



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 6 października 2016 r.

Poz. 3301

### UCHWAŁA NR XXX/278/2016 RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI

z dnia 31 sierpnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański, uchwalonego uchwałą Nr LXIII/547/2010 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 października 2010r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 161 z 20 grudnia 2010r. poz. 3268), zmienionego uchwałą nr XXIII/196/2012 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 marca 2012r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 25 kwietnia 2012r. poz. nr 1500), zmienionego uchwałą nr XLIV/411/2013 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 25 września 2013r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 25 października 2013r. poz. Nr 3657) - dla obszaru oznaczonego w obowiązującym planie miejscowym symbolem „A.146.ZP”, „A.142.P2”, „A.141.U1”, „A.139.U1”, „A.140.UC”, KDW, położonego w rejonie ulicy Skarszewskiej i Sadowej

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.<sup>1)</sup>) 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) **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 miasta Starogard Gdański, uchwalonego uchwałą Nr LXIII/547/2010 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 października 2010r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 161 z 20 grudnia 2010r. poz. 3268), zmienionego uchwałą nr XXIII/196/2012 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 marca 2012r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 25 kwietnia 2012r. poz. nr 1500), zmienionego uchwałą nr XLIV/411/2013 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 25 września 2013r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 25 października 2013r. poz. Nr 3657) – **dla obszaru oznaczonego w obowiązującym planie miejscowym symbolem „A.146.ZP”, „A.142.P2”, „A.141.U1”, „A.139.U1”, „A.140.UC”, KDW, położonego w rejonie ul. Skarszewskiej i Sadowej, zwaną dalej „planem”.**

2. Granice obszarów objętych planem przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, w skali **1:1000**.

3. Plan obejmuje obszary o łącznej powierzchni ok. **5,90 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 1:1000, stanowiącego **załącznik nr 1** do uchwały;

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2016 r., poz. 904; poz. 961

- 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 (Dz. U. z 2016r. poz.778, z późn.zm.), w szczególności zmiana dotychczasowych zasad zagospodarowania i zabudowy terenów położonych w granicach opracowania.

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.

§ 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) oznaczenia liczbowo - literowe identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, gdzie liczba oznacza numer kolejny, porządkowy terenu, a litery – następujące przeznaczenia terenów:
  - a) U – teren zabudowy usługowej,
  - b) UC – teren usługowy, rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
  - c) U,P - teren zabudowy usługowej oraz produkcyjnej,
  - d) P,U – teren zabudowy techniczno-produkcyjnej- tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i składów, z dopuszczeniem usług
  - e) ZP – teren zieleni urządzonej,
  - f) KDD - teren komunikacji, dróg publicznych, klasy technicznej dojazdowej;
- 5) budynek objęty ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu – obiekt figurujący w gminnej ewidencji zabytków,
- 6) istniejąca zieleń do ochrony – szpalery drzew, grupy drzew i pojedyncze drzewa.

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) **dopuszczalnym procencie powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków po ich obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażona w [%];
- 2) **modernizacji** – należy przez to rozumieć roboty budowlane powodujące ulepszenie istniejących budynków lub innych obiektów budowlanych, powiększające jego wartość, nie będące przebudową, rozbudową lub rekonstrukcją;
- 3) **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,

miejsce do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon), obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 4) **pierzei** – należy przez to rozumieć frontowa ścianę zabudowy wzdłuż ulicy;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 6) **rekompozycji** – należy przez to rozumieć działania polegające na przekształceniu istniejącego obiektu, zespołu obiektu, lub terenu/ obszaru w celu poprawy standardu technicznego i/lub estetycznego np. przez wyburzenie lub przebudowę elementów, dokomponowanie nowych elementów, tworzące nową formę kompozycyjną;
- 7) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na odpowiednim podkładzie geodezyjnym w skali 1:1000, zawarty w granicach obszaru objętego planem wraz z informacjami i oznaczeniami obrazującymi ustalenia niniejszego planu, stanowiący załącznik nr 1 lub nr 2 do niniejszej uchwały;
- 8) **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;
- 9) **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;
- 10) **zieleni izolacyjno-krajobrazowej** – należy rozumieć przez to pas zwartej, wielowarstwowej roślinności, złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia powietrza, oddzielającej (także wizualnie, krajobrazowo) obiekty i tereny potencjalnie uciążliwe od terenów i funkcji chronionych, zwłaszcza mieszkaniowych.

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- rysunkach planu.

2. Dla każdego wydzielonego na rysunkach planu liniami rozgraniczającemu terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

3. 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.

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

5. 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.

6. Ustala się podział obszaru planu na 6 terenów oznaczonych symbolami: 1.U, 2.UC, 3.U,P, 4.P,U, 5.ZP, KDD. Dla każdego z wymienionych terenów określa się ustalenia szczegółowe zawarte w § 11 dla poszczególnych 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 § 11, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów.

2. Ustala się wymóg uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu, z zachowaniem minimalnego udziału pow. biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 11, oraz ochrony istniejącego drzewostanu – pojedynczych drzew, szpalerów i zgrupowań drzew.

3. W zagospodarowaniu i urządzeniu terenu należy minimalizować przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu.

4. Plan dopuszcza stosowanie kondygnacji podziemnych.

5. W przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków o geometrii (kształt, nachylenie) innych niż określone w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, dopasowanych, zharmonizowanych z dachami istniejącymi.

6. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce, jednym terenie inwestycyjnym, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji, a dla nowej zabudowy uzupełniającej program użytkowy zabudowanego terenu nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej. Harmonizowanie zabudowy nie dotyczy nawiązywania do zabudowy w złym stanie technicznym lub zabudowy substandardowej.

7. Za zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki wydzielone przed dniem wejścia w życie planu, dopuszcza się łączenie działek.

8. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się sytuowanie towarzyszących dopuszczonym funkcjom urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym (takie jak przyłącza, urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki) a także zieleni towarzyszącej i małej architektury, o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono zakazu ich sytuowania.

9. Lokalizacja obiektów o wysokości równej lub wyższej od 50 m nad poziom terenu wymaga zgłoszenia do Szefostwa Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony powietrznej przed przeszkodami lotniczymi.

## **§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Na terenie obszaru planu nie ma terenów objętych ochroną przyrody bądź ochroną krajobrazu w rozumieniu przepisów w rozumieniu przepisów odrębnych obowiązujących w dniu uchwalenia planu.

2. Wprowadza się obowiązek włączenia zabudowy do systemów sieci inżynierskiej infrastruktury technicznej wodno-kanalizacyjnej, wyklucza się stosowanie indywidualnych zbiorników bezodpływowych na ścieki i przydomowych oczyszczalni ścieków, wprowadza się obowiązek zastosowania niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła lub zaopatrzenia w ciepło z sieci. Zasady zaopatrzenia obszaru objętego planem w ciepło oraz w zasady włączenia do sieci określono w § 10 niniejszej uchwały.

3. W granicach planu nie występują tereny zaliczane są do terenów chronionych akustycznie w rozumieniu przepisów ustawy prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

4. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W przypadku sytuowania w granicach terenów stacji bazowych telefonii komórkowej ustala się obowiązek zapewnienia dopuszczalnych norm promieniowania elektromagnetycznego na sąsiednich terenach (usytuowanych poza granicami planu) objętych ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji ustaleń planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie; sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych.

7. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej należy ograniczyć do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy lokalizować w oparciu o przepisy odrębne.

8. Część obszaru planu (dot. terenu 1.U oraz 2.UC) znajduje się w strefie oddziaływania zakładu – Destylarnia Sobieski SA w zasięgu obszaru narażonego w przypadku wybuchu par etanolu (zasięg fali uderzeniowej powodującej pękanie szyb w oknach). Zasięg ten pokazano informacyjnie na rysunku planu.

### **§ 8. 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.) tj. wyznaczone w dokumencie Studium, o którym mowa w § 1 ust. 1 uchwały.

2. Teren 5.ZP, przeznaczony na cele zieleni urządzonej oraz teren drogi publicznej KDD wyznacza się jako tereny o charakterze przestrzeni publicznych.

3. W granicach terenów wymienionych w ust. 2 (5.ZP oraz KDD) ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) zakaz instalowania jakichkolwiek tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, z wyjątkiem tablic systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej i znaków drogowych;
- 3) nakaz realizacji spójnych pod względem formy obiektów małej architektury;
- 4) nakaz realizacji zieleni komponowanej dostosowanej do funkcji terenu;
- 5) nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych.

### **§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

#### **1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:**

- 1) tereny objęte planem należy zasilić w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów;
- 2) zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących sieci.

#### **2. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:**

- 1) ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu do komunalnych sieci kanalizacji sanitarnych;
- 2) ścieki technologiczne przed zrzutem do systemu kanalizacyjnego należy odpowiednio unieszkodliwiać i zagospodarować zgodnie z wymaganymi przepisami i standardami;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących sieci.

#### **3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:**

- 1) odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych placów, parkingów, dróg, ciągów pieszo-jezdnym z obszaru planu do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, do kolektorów usytuowanych na obszarze planu oraz w sąsiedztwie obszaru planu;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych z dachów budynków oraz z terenów niezabudowanych i zieleni towarzyszącej na własnym terenie;
- 3) zanieczyszczone wody opadowe, odprowadzane z powierzchni utwardzonych placów, dróg, parkingów, terenów produkcyjnych, należy podczyścić przed oprowadzeniem do odbiorników, 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 0,4 kV, 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 wymaganych lokalizacji w liniach rozgraniczających nie ustala się, dopuszcza się ich wyznaczenie na etapie projektów budowlanych;

- 3) dopuszcza się w obszarze planu sytuowanie linii energetycznych oraz urządzeń związanych potrzebami oświetlenia terenu.

#### **5. W zakresie zasilania w ciepło i w gaz:**

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło 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 bądź z sieci gazowych;
- 2) wyklucza się ogrzewanie gazem płynnym;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci rozdzielczych średniego ciśnienia z zastosowaniem reduktorów bądź z sieci niskiego ciśnienia; dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci gazowych oraz przyłączy zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:**

- 1) tereny w obszarze planu należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się budowę, modernizację, rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje należy rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;
- 3) dopuszcza się sytuowanie w obszarze planu w terenie 4.P,U lokalizacji stacji bazowych telekomunikacyjnych telefonii komórkowej, przy czym wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji przekraczających normy wyznaczone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. z 2003r. Nr 192, poz. 1883).

#### **7. W zakresie gospodarki odpadami:**

- 1) w granicach terenów usługowych, usługowo-produkcyjnych, produkcyjnych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi;
- 2) gospodarowanie odpadami komunalnymi zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi;
- 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 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

**8. Dopuszcza się w granicach planu** stosowanie indywidualnych prosumenckich urządzeń, mikroinstalacji w rozumieniu przepisów ustawy o odnawialnych źródłach energii (tj. instalacji odnawialnego źródła energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 40 kW, przyłączonej do sieci elektroenergetycznej o napięciu znamionowym niższym niż 110 kV lub o mocy osiągalnej cieplnej w skojarzeniu nie większej niż 120 kW), obiektów związanych z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii takich jak np. kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła.

#### **§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta zapewniają: ul. Skarszewska (droga powiatowa, klasy technicznej –Z- zbiorcza) oraz ul. Sadowa (droga gminna), przyległe do granic obszaru opracowania. Ul. Nagórskiego - droga publiczna dojazdowa oznaczona na rysunku planu zał. 1 - symbolem KDD powiązana z ul. Skarszewską istniejącym skrzyżowaniem.

2. Ustalenia dotyczące wymaganych minimalnych wskaźników parkingowych służących do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych zawarte są w § 11 niniejszej uchwały.

### **Rozdział III Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 11. 1. Ustalenia dla terenu 1.U**

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 1.U o pow. ok. 0,53 ha;

## 2) przeznaczenie, funkcja terenu:

- a) teren zabudowy usługowej handlu detalicznego, z dopuszczeniem funkcji usług administracji, biur, gastronomii, innych usług komercyjnych obsługi ludności,
- b) funkcje, zabudowa i zagospodarowanie dopuszczalne - zielen, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – garaże wolnostojące, budynki gospodarcze, lokale mieszkalne;

## 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6 oraz:

- a) w sytuacji przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejącego obiektu wskazana jego rekompozycja, modernizacja w celu podniesienia standardów estetycznych,
- b) budynki tworzące pierzeję ul. Skarszewskiej wymagają zharmonizowania z zabudową usytuowaną w terenach sąsiednich, nie powinny stanowić wyróżniającej się dominanty,
- c) elewacje nowych lub przebudowanych budynków handlowych i usługowych w pierzei ulic kształtować w sposób umożliwiający przechodniom wgląd we wnętrza, poprzez witryny sklepowe i usługowe ;

## 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7,
- b) zalecane zachowanie szpalerów drzew i krzewów na obrzeżach terenu;

## 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty zabytkowe;

## 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) linia zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ul. Skarszewskiej, sadowej i Nagórskiego (teren **01.KDD**) – zgodnie z rysunkiem planu,

## b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:

- dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 60%,
- intensywność zabudowy – minimalna 0,30, maksymalna do 1,20,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 15%,

## c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:

- wysokość zabudowy – wysokość budynków do 12 m npt, maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych;
- dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,

## d) geometria dachu – dachy dowolne,

## e) inne ustalenia:

- dla parkingów realizowanych w granicach terenu ustala się nakaz stosowania uszczelnionej nawierzchni oraz wyposażenia w kanalizację deszczową,

## 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 2500m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu 40m,
- c) nie określa się wymaganego kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego- zalecany ok. 90stopni;

- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: część terenu położona jest w zasięgu oddziaływania zakładu Destylarnia Sobieski SA, zasięg ten pokazano na rysunku planu- zał. graficzny nr 1 do uchwały;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Sadowej oraz ul. Nagórskiego (teren **01.KDD**),
  - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych:
    - zapewnić na terenie miejsca do parkowania w ilości minimum 1miejsce na 10 osób zatrudnionych na jednej zmianie, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
    - minimum 15 miejsc dla klientów – korzystających z usług, w tym minimum 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu zapewnić miejsca parkingowe dla rowerów;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0% (gdyż nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

## 2. Ustalenia dla terenu 2.UC

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **2.UC** o pow. ok. 0,99 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
  - a) teren zabudowy usługowej handlu detalicznego, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem funkcji usług administracji, biur , gastronomii, innych usług komercyjnych obsługi ludności,
  - b) funkcje, zabudowa i zagospodarowanie dopuszczalne - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty handlu hurtowego,
  - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – garaże wolnostojące, budynki gospodarcze, lokale mieszkalne,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6 oraz:
  - a) w sytuacji przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejącego obiektu wskazana jego rekompozycja, modernizacja w celu podniesienia standardów estetycznych,
  - b) budynki tworzące pierzeję ul. Skarszewskiej wymagają zharmonizowania z zabudową usytuowaną w terenach sąsiednich, nie powinny stanowić wyróżniającej się dominanty,
  - c) elewacje nowych budynków handlowych i usługowych w pierzei ulic kształtować w sposób umożliwiający przechodniom wgląd we wnętrza, poprzez witryny sklepowe i usługowe ;
  - d) parkingi towarzyszące zaprojektować według jednorodnego projektu z udziałem zieleni towarzyszącej;
  - e) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów dla innych funkcji usługowych z zakresu dopuszczonego w pkt 2);
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7,
  - b) zalecane zachowanie szpalerów drzew i krzewów na obrzeżach terenu,
  - c) wskazana neutralizacja krajobrazowa poprzez wprowadzenie komponowanej zieleni, w tym zieleni wysokiej;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty zabytkowe;

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy:
    - nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ul. Skarszewskiej i Nagórskiego (teren **01.KDD**) – zgodnie z rysunkiem planu,
    - od strony obszaru kolejowego (obszar kolejowy przylega do granic planu) linii kolejowej nr 203 relacji Tczew-Kostrzyn na Odrę w pasie do 10m od obszaru kolejowego, min 20m od skrajnego toru obowiązuje zakaz sytuowania budowli i budynków wynikający z przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego, z dopuszczeniem odstępstw określonych w tych przepisach; zasięg stref 10m od obszaru kolejowego i 20m od skrajnego toru pokazano na rysunku planu,
  - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
    - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 50%,
    - intensywność zabudowy – minimalna 0,20, maksymalna do 1,00,
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%,
  - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
    - wysokość zabudowy – wysokość budynków do 12 m npt,
    - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
  - d) geometria dachu – dachy dowolne,
  - e) inne ustalenia:
    - dla parkingów realizowanych w granicach terenu ustala się nakaz stosowania uszczelnionej nawierzchni oraz wyposażenia w kanalizację deszczową,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 1800m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu 35m,
  - c) nie określa się wymaganego kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego- zalecany ok. 90stopni;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) część terenu położona jest w zasięgu oddziaływania zakładu Destylarnia Sobieski SA, zasięg ten pokazano na rysunku planu- zał. graficzny nr 1 do uchwały,
  - b) ze względu na sąsiedztwo linii kolejowej nr 203 relacji Tczew-Kostrzyn nad Odrę (obszar kolejowy przylega do grany planu) obowiązują następujące ograniczenia:
    - roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4m od granicy obszaru kolejowego,
    - drzewa i krzewy mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 15m od skrajnego toru kolejowego,
    - w pasie 20m od granicy obszaru kolejowego wykonywanie robot budowlanych wymaga każdorazowo uzgodnienia z zarządcą infrastruktury kolejowej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Nagórskiego (teren **01.KDD**), dopuszcza się istniejący dojazd z ul. Skarszewskiej, wyklucza się nowe dojazdy z ul. Skarszewskiej,

b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych:

- zapewnić na terenie miejsca do parkowania w ilości minimum 5 miejsc dla osób zatrudnionych na jednej zmianie,
- minimum 30 miejsc dla klientów – korzystających z usług, w tym minimum 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

c) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu zapewnić miejsca parkingowe dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9;

12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0% (gdyż nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

### 3. Ustalenia dla terenu 3.U,P

1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **3.U,P** o pow. ok. 1,06 ha;

2) przeznaczenie, funkcja terenu:

a) teren zabudowy usługowo- produkcyjnej, w tym usług handlu , handlu hurtowego, nieuciążliwej produkcji , usług z zakresu gastronomii, administracji, biur, usługi rozrywki, usługi obsługi ludności, rzemiosła usługowego, innych usług komercyjnych obsługi ludności, pocztowych, bankowych, finansowych itp.

b) funkcje, zabudowa i zagospodarowanie dopuszczalne - usługi związane ze sportem i poprawą kondycji fizycznej, zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) zabudowa oraz funkcje wykluczone:

– garaże wolnostojące, budynki gospodarcze,

- lokalizacja placów składowych,

- lokale mieszkalne,

- usługi związane z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży typu szkoła, przedszkole, żłobek

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6 oraz:

a) elewacje budynków handlowych i usługowych w pierzei ulic kształtować w sposób umożliwiający przechodniom wgląd we wnętrza, poprzez witryny sklepowe i usługowe ;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7,

b) zalecane zachowanie drzew i krzewów, zwłaszcza ozdobnych jako elementów nowo- kształtowanej zieleni towarzyszącej,

c) wskazany pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej od strony ul. Sadowej,

d) parkingi towarzyszące zaprojektować według jednorodnego projektu z udziałem zieleni towarzyszącej,

e) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu wykształtować niewielkie place z miejscami odpoczynku dla użytkowników terenu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty zabytkowe;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linia zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ul. Skarszewskiej i Nagórskiego (teren **01.KDD**) – zgodnie z rysunkiem planu,

b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:

- dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 60%,

- intensywność zabudowy – minimalna 0,20, maksymalna do 1,80,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25%,
- c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
  - wysokość zabudowy – wysokość budynków do 15 m npt,
- d) geometria dachu – dachy dowolne,
- e) inne ustalenia:
  - dla parkingów realizowanych w granicach terenu ustala się nakaz stosowania uszczelnionej nawierzchni oraz wyposażenia w kanalizację deszczową,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 600m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu 20m,
  - c) nie określa się wymaganego kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego- zalecany ok. 90stopni;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie dotyczy;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – z ul. Sadowej oraz z ul. Nagórskiego (teren **01.KDD**),
  - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych:
    - zapewnić na terenie miejsca do parkowania w ilości minimum 2 miejsca na 10 osób zatrudnionych na jednej zmianie, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
    - dla klientów – użytkowników usług minimum 20 miejsc/ 1000m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdych 6 miejsc,
  - c) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu zapewnić miejsca parkingowe dla rowerów;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: **15%**.

#### 4. Ustalenia dla terenu 4.P,U

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **4.P,U** o pow. ok. 2,14 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
  - a) teren zabudowy techniczno-produkcyjnej, zakładów przemysłowych, magazynów, składów, hurtowni, placów składowych, z dopuszczeniem funkcji usług administracji, biur związanych z prowadzoną działalnością, dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, wiat i garaży, związanych z przeznaczeniem terenu,
  - b) funkcje dopuszczalne:
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym istniejące i projektowane stacje transformatorowe,
    - samodzielne parkingi,
    - obiekty i urządzenia technologiczne związane z funkcją podstawową terenu,
  - c) funkcje wykluczone:
    - mieszkalne,
    - zbiorcze garaże nie związane z funkcją terenu,

- lokalizacja nieobudowanych składów materiałów sypkich, pyłących;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6 oraz:
- a) nakaz ochrony budynku figurującego w gminnej ewidencji zabytków – Nagórskiego 5, wskazanego na rysunku planu, zasady ochrony wg pkt 5);
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz:
- a) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić ochronę istniejącej zieleni, w szczególności wskazanej na rysunku planu,
  - b) nakaz ograniczenia oddziaływania na środowisko do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony środowiska,
  - c) wskazana neutralizacja krajobrazowa poprzez nasadzenia zieleni towarzyszącej o funkcji izolacyjno-krajobrazowej, w szczególności wzdłuż ul. Sadowej ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków- budynek Nagórskiego 5, wskazany na rysunku planu do ochrony to obiekt figurujący w gminnej ewidencji zabytków, ustala się:
- a) ochronie podlegają zachowane historyczne cechy budynku takie jak: bryła, forma architektoniczna, kształt dachu (zalecane odtworzenie historycznego kształtu dachu), pokrycie dachu, kąty nachylenia głównych połaci, dyspozycja ścian, podziały architektoniczne elewacji, zachowany detal , materiał elewacyjny (tynki i cegła),
  - b) nie dopuszcza się nadbudowy budynku, ani rozbudowy w kierunku południowym i wschodnim,
  - c) ustala się zakaz termomodernizacji zewnętrznej,
  - d) pozwolenia na rozbudowę, rozbiórkę , przebudowę obiektu regulowane są zgodnie z przepisami odrębnymi prawa budowlanego oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy:
    - nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Sadowej i od ul. Nagórskiego (teren **01.KDD**) – zgodnie z rysunkiem planu,
    - od strony obszaru kolejowego (obszar kolejowy przylega do granic planu) linii kolejowej nr 203 relacji Tczew-Kostrzyn na Odrę w pasie do 10m od obszaru kolejowego, min 20m od skrajnego toru obowiązuje zakaz sytuowania budowli i budynków wynikający z przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego, z dopuszczeniem odstępstw określonych w tych przepisach; zasięg stref 10m od obszaru kolejowego i 20m od skrajnego toru pokazano na rysunku planu,
  - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
    - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 70%,
    - intensywność zabudowy – minimalna 0,20, maksymalna do 1,80,
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%,
  - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
    - wysokość zabudowy dla budynków głównych – wysokość budynków do 18 m npt, przy czym dla dz. geod. 182/4, stanowiącej otoczenie obiektu zabytkowego Nagórskiego 5 od wschodu i południa budynku wysokość budynków do 10m npt,
    - wysokość budynków i budowli towarzyszących typu garaż, budynek gospodarczy, wiata – do 6m npt; dla budowli nie wyżej jak 50 m npt,
    - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
  - d) geometria dachu– dachy dowolne,

- e) kolorystyka pokryć dachowych – barwy zbliżone do naturalnej kolorystyki pokryć z materiałów ceramicznych, szare,
- f) inne ustalenia:
  - dla parkingów realizowanych w granicach terenu ustala się nakaz stosowania uszczelnionej nawierzchni oraz wyposażenia w kanalizację deszczową,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 2500m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu 40m,
  - c) nie określa się wymaganego kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu- ze względu na sąsiedztwo linii kolejowej nr 203 relacji Tczew-Kostrzyn nad Odrą (obszar kolejowy przylega do granicy planu) obowiązują następujące ograniczenia:
  - a) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4m od granicy obszaru kolejowego,
  - b) drzewa i krzewy mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 15m od skrajnego toru kolejowego,
  - c) w pasie 20m od granicy obszaru kolejowego wykonywanie robot budowlanych wymaga każdorazowo uzgodnienia z zarządcą infrastruktury kolejowej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Sadowej oraz z ul. Nagórskiego (teren **01.KDD**) lub z wydzielonych z terenu dojazdów,
  - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych:
    - zapewnić na terenie miejsca do parkowania w ilości minimum 1miejsce na 10 osób zatrudnionych na jednej najliczniejszej zmianie , lecz nie mniej niż 4 miejsca,
    - minimum 4 miejsca dla pozostałych użytkowników, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenów zapewnić miejsca do parkowania rowerów;
- 10) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9;
- 11) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0% (gdyż nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

#### 5. Ustalenia dla terenu **5.ZP**

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **5.ZP** o pow. ok0,48ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
  - a) teren zieleni urządzonej, park, skwer, zieleniec,
  - b) funkcje i sposoby zabudowy oraz zagospodarowania dopuszczalne:
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - mała architektura,
    - tymczasowe obiekty usługowe w rozumieniu przepisów prawa budowlanego o pow. zabudowy nie większej jak 35m<sup>2</sup>,

- dojścia piesze i dojazdy rowerowe oraz dla wózków inwalidzkich a także pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, lokalizacja budowli i obiektów związanych z planowaną kładką pieszą zintegrowanego węzła komunikacyjnego, w tym kioski, punkty informacyjne itp.,
  - miejsca parkingowe w ilości nie większej jak 15miejsc;
  - c) wykluczone sytuowanie budynków w formie zabudowy trwałej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6 oraz:
- a) teren kształtować jak teren publiczny, z uwzględnieniem zasad określonych w §8;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz :
- a) istniejącą zieleń –drzewa i krzewy wkomponować w całość zagospodarowania terenu na podstawie kompleksowego opracowania dla całego terenu w liniach rozgraniczenia,
  - b) w nawierzchniach dojść, dojazdów, miejsc postojowych stosować rozwiązania półprzepuszczalne lub przepuszczalne;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren poza granicami stref ochrony konserwatorskiej, nie występują zabytki;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy, usytuowanie obiektów:
    - dla obiektów małej architektury, innych dopuszczalnych obiektów, w tym tymczasowych obiektów usługowych - sytuowanie zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg ;
  - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
    - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 5%,
    - intensywność zabudowy – nie dotyczy,
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 75%,
  - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości: wysokość budowli nie wyżej jak 6 m npt;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się wydzielania działek budowlanych, przy czym zakaz nie dotyczy wydzielania działek dla potrzeb infrastruktury technicznej bądź zabudowy i zagospodarowania związanego z planowanym zintegrowanym węzłem komunikacyjnym;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - ze względu na sąsiedztwo linii kolejowej nr 203 relacji Tczew-Kostrzyn nad Odrą (obszar kolejowy przylega do grany planu) obowiązują następujące ograniczenia:
- a) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4m od granicy obszaru kolejowego,
  - b) drzewa i krzewy mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 15m od skrajnego toru kolejowego,
  - c) w pasie 20m od granicy obszaru kolejowego wykonywanie robot budowlanych wymaga każdorazowo uzgodnienia z zarządcą infrastruktury kolejowej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) ustala się dojazd z drogi publicznej – ul. Sadowej,
  - b) dopuszcza się min. 2 miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; a maksymalnie łącznie z miejscami dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową 15 miejsc parkingowych;
- 10) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9;

11) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0% .

#### **6. Ustalenia dla terenu 01.KDD**

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **01.KDD**, o pow. ok. 0,67 ha,
- 3) przeznaczenie, funkcje: teren komunikacji, droga publiczna - ul. Nagórskiego, dojazdowa, z placem do zawracania i parkingami;
- 4) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość pasa – zgodnie rysunkiem planu; zakończona placem do nawracania;
  - b) elementy wyposażenia: jak dla drogi publicznej dojazdowej , wymagany minimum jednostronny chodnik,
  - c) dopuszcza się ruch rowerowy,
  - d) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych oraz dojazdu do parkingu dla planowanego zintegrowanego węzła komunikacyjnego, usytuowanego poza obszarem planu w granicach obszaru kolejowego,
  - e) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej w tym wysokiej oraz urządzeń i sieci związanych z infrastrukturą techniczną;
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – nie dopuszcza się;
- 7) inne ustalenia:
  - a) dopuszcza się rozbiórkę istniejących obiektów w złym stanie technicznych i o niskich standardach technicznych oraz estetycznych, związanych z dotychczasowym sposobem użytkowania terenu,
  - b) dopuszcza się lokalizację zbiornika wód opadowych z zielenią towarzyszącą jako elementu zagospodarowania;
  - c) teren kształtować jak teren publiczny, z uwzględnieniem zasad określonych w §8;
- 8) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0% .

#### **Rozdział IV Ustalenia końcowe**

**§ 12.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Starogard Gdański.

**§ 13.** W granicach niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański uchwalony uchwałą Nr LXIII/547/2010 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 października 2010r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 161 z 20 grudnia 2010r. poz. 3268), zmienionego uchwałą nr XXIII/196/2012 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 marca 2012r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 25 kwietnia 2012r. poz. nr 1500), zmienionego uchwałą nr XLIV/411/2013 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 25 września 2013r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 25 października 2013r. poz. Nr 3657).

**§ 14.1.** 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 Gminy.

Przewodniczący Rady Miasta  
Starogard Gdański

**Jarosław Czyżewski**

**SKALA 1:1000**



Obiekt: ul. Sadowa  
 Sekcje mapy: 6.212.25.12.1; 6.212.25.07.3; 6.212.25.12.2; 6.212.25.07.4  
 Układ odniesienia poziomy: 2000° strefa 6  
 Układ odniesienia pionowy: Kronsztadt 60  
 ID pracy: 66-11.6640.1903.2015  
 W zakresie opracowania mapa aktualna na dzień: 06.08.2015r.  
 Mapa powstała na podstawie pomiaru bezpośredniego w terenie, pliku kcd programu Turbo Map v8.5, wektoryzacji istniejącej mapy zasadniczej w skali 1:500 oraz aktualizacji w zakresie opracowania.  
 Nie wyklucza się istnienia w terenie innych, nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie zostały zgłoszone do inwentaryzacji.

Uwaga:  
 Nie dochodzą stanu prawnego granic.  
 Kolorem czarnym wskazano granice uzyskane z danych zgromadzonych w PODGK - operatów techn.  
 Dane na granice i użytki uzyskano z pliku kcd.  
 Dla działek objętych zakresem nie przeprowadzono badania ksiąg wieczystych pod kątem występowania ewentualnych obciążeń służebnościami gruntowymi.

Usługi Geodezyjne GEODAR  
 mgr inż. Arkadiusz Marchewicz  
 83-210 Zolewo ul. Kasztanowa 36  
**GEODETA**  
 mgr inż. Arkadiusz Marchewicz  
 Nr upr. 52130

**RYSunEK PLANU**

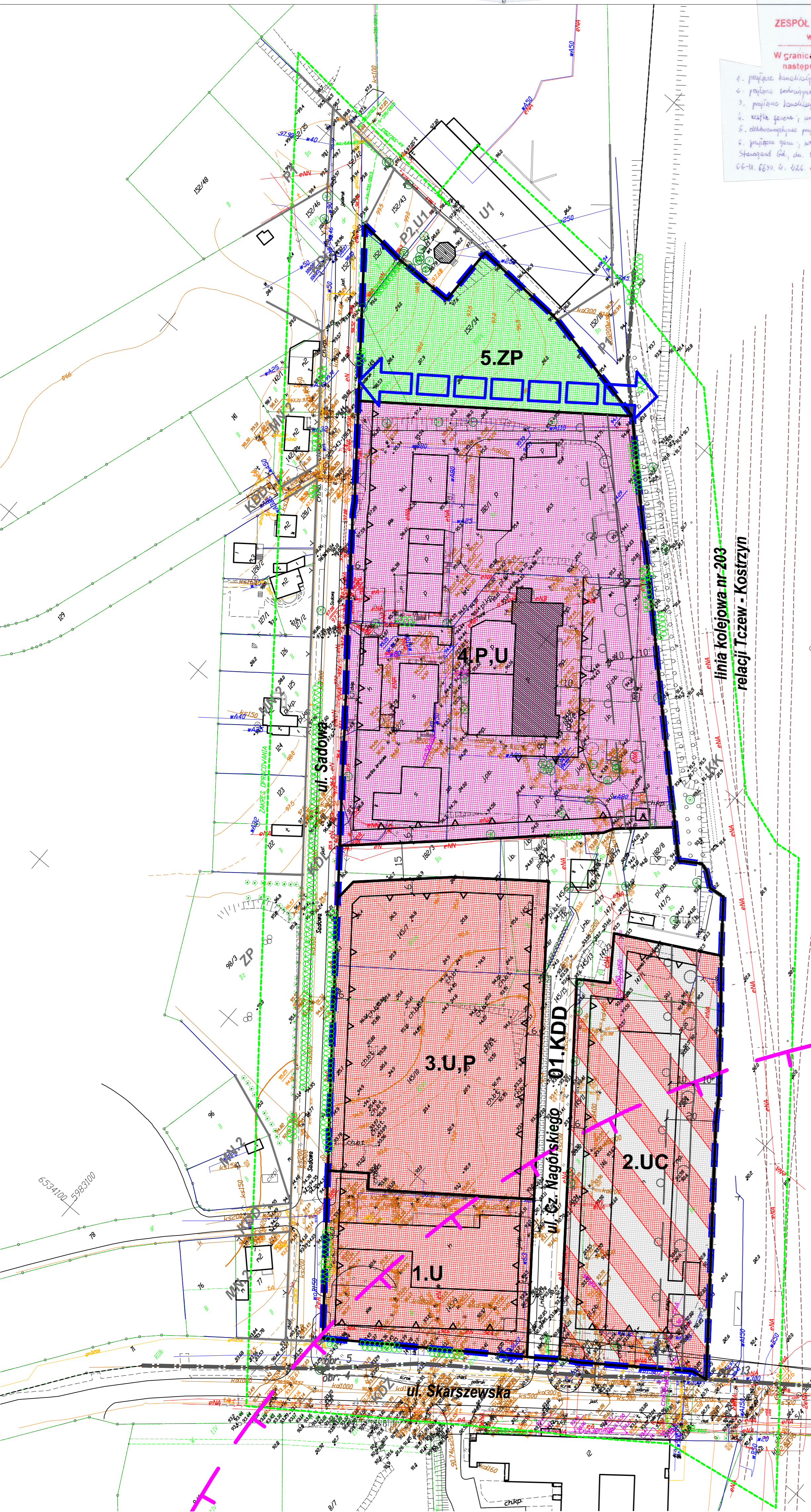
Podpisuje się za niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych. Wykazano wszystkie materiały techniczne w całości i w części. Materiały techniczne w całości i w części. Materiały techniczne w całości i w części.

Wzrost projektanta	Starosta Starogardzki
Wzrost projektanta	Starosta Starogardzki
Wzrost projektanta	Starosta Starogardzki
Wzrost projektanta	Starosta Starogardzki
Wzrost projektanta	Starosta Starogardzki

Przed przystąpieniem do prac projektowych należy na niniejszy projekt (wzrost w w) uzyskać uzgodnienie techniczne podziemia i nadziemia:  
 a) projektowane i uzgodnione w Zespole Uzgodnienia Dokumentacji

Właściciel, władający, inwestor są prawnie zobowiązani do ochrony znaków geodezyjnych na terenie inwestycji budowlanej (nieruchomości) (art. 15, 48 pkt 3 Ustawy z 17.05.99 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. poz. 1287)

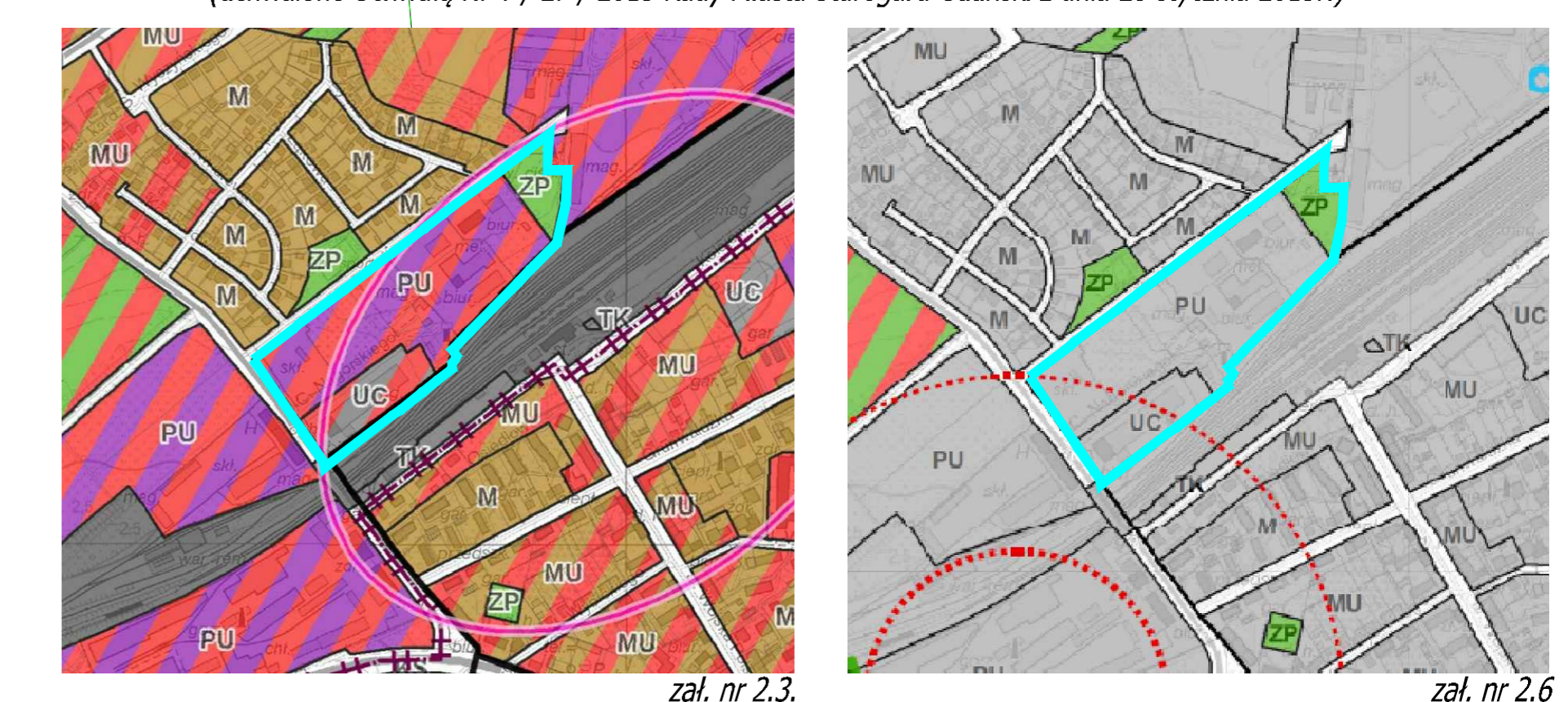
**ZALĄCZNIK NR 1 do Uchwały Nr XXX/278/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 31 sierpnia 2016 r.**



**ZESPÓŁ UZGADNIANIA DOKUMENTACJI w Starogardzie Gdańskim**  
 W granicach opracowania mapy wniesiono następujące projektowane urządzenia:  
 1. progina kanalizacyjna deszczowa; map. nr 66-11.6650.1.591.4014  
 2. progina kanalizacyjna; map. nr 66-11.6650.1.591.4014  
 3. progina kanalizacyjna; map. nr 66-11.6650.1.591.4014  
 4. kłosa gazowa; map. nr 66-11.6650.1.63.4014  
 5. elektryczny projekt kablowy; map. nr 66-11.6650.1.130.4014  
 6. żurawie garażowe; map. nr 66-11.6650.1.199.2015 - Starogard Gd. dn. 11.08.2015r.  
 66-11.6650.4.422.4015

**INSPEKTOR w Zespole Uzgodnienia Dokumentacji Projektowej**  
 Anna Pucek

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA STAROGARD GDAŃSKI (uchwalone Uchwałą Nr V / 27 / 2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 stycznia 2015r.)**



**Oznaczenia na rysunku:**

- Granice miasta Starogard Gdański
- Granice jednostek urbanistycznych
- Kierunki przeznaczenia i zagospodarowania terenów:
  - Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej
  - Tereny przeznaczone dla usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>
  - Tereny przeznaczone dla działalności przemysłowo-produkcyjno-usługowej
  - Tereny przeznaczone dla zieleni urządzonej
  - Tereny zamknięte - kolejowe
  - Orientacyjne granice obszaru wielofunkcyjnego węzła integracyjnego
  - Granice obszaru śródmiejskiego
- Kierunki przeznaczenia i zagospodarowania terenów:
  - Tereny zainwestowane i do zainwestowania o niskim i średnim udziale zieleni
  - Tereny przeznaczone dla zieleni urządzonej
  - Obszar narażenia w przypadku wybuchu par etanolu w zakładzie Destylarnia Sobieski S.A.
  - zasięg fali uderzeniowej powodującej naruszenie konstrukcji obiektów
  - zasięg fali uderzeniowej powodującej pęknięcie szyb w oknach

**LEGENDA:**

- GRANICA OPRAWOWANIA PLANU
- GRANICA I NR OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OZNACZENIA LICZBOWO-LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE TERENY WYDZIELONE LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI, GDZIE LICZBA OZNACZA NUMER KOLEJNY, PORZĄDKOWY TERENU, A LITERY - NASTĘPUJĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW:
  - U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - UC - TEREN USŁUGOWY, ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POW. 2000m<sup>2</sup>
  - U.P - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ ORAZ PRODUKCYJNEJ
  - P.U - TEREN ZABUDOWY TECHNICZNO-PRODUKCYJNEJ - TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, MAGAZYNÓW I SKŁADÓW Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
  - ZP - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
  - KDD - TEREN KOMUNIKACJI, DRÓG PUBLICZNYCH, KLASY TECHNICZNEJ DOJAZDOWEJ
- BUDYNEK OBIĘTY OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ NA MOCY USTALEŃ PLANU, OBIEKT FIGURUJĄCY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- ISTNIEJĄCA ZIELEŃ DO OCHRONY, W TYM:
  - SZPALERY DRZEW
  - GRUPY DRZEW I POJEDYNCZE DRZEWA
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG PROPONOWANEGO POŁĄCZENIA PIESZEGO PRZEZ TORY KOLEJOWE Z PLANOWANYM ZINTEGROWANYM WĘZŁEM KOMUNIKACYJNYM
- PAS 10m OD OBSZARU KOLEJOWEGO, W KTÓRYM OBOWIĄZUJE ZAKAZ SYTUOWANIA BUDOWLI I BUDYNKÓW (NIE MNIEJ NIŻ 20m OD OSI SKRAJNEGO TORU)
- PAS 20m OD OBSZARU KOLEJOWEGO WYMAGANYCH UZGODNIEŃ ZAGOSPODAROWANIA Z ZARZĄDCĄ INFRASTRUKTURY
- OBZAR NARAŻENIA W PRZYPADKU WYBUCHU PAR ETANOLU W ZAKŁADZIE DESTYLARNIA SOBIESKI S.A. - ZASIĘG FALI UDERZENIOWEJ POWODUJĄCEJ PĘKANIE SZYB W OKNACH
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE WRAZ Z OZNACZENIEM FUNKCJI TERENU W OBOWIĄZUJĄCYM MPZP (uchwalonym Uchwałą Nr LXIII/547/2010 Rady Miasta z dnia 28 października 2010r. - Dz.Urz.Woj.Pom. Nr 161 z dn. 20.12.2010r., poz.3268 zmienionym uchwałą Rady Miasta Starogard Gdański Nr XXIII/196/2012 z dnia 28 marca 2012 r. - Dz.Urz.Woj.Pom. z dn. 25.04.2012r., poz.1500 oraz uchwalonym Uchwałą Nr XIX/166/2012 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 25 stycznia 2012 r. - Dz.Urz.Woj.Pom. z dn. 15.02.2012r., poz.681)

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXX/278/2016  
Rady Miasta Starogard Gdański  
z dnia 31 sierpnia 2016 r.

**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 **06 czerwca 2016 r. do 08 lipca 2016r.** w siedzibie Urzędu Miasta Starogard Gdański. W dniu **08 czerwca 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. (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778, z późn. zm.): **do 25 lipca 2016r.**
3. W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

**Przewodniczący Rady Miasta  
Starogard Gdański  
Jarosław Czyżewski**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXX/278/2016

Rady Miasta Starogard Gdański

z dnia 31 sierpnia 2016 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 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***

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w planie, obejmują, traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie:

- 1) wydzielenie i budowę lub modernizację, wraz z oświetleniem i uzbrojeniem poziomym, publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **01.KDD** – ul. Nagórskiego, służącej do obsługi terenów przyległych;
- 2) wykup oraz urządzenie terenu zieleni publicznej oznaczonego symbolem **5.ZP**

3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 885, ze zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne ustala się corocznie w uchwale budżetowej, a wieloletnie określa się w wieloletniej prognozie finansowej uchwalanej przez Radę Miasta.

4. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, jak zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię cieplną czy w gaz podlegają regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (art. 7 ust 4 i 5 tej ustawy). Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków własnych gminy, za wyjątkiem wykonania oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą (dot. to terenu **01.KDD** - ul. Nagórskiego).

5. Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań także z zewnętrznych, z poza budżetu gminy, źródeł, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami.

6. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określone na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

7. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym ustawą z dnia 07 lipca 1994 r prawo budowlane, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska , a także ustawami z dnia 29 stycznia 2004r. prawo zamówień publicznych i ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków i ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r prawo energetyczne.

8. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącej zadania własne gminy prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi, działającymi i inwestującymi na terenie gminy, w sposób zapewniający koordynację prac przy realizacji poszczególnych elementów uzbrojenia technicznego wraz z budową dróg i ich nawierzchni.

**Przewodniczący Rady Miasta**

**Starogard Gdański**

**Jarosław Czyżewski**