) Geometria dachu	<ul style="list-style-type: none"> a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej projektowanej jako kontynuacja zabudowy pierzei ulicy Chopina- budynki kryte dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi, o kącie nachylenia połaci ok. 30 stopni (+/- 5 stopni), wyklucza się dachy łamane, wygięte, kopertowe, mansardowe; podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu itp., b) dopuszcza się doświetlenie w połaciach dachowych, c) dla zabudowy usługowej sytuowanej w głębi terenu, a zwłaszcza na zamknięciu osi widokowej dopuszcza się rozwiązania indywidualne, w tym dach płaski, d) dla zabudowy lokalizowanej wzdłuż ulicy Chopina, tworzącej pierzeję uliczną ustala się wymóg położenia kalenicy głównej równolegle do ulicy, wg zasady wskazanej na rysunku planu
5). Szczegółowe zasady i	a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości,

warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	<p>o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603, ze zm) w dziale III, rozdz. 2,</p> <p>b) dopuszcza się podział na odrębne działki budowlane pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu dla każdej z wydzielonych działek z dróg publicznych istniejących lub projektowanych, bądź z dróg wewnętrznych: 1.KDW lub innych projektowanych, wydzielanych z terenu 2.U/MW,</p> <p>c) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane pod warunkiem, że powierzchnia pojedynczej działki nie będzie mniejsza jak 1000m² (wielkość nie dotyczy wydzielen dla dróg wewnętrznych),</p> <p>d) dopuszcza się łączenie działek;</p>
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz inne ustalenia	<p>a) w zagospodarowaniu nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z istniejącej sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu, w wypadku przebudowy lub likwidacji odcinków kolidujących z zamiarami inwestycyjnymi w granicach terenu, zapewnić prawidłowe funkcjonowanie sieci,</p> <p>b) dla projektowanej zabudowy tworzącej pierzeję uliczną ul.Chopina ustala się wymóg opracowania projektu kolorystyki całego zespołu zabudowy wzdłuż ulicy, jako integralnego elementu projektu budowlanego</p> <p>c) w rozwiązaniach projektowych ustala się wymóg zastosowania materiałów ceramicznych w postaci okładzin elewacyjnych na min. 30% pow. elewacji frontowych,</p> <p>d) wyklucza się sytuowanie reklam na ścianach powyżej poziomu parteru,</p> <p>e) kolorystyka pokrycia dachów (obowiązuje dla dachów wzdłuż Chopina)– w kolorze zbliżonym do naturalnego pokrycia ceramicznego (odcienie czerwieni), brązowe, wyklucza się inne kolory,</p> <p>f) dopuszcza się sytuowanie pojemników na śmieci w pomieszczeniu zamkniętym będącym integralną częścią budynku;</p>
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	wyklucza się;
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	<p>a) sytuowanie miejsc postojowych w granicach terenu – wymagania parkingowe min. 0,5miejsca/1 lokal mieszkalny, min 3miejsca/100m² pow. użytkowej dla usług;</p> <p>b) dojazd do działek z dróg publicznych lub z dróg wewnętrznych</p>

9). Zasady obsługi inżynierskiej	wg zasad ogólnych zawartych w §10 ;
10). Stawka procentowa	0%.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§13

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Starogard Gdański.
2. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta do:
 - 1) Niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną Wojewodzie Pomorskiemu w celu oceny jej zgodności z prawem i ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
 - 2) Umieszczenia niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Starogardzie Gdańskim;
 - 3) Umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentu planu miejscowego oraz wydania na ich wniosek potrzebnych im wrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§14

W granicach niniejszego planu traci ważność Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Piłsudskiego-Chopina-Parkowa w Starogardzie Gdańskim uchwalony Uchwałą Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim Nr XXXV/334/2005 z dnia 14 września 2005r, opublikowany w Dz. Urz. Woj.Pom. Nr 3 z dnia 06 stycznia 2006r. poz. 25.

§15

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem §14 ust.1 i 2, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.
2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.

.....
Przewodniczący Rady Miasta Starogard Gdański