



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 27 stycznia 2017 r.

Poz. 377

UCHWAŁA NR XXXIV/326/2016 RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI

z dnia 30 listopada 2016 r.

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

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

Rozdział I. **Przepisy ogólne**

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

2. Granice obszaru objętego planem przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, w skali **1:500**.

3. Plan obejmuje obszary o łącznej powierzchni ok. **1,80 ha**.

4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z :

- 1) części tekstowej - ustaleń planu;
- 2) części graficznej – **rysunku planu** sporządzonego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:500, stanowiącego **załącznik nr 1** do uchwały;
- 3) rozstrzygnięć dotyczących sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiących **załącznik nr 2** do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięć o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiących **załącznik nr 3** do niniejszej uchwały.

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

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

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

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

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

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

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

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

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

- 1) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, budynek lub jego część, koncentrującą uwagę obserwatorów, w szczególności np. wyróżniającą się z otoczenia formą, detalem, kolorystyką; wysokością, ewentualnie stanowiący lokalną dominantę architektoniczną;
- 2) archeologicznych badaniach ratowniczych- należy przez to rozumieć badania archeologiczne prowadzone na stanowiskach zagrożonych zniszczeniem (np. przez inwestycje) przy zachowaniu metodyki systematycznych badań wykopaliskowych;
- 3) dopuszczalnym procencie powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków po ich obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażoną w [%];

- 4) elewacji frontowej - należy przez to rozumieć elewację budynku od strony terenu komunikacji jezdnej, z której przewiduje się wjazd na posesję lub od strony innego terenu wskazanego odrębnie w ustaleniach planu;
- 5) miejscu postojowym - rozumie się przez to teren przeznaczony dla postawienia samochodu, przy czym miejscem postojowym jest także miejsce w garażu;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie zabudowy podstawowej bryły budynków; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, a także takich elementów jak wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, elementy wystroju elewacji, schody prowadzące do budynków, pochylnie dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków; linie nieprzekraczalne nie dotyczą też obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon), obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą usytuowanie elewacji frontowej budynku, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy; obowiązująca linia zabudowy dotyczy minimum 70% długości elewacji, dopuszcza się cofnięcia fragmentów elewacji;
- 8) obszarze oddziaływania inwestycji i potencjalnych skutków realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych na układ komunikacyjny miasta – należy przez to rozumieć minimalny obszar do analizy wpływu obiektu na układ uliczny miasta;
- 9) pierzei – należy przez to rozumieć frontową ścianę zabudowy wzdłuż ulicy;
- 10) powierzchni sprzedaży – należy przez to rozumieć część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno - użytkową, przeznaczoną do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczenia do niej powierzchni usług innych niż handel i gastronomia oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.);
- 11) powierzchni użytkowej usług- należy przez to rozumieć powierzchnię usług podstawową odpowiadającą celom i przeznaczeniu usługi, bez powierzchni pomocniczej (takiej jak na przykład komunikacja wewnętrzna, pomieszczenia higieniczno-sanitarne, zaplecza socjalne);
- 12) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 13) rekompozycja – należy przez to rozumieć przywrócenie np. historycznej kompozycji przestrzennej, krajobrazowej obiektom lub zespołom zabudowy przekształconym w wyniku zniszczeń układu przestrzennego na skutek wyburzeń, przebudów, budowy wtórnych lub dokończonych uzupełnień w jednolitą całość kompozycyjną;
- 14) rewaloryzacja – rozumie się przez to całokształt działań podporządkowanych przywróceniu i utrwaleniu historycznie ukształtowanych walorów zawartych w zespole przestrzennym, z nadaniem mu współczesnych treści oraz funkcjonalnej i kompozycyjnej integracji z całością organizmu miejskiego, przy zachowaniu oryginalnych substancji zabytkowych, formy i detalu; rewaloryzacja jako zintegrowany proces odnowy obszaru jest połączona często z konserwacją, adaptacją i modernizacją;
- 15) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na odpowiednim podkładzie geodezyjnym w skali 1:500, zawarty w granicach obszaru objętego planem wraz z informacjami i oznaczeniami obrazującymi ustalenia niniejszego planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 16) stawce procentowej – należy przez to rozumieć wysokość stawki w procentach (%), służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 17) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczony symbolem literowym, odpowiadającym temu przeznaczeniu, zgodnie z ustaleniami planu;

- 18) terenie inwestycji – należy przez to rozumieć obszar zainwestowania w granicach jednej lub kilku działek przeznaczony pod realizację zamierzenia budowlanego, objęty wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem;
 - 19) uciążliwości dla otoczenia - należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych powodowane - np. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikającą ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;
 - 20) urządzeniach towarzyszących obiektom budowlanym – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane o których mowa a art. 3 pkt 9 ustawy z dnia 07.07.1994 r. prawo budowlane [tj. urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu i gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki];
 - 21) usługach nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności usługowej, których prowadzenie nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, a ponadto nie powoduje innych zakłóceń takich jak: nadmierny ruch lub postój pojazdów utrudniający dostęp do budynków mieszkalnych, zakłócanie ciszy nocnej, wytwarzanie dużej ilości odpadów, których przechowywanie koliduje z estetyką środowiska mieszkalnego;
 - 22) wielkopowierzchniowym obiekcie handlowym (WOH) – należy przez to rozumieć obiekt handlowy lub zespół obiektów handlowych zbudowanych jako odrębna całość o łącznej powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², obejmujący również wbudowany parking;
 - 23) zagospodarowaniu tymczasowym – należy przez to rozumieć zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

Rozdział II.

Ustalenia dotyczące całego obszaru planu

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

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

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

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

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

§ 6. Przeznaczenie terenów

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

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

- a) biura - przez co rozumie się budynki lub ich części, w których prowadzona jest działalność związana z prowadzeniem interesów, w tym w szczególności działalność prawnicza, rachunkowość, księgowość, kontrola ksiąg, doradztwo, badania rynku i opinii publicznej, działalność pracowni projektowych, działalność w dziedzinie reklamy, pozyskiwania personelu i rekrutacji pracowników, usługi fotograficzne, działalność agencji usług sekretarskich, biur tłumaczeń, agencji artystycznych oraz działalność w dziedzinie informatyki i działalności pokrewnej,
 - b) działalność wystawiennicza i konferencyjna- przez co rozumie się organizowanie targów, wystaw, pokazów, aukcji oraz zagospodarowanie pomocnicze związane z tą działalnością, takie jak biura, sale negocjacyjne, małe magazyny i podobne, a także organizowanie konferencji, zjazdów, sympozjów i innych spotkań o charakterze naukowym, profesjonalnym i podobnym,
 - c) działalność wydawnicza i poligraficzna,
 - d) handel detaliczny - przez co rozumie się sprzedaż prowadzoną w sklepach, w tym apteki,
 - e) gastronomia,
 - f) dyskoteki i kluby muzyczne, agencje i biura turystyczne, kina, teatry,
 - g) edukacja, szkolnictwo - przez co rozumie się budynki lub ich części przystosowane do prowadzenia różnorodnych zajęć dydaktycznych w formie wykładów, prelekcji seminariów i innych spotkań o podobnym charakterze, a także do prezentacji niewielkich wystaw tematycznych o charakterze edukacyjnym,
 - h) usługi finansowe - przez co rozumie się działalność banków i innych instytucji pośrednictwa finansowego oraz towarzystw ubezpieczeniowych i funduszy rentowo-emerytalnych, a także związaną z nimi działalność pomocniczą,
 - i) ochrona zdrowia, odnowa biologiczna - gabinety lekarskie, gabinety kosmetyczne, fryzjerskie i podobne,
 - j) obiekty sportowo-rekreacyjne- przez co rozumie się budynki przeznaczone do indywidualnego uprawiania różnych dyscyplin sportu, czy też dla zajęć rekreacyjnych ruchowych,
 - k) hotele, obsługa turystyki;
- 2) **UC** - tereny zabudowy usługowej wielkopowierzchniowych obiektów handlowych wraz z obsługą komunikacyjną i parkingiem o wymaganej liczbie miejsc postojowych, zapewnionych w liniach rozgraniczających; w formie domów handlowych, galerii handlowo-usługowych, łączących funkcje handlu z usługami, rozrywką i kulturą, funkcjami hotelowymi, ewentualne centrum wielofunkcyjne o podwyższonym standardzie; dopuszcza się lokalizowanie parkingu na dachu budynku obiektu wielkopowierzchniowego;
- 3) **MU** – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w tym zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, bez określania wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami usługowymi a mieszkalnymi tj. zabudowy mieszkaniowej, z usługami towarzyszącymi zlokalizowanymi co najmniej w parterach budynków, bądź w oddzielnych budynkach, z wykluczeniem usług mogących stanowić uciążliwość dla funkcji mieszkaniowej; dopuszcza się przeznaczenie terenu w całości dla usług, a także sytuowanie w granicach terenu zarówno budynków mieszkalnych jak i usługowych.

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

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

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

4. Wyklucza się sytuowanie w obszarze planu:

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

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

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Dla strefy tej ustala się:

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

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

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

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

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

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

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

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

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

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

5. Zasady kształtowania ogrodzeń od strony terenów publicznych:

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

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

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

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

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

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

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

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

5. Wskaźnik intensywności zabudowy:

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

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

7. Wysokość zabudowy:

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

8. Geometria dachów:

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

9. Inne ustalenia szczegółowe dot. zasad kształtowania zabudowy:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu do miejskiej sieci - kolektorów kanalizacji sanitarnej usytuowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych ul. Kościuszki, Al. Jana Pawła II oraz ul. Pomorskiej;
- 2) w obszarze planu nie dopuszcza się stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe ani przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych obszaru objętego planem nastąpi poprzez kanały sanitarne biegnące na terenie sąsiednich ulic a także poprzez projektowane przyłącza bezpośrednio do istniejących w otaczających ulicach kolektorów.

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

- 1) ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych z terenów utwardzonych placów, parkingów, dróg z obszaru planu do kanalizacji deszczowej, włączonej do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, do kolektorów usytuowanych w terenach dróg, w tym poza obszarem planu, np. w ul. Kościuszki, al. Jana Pawła II;
- 2) dopuszcza się sytuowanie instalacji kanalizacji deszczowej na terenach wszystkich dróg/ulic i ciągów pieszych w obszarze objętym planem;
- 3) ustala się nakaz odprowadzenia wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej;
- 4) wody opadowe, odprowadzane z powierzchni utwardzonych placów, dróg, parkingów należy podczyścić przed oprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących w sąsiedztwie obszaru planu stacji transformatorowych oraz projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15kV oraz sieci rozdzielcze nn 0,4kV;
- 2) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, jako wbudowanych w budynki lub wolnostojących, dla sytuowania ewentualnych nowych stacji nie ustala się szczegółowych lokalizacji w liniach rozgraniczających, dopuszcza się wydzielenie niezbędnych dla ich funkcjonowania działek budowlanych;
- 3) sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci;
- 4) w liniach rozgraniczających dróg, dojazdów oraz ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnym i pieszych dopuszcza się sytuowanie linii energetycznych oraz urządzeń związanych potrzebami oświetlenia terenu;
- 5) dopuszcza się sytuowanie instalacji i sieci energetycznych niskich i średnich napięć, kablowych w niezbędnym zakresie w obszarze planu, nie dopuszcza się linii napowietrznych.

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

- 1) obiekty w obszarze objętym planem mogą być zaopatrywane w energię cieplną w oparciu o zasilanie:
 - a) gazem ziemnym,

- b) energią elektryczną,
 - c) z sieci ciepłowniczej,
 - d) energią słoneczną poprzez baterie słoneczne,
 - e) inne niż wymienione wyżej, zapewniające ogrzewanie niskoemisyjne lub bezemisyjne;
- 2) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej, o której mowa w pkt 1) lit.c) nastąpi poprzez sieć ciepłowniczą istniejącą w terenach ulic Pomorskiej, al. Jana Pawła II oraz nowozrealizowaną sieć wzdłuż ul. Kościuszki oraz wzdłuż wschodniej granicy obszaru planu;
 - 3) dopuszcza się prowadzenie sieci ciepłowniczej, o której mowa w pkt 1) lit c) w obszarze planu; wyklucza się napowietrzną parową sieć ciepłą;
 - 4) zaopatrzenie w gaz ziemny dla celów bytowych lub grzewczych nastąpi poprzez sieć gazową biegnącą w ul. Kościuszki i al. Jana Pawła II;
 - 5) dopuszcza się sytuowanie gazociągu w obszarze objętym planem; sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci.
6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) tereny w obszarze planu należy podłączyć do istniejących w dniu uchwalenia planu i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
 - 2) dopuszcza się prowadzenie podziemnej sieci telekomunikacyjnej w obszarze objętym planem;
 - 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących w dniu uchwalenia planu sieci telekomunikacyjnych, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;
 - 4) wyklucza się w obszarze planu lokalizacje stacji bazowych telekomunikacyjnych telefonii komórkowej w formie wolnostojących budynków i budowli;
 - 5) nie dopuszcza się sytuowania urządzeń sieci radiokomunikacyjnych, w tym anten telefonii komórkowej na budynkach objętych ochroną, wskazanych na rysunku planu jako budynki do zachowania i ochrony ze względów kulturowych (obiekt w gminnej ewidencji zabytków ul. Kościuszki 26);
 - 6) dopuszcza się sytuowanie w tym masztów i anten o wysokości do 2,0m, na budynkach nowoprojektowanych w taki sposób, aby nie były one widoczne z zewnątrz z poziomu gruntu. Wyklucza się sytuowanie tych urządzeń na budynkach mieszkalnych;
7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki odpadami:
- 1) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi dot. warunków techniczno-budowlanych;
 - 2) odpady komunalne należy wywozić na składowisko odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi; gospodarowanie innymi odpadami niż komunalne - zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;
 - 3) odpady inne niż komunalne, w tym technologiczne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
 - 4) w granicach obszaru objętego planem nie dopuszcza się lokalizacji funkcji związanych z gospodarowaniem odpadami, w szczególności magazynowania i składowania odpadów i substancji niebezpiecznych.
8. W zagospodarowaniu nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z istniejącej sieci infrastruktury technicznej w granicach planu, w wypadku przebudowy lub likwidacji odcinków kolidujących z zamiarami inwestycyjnymi w granicach terenu inwestycji, zapewnić prawidłowe funkcjonowanie sieci (w szczególności sieci ciepłych miejskich).

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

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

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

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

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

- 1) dla obiektu będącego wielkopowierzchniowym obiektem handlowym: minimum 3,0 miejsca postojowego na każde 100m² powierzchni sprzedaży i dodatkowo miejsca postojowe dla ewentualnego kina - 1 miejsce postojowe na 10 miejsc na widowni;
- 2) dla pozostałych form zabudowy:
 - a) 1,5 miejsca postojowego /100m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1,2 miejsce postojowego / mieszkanie, przy czym: dopuszcza się urządzenie jako miejsca na powierzchni terenu co najwyżej 150 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, ustala się wymóg sytuowania pozostałych miejsc w kondygnacjach podziemnych, na dachu bądź w formie wbudowanej w budynek, bądź w oddzielnych garażach (dotyczy wyłącznie zabudowy mieszkaniowo-usługowej),
 - c) 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe w usługach hotelowych;
 - d) 1 miejsce na 10 osób zatrudnionych w usługach na najliczniejszej zmianie;
- 3) w przypadku lokalizacji parkingów naziemnych terenowych na co najmniej 10 miejsc należy wprowadzić zieleń wysoką w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych, a dla parkingów na co najmniej 60 miejsc powierzchnia biologicznie czynna takiego parkingu powinna stanowić minimum 10% jego powierzchni;
- 4) nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych poza terenem wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, bądź poza terenem inwestycji; wymagane miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki, terenu lub posesji przynależnej do budynku lub zagospodarowanego terenu, objętych planowaną inwestycją;
- 5) dopuszcza się, w przypadku dużych parkingów (powyżej 50 miejsc) aby jeden parking spełniał wymagania dla kilku obiektów tworzących zespół wielofunkcyjny, pod warunkiem, że obiekty te funkcjonują w różnych porach doby lub w innych dniach tygodnia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 17. Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%, gdyż nie zmienia się dotychczasowe (wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2010 r.) przeznaczenie terenu i wartość nieruchomości objętych planem nie wzrasta na skutek uchwalenia planu.

Rozdział III. Ustalenia końcowe

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

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

§ 20. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Miasta Starogard Gdański.

Przewodniczący Rady Miasta
Starogard Gdański

Jarosław Czyżewski

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI KOŚCIUSZKI, POMORSKĄ, AL. JANA PAWŁA II W STAROGARDZIE GDAŃSKIM UCHWAŁONEGO UCHWAŁĄ NR LHI / 458 / 2010 RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI Z DNIA 31 MARCA 2010 R. DLA OBSZARU OZNACZONEGO W WYŻEJ WYMIENIONYM PLANIE SYMBOLEM "11.UC,U,MU"

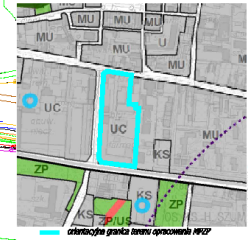
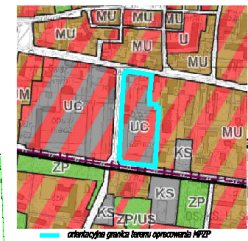
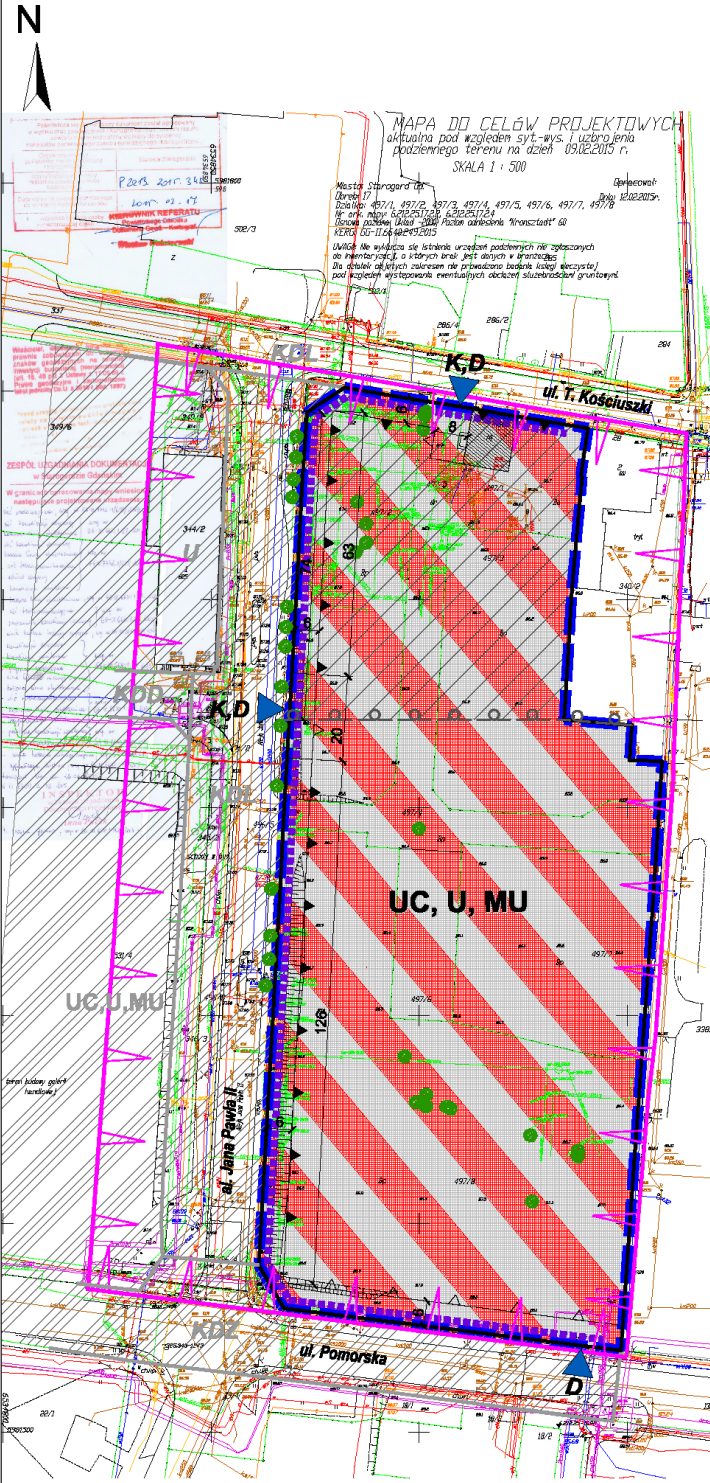
RYSUNEK PLANU

0 20 40 60 80 100m

SKALA 1 : 5 00

ZALĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr XXXIV/326/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 30 listopada 2016 r.

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



LEGENDA:

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZARADKACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKAZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE TERENU W LINIACH ROZGRANICZENIA:**
- UC - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ EJ, ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POW. 200m²
- U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MU - TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWO-USŁUGOWEJ
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - STREPA OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO UL. KOŚCIUSZKI
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- BUDYNEK W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW - CHRONIONY USTALENIAMI PLANU
- PIERZCHA WYMAGAJĄCA OPRACOWANIA SZCZEGÓLNOJ Koncepcji Kompozycji Elewacji
- ISTNIEJĄCE DRZEWIA
- DOPUSZCZALNE ZIADY / WIADZY (D - DUSTA WY, K - KJENICE)
- OBSZAR OBIĘTY OBOWIĄZUJĄCYM PLANEM MIEJSCOWYM Z 2010 R. (DZ. URZ. WOI. POMORSKIEGO 2010.64.1083)

BIURO PROJEKTOWE PRZESTRZENNEGO PLANOWANIA D. POLA
UL. BOKARSKIEJ 24A, 81-100 STAROGARD GDAŃSKI
TEL. 58 250 51 42, 58 250 51 43
P.O. BOX 10000, 81-100 STAROGARD GDAŃSKI

RYCZYSLIWOŚĆ

Autorka projektu: mgr inż. Beata Kucharska
(opracowała i opracowała w ramach projektu z dnia 2016 r.)
Celem projektu: mgr inż. Beata Kucharska
Data sporządzenia: 07.11.2016 r. - 12:00:00

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIV/326/2016
Rady Miasta Starogard Gdański
z dnia 30 listopada 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 od **22 sierpnia 2016 r. do 20 września 2016 r.** w siedzibie Urzędu Miasta Starogard Gdański. W dniu **05 września 2016 r.** zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.
2. Termin składania uwag do projektu planu zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2016r. poz.778, z późn. zm.): **do 05 października 2016 r.**
3. W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

**Przewodniczący Rady Miasta
Starogard Gdański**

.....
Jarosław Czyżewski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIV/326/2016

Rady Miasta Starogard Gdański

z dnia 30 listopada 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

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

Przewodniczący Rady Miasta

Starogard Gdański

.....

Jarosław Czyżewski