

Uchwała Nr XI/88/ 2007
Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego
z dnia 20 czerwca 2007r.

w sprawie uchwalenia
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony
w rejonie ulic Kościuszki, Jana Pawła II, Pomorskiej w Starogardzie Gdańskim

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

Rada Miejska Starogardu Gdańskiego **u c h w a l a**, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański ”(uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego Nr XXXVIII/3532005 z dn. 07 grudnia 2005r., stanowiącego aktualizację, zmianę dotychczasowego dokumentu Studium z 2001r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kościuszki, Jana Pawła II, Pomorskiej w Starogardzie Gdańskim, zwany dalej „planem”.
2. Granice terenu objętego planem przedstawia załącznik graficzny nr1 do niniejszej uchwały, w skali **1:1000**. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. **5,11 ha**, położony w centralnej części miasta, obręb geodezyjnym 17, ograniczony ulicami Kościuszki (pas drogowy poza granicami opracowania), Jana Pawła II (pas drogowy w granicach opracowania), Pomorską (pas drogowy poza granicami opracowania), a od zachodu nieruchomościami położonymi przy ul. Lubichowskiej, stanowiącymi dz. geod. 491, 359/8, 359/7, 361 w Obr. 17.

§2

1. Przedmiotem opracowania jest ustalenie przeznaczenia terenu, określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej obszaru opracowania, z uwzględnieniem zakresu ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, ze zm.).
2. Plan nie określa granic obszarów i terenów, o których mowa w art. 15 ust. 3. pkt 3), 5), 6) ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; w obszarze planu nie występują obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych takie jak tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, bądź zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
3. W obszarze planu nie wyznacza się terenów 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 2000m². W obszarze planu obowiązuje zakaz sytuowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m².
4. W obszarze objętym planem nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603, ze zm) w dziale III, rozdz. 2.

§3

1. Ustalenia planu są zawarte w formie ustaleń tekstowych oraz ustaleń graficznych zawartych w rysunku planu sporządzonym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia cyfrowo- literowe terenów w liniach rozgraniczających, identyfikujące tereny, oznaczające numer kolejny porządkowy terenu oraz oznaczenia dot. przeznaczenia;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) dopuszczalna lokalizacja akcentu architektonicznego
- 7) wymagany ciąg pieszy w urządzeniu terenu;
- 8) wymagany ciąg zieleni krajobrazowej;
- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej objętej ochroną na mocy ustaleń planu -strefa ochrony krajobrazu kulturowego ulicy Kościuszki
- 10) budynki do zachowania i ochrony ze względów kulturowych-objekty w ewidencji konserwatorskiej;
- 11) budynki wskazane do rewaloryzacji, rekompozycji;
- 12) przestrzeń o charakterze publicznym, reprezentacyjnym, wymagająca szczególnego ukształtowania;
- 13) pierzeja, narożnik do szczególnego ukształtowania;
- 14) obszar dopuszczalnego, tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania.

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

§4

Uchwała się następujące definicje pojęć używanych w planie:

- 1) Akcent architektoniczny – obiekt budowlany, budynek lub jego część, koncentrująca uwagę obserwatorów, w szczególności np. wyróżniająca się z otoczenia formą, detalem, kolorystyką; wysokością, ewentualnie stanowiący lokalną dominantę architektoniczną;
- 2) Budynki wskazane do rozbiórki – oznaczone informacyjnie na rysunku planu, budynki dla których ze względu na ustalone nowe funkcje, przeznaczenia terenów, bądź ich stan techniczny czy też kolizyjność z planowanymi zamierzeniami, dopuszcza się rozbiórkę; w miejscu tych obiektów dopuszcza się realizację nowych obiektów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) Dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – powierzchnia obszaru zabudowanego (tj. zajętego przez budynek lub budynki ograniczona zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych w rzucie o największej powierzchni, liczonej w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych) w stosunku do powierzchni działki lub terenu, wyrażona w procentach [%];
- 4) Działka budowlana - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego; w tym także zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce;
- 5) Elewacja frontowa: elewacja budynku od strony terenu komunikacji jezdnej, z której przewiduje się wjazd na posesję lub od strony innego terenu wskazanego odrębnie w karcie terenu;
- 6) Kalenica główna: najdłuższa kalenica budynku będąca krawędzią przecięcia połaci wyznaczających przeciwległe kierunki spadku; w przypadku gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości, na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich; w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie, za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, która położona jest najbliżej frontowej granicy działki;
- 7) Kąt nachylenia dachu: kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu. Dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać minimum ok.75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku i musi to być dach o minimum dwóch kierunkach spadku. Kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak: lukarny, naświetla, naczółki, zadaszenie wejść, wykuszy, ogrodów zimowych;

- 8) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – wymagany w zagospodarowaniu terenu lub działki z niego wydzielonej % powierzchni stanowiącej pow. biologicznie czynną, rozumianą jako powierzchnia terenu niezabudowana i nieutwardzona, lecz aktywna przyrodniczo, czyli pokryta gruntem rodzimym z roślinnością, wodą powierzchniową - zbiornikami lub ciekami wodnymi, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m²;
- 9) Miejsce postojowe – rozumie się przez to teren przeznaczony dla postawienia samochodu, przy czym miejscem postojowym jest także miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;
- 10) Nieprzekraczalna linia zabudowy- linia zabudowy podstawowej bryły budynków wymagana w projekcie budowlanym, ograniczająca obszar na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli, linia ta nie dotyczy elementów obiektów budowlanych wychodzących poza nią na odległość do 2,0m, które są usytuowane w całości poniżej poziomu terenu lub usytuowane są w całości na wysokości nie mniejszej niż 3,5m ponad poziomem terenu i opierają się na częściach obiektu budowlanego znajdujących się na obszarze wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy; takich jak np. wykusze, balkony itp., nie dotyczy także takich elementów jak wejścia, schody, podesty, rampy itp. wysunięte nie dalej jak ok. 2,0m od lica ściany budynku ;
- 11) Obowiązująca linia zabudowy - ściśle określona linia zabudowy- wyznaczona w stosunku do frontowej granicy/granic nieruchomości, w miejscu wyznaczonym na rysunku planu, oznacza konieczność zlokalizowania ok.65% (+/-5%) frontu budynku w tej linii, przy czym nie dotyczy to takich elementów budynku jak balkon, okap, wykusze, ganki wejściowe, wiatrolapy, schody zewnętrzne, podesty i pochylnie;
- 12) Pierzeja- należy przez to rozumieć frontową ścianę zabudowy wzdłuż ulicy lub placu;
- 13) Przeznaczenie podstawowe – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, w sposób określony ustaleniami planu;
- 14) Przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, w sposób określony ustaleniami planu;
- 15) Rekompozycja – przekształcenie istniejącego obiektu, zespołu zabudowy bądź układu przestrzennego w celu przywrócenia historycznej kompozycji przez np. wyburzenie lub przebudowę elementów wtórnych, tworząc nową formę kompozycyjną ;
- 16) Rewaloryzacja – działania polegające na uczynieniu, uzupełnieniu, odtworzeniu historycznej przestrzeni, w tym poprzez integrację (scalenie przestrzeni zdegradowanej, polegające na zharmonizowaniu kompozycji historycznej ze współczesną), rekonstrukcję (odbudowę zniszczonych elementów historycznej kompozycji np. dominant, zabudowy, w celu odtworzenia historycznej przestrzeni), rekompozycję;
- 17) Stawka procentowa – 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 wym. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 18) Strefa rewitalizacji – strefa ochrony konserwatorskiej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r.o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 159 poz.1539. ze zm) ustalona w planie miejscowym, tj. strefa przywrócenia zespołom i obszarom zabytkowym dawnych wartości przestrzennych i kulturowych oraz znaczenia społeczno-gospodarczego;
- 19) Uciążliwość dla otoczenia – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane - np. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikającą ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;
- 20) Urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym –urządzenia budowlane o których mowa a art. 3 pkt 9 ustawy z dnia 07.07.1994r prawo budowlane (Dz.U. z 2006r. Nr 156, poz.1118, ze zm) [tj. urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu i gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki];

- 21) Usługi- należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych; np. usługi publiczne, komercyjne i rzemiosło usługowe ;
- 22) Usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej –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, w szczególności np. usługi krawieckie, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego, restauracje, usługi gastronomiczne, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, pośrednictwa finansowego, prawne, fotograficzne, medyczne świadczone poza szpitalami i obiektami leczenia zamkniętego, stomatologiczne, związane z rekreacją, kulturą i sportem oraz poprawą kondycji fizycznej, usługi w zakresie prania, czyszczenia, sprzątania budynków, tapicerskie, naprawa sprzętu AGD, fryzjerskie, kosmetyczne, usługi świadczone w gospodarstwach domowych, usługi z zakresu administracji (biura turystyczne, ubezpieczeniowe, itp.), lub inne analogiczne, o podobnym zakresie uciążliwości; z wykluczeniem usług handlu detalicznego o powierzchni większej niż 400m² i handlu hurtowego, usług obsługi samochodów i motocykli lub stanowiących przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, wymienione w obowiązujących przepisach prawa;
- 23) Wysokość zabudowy- wysokość podana w metrach- mierzona od naturalnej warstwy terenu, uśrednionej w granicach rzutu budynku, do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych lub najwyższego punktu obiektu, bez masztów odgromnikowych, anten lub kominów, czy elementów stanowiących dominantę, akcent architektoniczny; wysokość wyrażona ilością kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków, przy czym przez poddasze użytkowe rozumie się kondygnację w dachu stromym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 24) Znaki reklamowe – przez reklamę rozumie się znak stały wolnostojący lub lokalizowany na obiektach budowlanych, dla którego ustala się: formę- plakat, nieoświetlona plansza, napis na markizie, oświetlona plansza lub kaseton, ekran reklamowy- billboard, banner, transparent; treść- informacja szersza niż nazwa lokalu usługowego, nie związana z jego siedzibą; przez szyld rozumie się znak zawierający wyłącznie logo firmowe oraz informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności lub dacie założenia firmy.

§5

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z :

- 1) części tekstowej- ustaleń planu,
- 2) części graficznej – rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego **załącznik nr 1** do uchwały,
- 3) rozstrzygnięć dotyczących sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiących **załącznik nr 2** do niniejszej uchwały,
- 4) rozstrzygnięć o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiących **załącznik nr 3** do niniejszej uchwały.

2. Zapisy ustaleń tekstowych planu składają się z ustaleń ogólnych, obowiązujących dla całości obszaru opracowania oraz ustaleń szczegółowych, obowiązujących dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

3. Ustalenia ogólne odnoszą się do całości obszaru opracowania i określają:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

4. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, oznaczonego numerem kolejnym porządkowym oraz symbolem literowym, obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

5. Ustalenia szczegółowe odnoszą się wyłącznie do poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów. Ustalenia szczegółowe planu dla terenów, z wyjątkiem terenów komunikacyjnych, określają w szczególności:

- 1) oznaczenie terenu;
- 2) powierzchnię terenu;
- 3) przeznaczenie terenu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 9) zasady obsługi inżynierskiej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych (tereny KDD, KDL, KD-X, KD-P) określają:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) powierzchnię terenu;
- 3) klasyfikację funkcjonalno-techniczną;
- 4) parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego;
- 5) zasady organizacji ruchu, zasady parkowania;
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7. Ustalenia szczegółowe są zapisane w postaci „kart terenów” zawartych w § 13 niniejszej uchwały.

§6

1. Ustala się podział obszaru opracowania na 18 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi (z czego 4 tereny komunikacyjne) oraz oznaczonych symbolami liczbowo – literowymi, gdzie cyfra oznacza liczbę porządkową terenu w kolejności od 1 do 14 oraz od 001 do 004 dla terenów komunikacyjnych, a litery - podstawowe kategorie przeznaczenia terenu zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) **MW- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, tj. dla budynków zawierających więcej jak 4 lokale mieszkalne, na wydzielonych działkach, na których znajdować mogą się także związane z funkcją mieszkaniową tereny urzędnictwa sportowo-rekreacyjne, place zabaw dla dzieci, reprezentacyjna zieleni ogrodowa oraz parkingi urządzone na terenie; w budynkach mieszkaniowych dopuszcza się sytuowanie usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, w parterach budynków na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowej budynku;

2) **MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, 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; w terenach tych dopuszcza się sytuowanie zieleni reprezentacyjnej ogrodowej, terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz parkingów urządzonych na terenie;

4) **U- tereny zabudowy usługowej**, tj. zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, komercyjnych bądź rzemiosła usługowego, z dopuszczeniem lokalizacji mieszkań jedynie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, lecz nie więcej jak na jednej kondygnacji budynku powyżej parteru, o ile w ustaleniach szczegółowych nie wykluczono funkcji mieszkalnej; dopuszcza się sytuowanie zieleni towarzyszącej oraz parkingów urządzonych na terenie; 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 -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 uprawiania różnych dyscyplin sportu , zajęcia rekreacyjne ruchowe;

5) **ZP**- tereny zieleni urządzonej, parków, zieleńców, skwerów, usytuowane w rejonie o charakterze przestrzeni reprezentacyjnej, publicznej, z dopuszczeniem sytuowania małej architektury, miejsca wypoczynku, placów zabaw dla dzieci; ciągów pieszych;

5) **KDD** – tereny komunikacji publicznej, drogi i ulice dojazdowe ;

6) **KDL**- tereny komunikacji publicznej, drogi i ulice lokalne;

7) **KD-X** – tereny komunikacji –ogólnodostępne ciągi piesze lub pieszojezdne;

8) **KP-P** – tereny ogólnodostępnego parkingu;

9) **E**- tereny infrastruktury technicznej, związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną, stacja transformatorowa.

2. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację małych obiektów infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych energetycznych) oraz sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej. Dopuszcza się modernizację bądź likwidację istniejących sieci, instalacji i urządzeń, będących w złym stanie technicznym bądź kolidujących z planowanymi zamierzeniami budowlanymi realizowanymi zgodnie z ustaleniami planu.

3. W terenach o ustalonym przeznaczeniu, funkcji, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie także niezbędnych dla funkcjonowania urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym oraz pomieszczeń i budynków gospodarczych, a także garaży (wbudowanych, dobudowanych bądź wolnostojących).

4. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone lub dopuszczone w planie.

5. Przeznaczenia terenu, wymienione w ust. 1 i 2 należą do rodzaju terenu, o którym mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (.Dz.U. z 2006r. Nr 129 Poz.902,ze zm) [tj. terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową].

6. 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.

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

§7

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla wydzielonych terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte w § 13, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów.
2. Wymagane jest zagospodarowanie terenów z zachowaniem wymaganego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu. Tereny niezabudowane i nie zajęte dla potrzeb obsługi komunikacyjnej należy przeznaczyć na zieleni towarzyszącą.
3. Ochronie i zachowaniu podlega istniejący w dniu uchwalenia planu drzewostan w wieku powyżej 5 lat, wskazany na rysunku planu jako istniejące drzewa do zachowania i ochrony. Ewentualna wycinka drzew wyłącznie na zasadach przepisów ustawy o ochronie przyrody.
4. Dla miejsc oznaczonych na rysunku planu i w ustaleniach jako dopuszczalna lokalizacja akcentu architektonicznego do projektu budowlanego ustala się nakaz dołączenia widoku (aksonometria, perspektywa, wizualizacja komputerowa itp.) na wskazany element, pokazując sposób nawiązania do otoczenia oraz podkreślając śródmiejski reprezentacyjny charakter obszaru.
5. Obszar planu znajduje się w całości w granicach strefy rewitalizacji urbanistycznej, dla której nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia wskazano w § 9.
6. Obszar planu znajduje się w całości w granicach obszaru wskazanego jako obszar do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, dla którego ustala się nakaz kompleksowej przebudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do planowanych nowych sposobów zagospodarowania i zabudowy. W obszarze tym dopuszcza się wymianę, usunięcie istniejącej, nieużytkowanej bądź zbędnej na nowe cele, czy też kolidującej z zamiarami inwestycyjnymi, zabudowy dawniej przemysłowej, gospodarczej. Nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia w zagospodarowaniu terenu zostały ustalone dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów w §13.
7. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy dopuszcza się zachowanie gabarytów, wysokości, formy zabudowy, dopuszcza się zmianę geometrii (kształtu) dachu pod warunkami zapisanymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków pod warunkiem spełnienia wymagań określonych dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych zgodnie z §13. Dopuszcza się wyburzenia obiektów nie zakwalifikowanych do ochrony, w tym w szczególności oznaczonych na rysunku planu jako wskazanych do rozbioru.

§8

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Wyklucza się w obszarze planu sytuowanie wszelkiej działalności (lokalizację przedsięwzięć) mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu obowiązujących przepisów szczególnych, w tym lokalizacje instalacji emitujących pola elektromagnetyczne określone w § 2 ust. 1 pkt 7 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. Nr 257, poz.2573, ze zm.), za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miejskich i ponadlokalnych systemów inżynieryjnych i komunikacyjnych.
2. Wprowadza się obowiązek włączenia istniejącej w dniu uchwalenia planu i projektowanej zabudowy do sieci inżynieryjnych miejskich, zasady wzbronienia inżynieryjnego, modernizacji, budowy i rozbudowy sieci ustalono w §12.

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. Wprowadza się nakaz zachowania istniejących w dniu uchwalenia planu wartościowych elementów zieleni, w szczególności wskazanych na rysunku planu pojedynczych okazów drzew oraz szpalerów zieleni ulicznej wzdłuż ul. Pomorskiej i wzdłuż ul. Aleja Jana Pawła II. Dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne, a w przypadku wycinki drzew ustala się nakaz odtworzenia i uzupełnienia drzewostanu w obszarze planu.
5. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową wprowadza się nakaz uwzględnienia w ich projektach zagospodarowania terenu (działki) zieleni urządzonej w postaci trawników, kwietników, zieleńców, ogrodów przydomowych, realizowanej na części lub całości obszarów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.
6. Na potrzeby funkcji ustalonych planem przeznacza się grunty rolne, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w procedurze sporządzania dotychczasowego Miejsowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Starogard Gdański z 1994r., obejmującego obszar całego miasta. (Plan ten stracił ważność dnia 31.12.2003r na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym -Dz. U. nr 80, poz.717, ze zm).
7. W zakresie ochrony środowiska w granicach planu ustala się :
 - 1) dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy szczegółowe 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. Obszar opracowania planu znajduje się w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, objętej ochroną na podstawie ustaleń planu, w tzw. strefie rewitalizacji. Celem polityki konserwatorskiej dla obszaru objętego strefą jest przywrócenie zespołom i obszarom zabytkowym dawnych wartości przestrzennych i kulturowych oraz znaczenia społeczno-gospodarczego przy zachowaniu i rewaloryzacji wartościowych w skali lokalnej historycznych obszarów miasta, w celu zachowania na obszarze objętym planem najcenniejszych elementów historycznej struktury przestrzennej i harmonijnego kształtowania współczesnych elementów zabudowy, w zgodzie z przestrzenno-architektonicznymi wartościami historycznymi.
2. W strefie ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu kulturowego ul.Kościuszki, obejmującej północną część obszaru planu, której granice wskazano na rysunku planu, ochronie podlegają:
 - 1) historyczna kompozycja przestrzenna;
 - 2) historyczna linia zabudowy – pierzeja ul. Kościuszki;
 - 3) historyczne zainwestowanie terenu, w tym obiekty historyczne (w szczególności obiekty figurujące w ewidencji zabytków) wskazane na rysunku planu ;
 - 4) ochrona i zachowanie ewentualnych zabytków archeologicznych.
3. Strefa o której mowa w ust. 2 jest także strefą obserwacji archeologicznej. W przypadku podjęcia robót budowlanych w granicach tej strefy, przed przystąpieniem do zagospodarowania obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych i sporządzenie dokumentacji archeologiczno-konserwatorskiej. Zakres badań ustali w zezwoleniu właściwy rzeczowo konserwator zabytków.
4. W strefie o której mowa w ust. 2 obowiązują następujące ustalenia :
 - 1) należy zachować istniejący w dniu uchwalenia planu budynek wskazany jako obiekt figurujący w ewidencji zabytków - budynek kina „Sokół”(dawna hala sportowa „Sokołówka”) ul. Al.Jana Pawła II 2 ;
 - 2) dla wyżej wymienionego budynku obowiązuje zachowanie kształtu bryły budynku, wysokości, kształtów dachów, rozplanowania elewacji, w tym układu otworów okiennych i drzwiowych, ważniejszych podziałów architektonicznych elewacji , wystroju i detalu architektonicznego ;
 - 3) prace modernizacyjne, przebudowy budynku, o którym mowa w pkt 1, wymagają uzgodnień z właściwym konserwatorem zabytków;

- 4) należy zachować historyczne linie podziałów parcelacyjnych , wskazane na rysunku planu ;
- 5) należy zachować i kontynuować tradycyjny sposób zagospodarowania działek od strony ul. Kościuszki – budynki frontowe w linii zabudowy, oficyny ciągnące się w głąb działek;
- 6) nowa zabudowa w granicach strefy wymaga uzgodnienia projektów budowlanych z właściwym konserwatorem zabytków;
- 7) dopuszcza się usunięcie lub przebudowę obiektów dysharmonizujących, szpecących otoczenie, obcych historycznemu sposobowi zagospodarowania.

5. W przypadku sytuowania nowej zabudowy w sąsiedztwie obiektów historycznych, należy ją kształtować pod względem linii zabudowy (dotyczy to zwłaszcza pierzei ul. Kościuszki), skali, gabarytów, usytuowania i form dachu w nawiązaniu do tradycji historycznej. Obowiązuje staranna kompozycja elewacji frontowej wskazanej na rysunku planu jako pierzeja do szczególnego opracowania.

6. Ustala się obowiązek, przy projektowaniu nowej zabudowy w strefie o której mowa w ust.2, sporządzania i uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków studiów krajobrazowo-architektonicznych, których zadaniem jest uzasadnienie koncepcji architektonicznej w kontekście krajobrazu historycznego otoczenia.

7. Nakazuje się rewaloryzację poprzez rekompozycję, zmianę formy obiektów (lub ich części) budynków ul. Kościuszki nr 12-14 (w terenie 3.MW) oraz Kościuszki 18(aktualnie baza MZK- w terenie 5.MU) ,wskazanych na rysunku planu. Zakres prac, rozwiązanie projektowe uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków.

8. Dopuszcza się zmianę formy, rekompozycję budynku Kościuszki 16 figurującego w ewidencji zabytków, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków. Zakres prac i rozwiązanie projektowe należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków.

9. W obszarze planu nie występują chronione na podstawie przepisów ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej.

§10

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Obszar planu wskazano w studium, o którym mowa w **§1ust. 1** jako obszar kształtowania nowych struktur centrum miasta, fragment obszaru śródmiejskiego, o istotnym znaczeniu dla struktury miasta, wymagającym starannego zagospodarowania jako reprezentacyjna część miasta.
2. Przestrzeniami publicznymi w obszarze planu są wszystkie tereny komunikacyjne ogólnodostępne, takie jak drogi, ulice, place, ciągi piesze i pieszo-jezdne, oznaczone symbolami KD-L, KDD, KD-X oraz zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP.
3. Zasady umieszczania reklam, szyldów, tablic informacyjnych itp. od strony dróg i ciągów pieszych lub pieszo-jezdnymi publicznymi (ul. Kościuszki, Aleja Jana Pawła II, Pomorska oraz oznaczonych jako KDD i KD-X) :
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam na ścianie budynku, stanowiących kompozycję z jego elewacją;
 - 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; przy większej liczbie szyldów wymagane jest ich zgrupowanie w jednym miejscu, przy wejściu, przy czym ich wielkości powinny stanowić modularną wielokrotność;
 - 3) kształt, wielkość i miejsce umieszczenia reklamy na budynku musi być dostosowany do architektury budynku , lokalizacja w miejscu wynikającym z projektu budowlanego;
 - 4) nie dopuszcza się na budynkach sytuowania reklam nie związanych z prowadzoną działalnością, z wyjątkiem ścian budynków pozbawionych otworów okiennych;
 - 5) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacyjnych na budynkach, w których znajdują się instytucje publiczne, zgodnie z odrębnymi przepisami szczegółowymi;
 - 6) ustala się wymóg sporządzenia projektu reklamy, szyldu i tablicy informacyjnej jako integralnej części projektu budowlanego; formę i kolorystykę reklam, szyldów, tablic informacyjnych dostosować należy do rozwiązania architektonicznego , tak by stanowiły kompozycyjną całość;
 - 7) 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; chyba że w ustaleniach szczegółowych danego terenu dopuszczono taką możliwość.

3. Zasady kształtowania ogrodzeń od strony terenów publicznych :

- 1) ustala się nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych, o wysokości dostosowanej do istniejących w sąsiedztwie, otoczeniu, przy czym zaleca się, by nie stosować wyższych niż 1,50m; 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.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych dróg, ulic 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 jednolitego wyposażenia powtarzalnego takiego jak np. latarnie, ławki, donice kwiatników, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, ograniczniki ruchu, rozmównice telefoniczne itp. ;
- 2) dopuszcza się lokalizację elementów aranżacji zieleni ulicznej np. kwiatonów, zieleni w donicach, pnączy, krat i osłon wokół drzew i zieleni niskiej,
- 3) dla ciągów pieszych ustala się minimalną szerokość pasa dla pieszych 1,5m, ciągi te realizować należy jako przyjazne dla niepełnosprawnych i wolne od barier budowlanych,
- 3) ustala się nakaz urządzenia nawierzchni utwardzonej .

5. W terenach zieleni publicznej oznaczonych na rysunku planu jako 9.ZP oraz 11.ZP obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz zagospodarowania zielenią komponowaną wielowarstwową;
- 2) nakaz realizacji elementów wyposażenia i małej architektury według wspólnego projektu budowlanego, z zastosowaniem powtarzalnych elementów;
- 3) dopuszcza się sytuowanie placu zabaw dla dzieci, miejsc wypoczynku, fontanny, rzeźb, instalacji plastycznej itp.;
- 4) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu ciągu pieszego (jako osi kompozycji) prowadzącego od ul. Kościuszki poprzez teren 002 KD-X i dalej w kierunku ul. Pomorskiej, jak wskazano na rysunku planu; zapis „wymagany ciąg pieszy w urządzeniu terenu” i oznaczenie na rysunku planu nie są równoznaczne z konkretnym usytuowaniem ciągu, który zostanie wyznaczony w projekcie zagospodarowania terenu,
- 5) zakaz sytuowania budynków i budowli, w tym także tymczasowych obiektów usługowo-handlowych takich jak kioski, przedogródki gastronomiczne, ruchome urządzenia małej gastronomii, ruchome urządzenia chłodnicze, obiekty gastronomiczne pod dachami tekstylnymi itp. ,
- 6) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów reklamowych.

6. Dla wskazanej na rysunku planu części obszaru planu oznaczonej jako „przestrzeń o charakterze publicznym wymagająca szczególnego ukształtowania” ustala się nakaz sporządzenia wspólnego projektu zagospodarowania i zieleni, a także nakaz realizacji w formie zintegrowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego, uwzględniającego odpowiednią przebudowę lub remonty istniejących sieci uzbrojenia inżynierskiego, w dostosowaniu do potrzeb sąsiednich terenów inwestycyjnych .

§11

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) ustala się wymóg spięcia istniejącej sieci wodociągowej w ul. Pomorskiej z projektowaną siecią w ulicy 001.KDD poprzez odcinek sieci przechodzący przez teren 12.U,MU. Przebieg odcinka należy uwzględnić w projekcie zagospodarowania terenu .

4) dopuszcza się usytuowanie sieci wodociągowej na terenach wszystkich ulic i ciągów pieszych w obszarze objętym planem oraz na terenach, dla których takie dopuszczenie zostało ustalone w ustaleniach szczegółowych – kartach terenu w §13;

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 oraz Al. Jana Pawła II;
- 2) w obszarze planu nie dopuszcza się stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe ani przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) dopuszcza się sytuowanie sieci i instalacji kanalizacji sanitarnej na terenach wszystkich dróg/ulic oraz ciągów pieszych w obszarze objętym planem oraz w niezbędnym zakresie także na terenach, dla których w ustaleniach szczegółowych w §13 nie ustalono zakazu ich sytuowania;
- 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych obszaru objętego planem nastąpi poprzez kanały sanitarne biegnące na terenie ulicy oznaczonej jako 001.KDD oraz ciągu pieszego oznaczonego jako 002.KD-X, 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, w tym w terenach 001.KDD oraz 002.KD-X oraz w niezbędnym zakresie także na terenach, dla których w ustaleniach szczegółowych w §13 nie ustalono zakazu ich sytuowania;
- 3) ustala się nakaz wyposażenia w kanalizację deszczową wszystkich terenów, z wyłączeniem terenów oznaczonych jako ZP, w obrębie obszaru objętego planem. Dla terenów ZP dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej działki (na własnym terenie), powierzchniowo;
- 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 dniu uchwalenia planu (teren **14.E**) oraz w sąsiedztwie obszaru objętego planem 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, szczegółowych lokalizacji w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów nie ustala się, dla ew. nowej stacji dopuszcza się wydzielenie niezbędnej dla jej funkcjonowania działki budowlanej;
- 3) sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci;
- 4) w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz ogólnodostępnych ciągów pieszojezdnych 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 na terenach wszystkich dróg/ulic i ciągów pieszych w obszarze objętym planem oraz w niezbędnym zakresie także na terenach, dla których w ustaleniach szczegółowych w §13 nie ustalono zakazu ich sytuowania.

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 ciepłą w oparciu o zasilanie:
 - a) gazem ziemnym,
 - b) energią elektryczną,
 - c) z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - d) energią słoneczną poprzez baterie słoneczne
 - e) inne niż wymienione wyżej, zapewniające ogrzewanie niskoemisyjne lub bezemisyjne ;
- 2) wyklucza się ogrzewanie gazem płynnym i innymi paliwami płynnymi (np. olejem opałowym);
- 3) zaopatrzenie w energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłowniczej, o której mowa w pkt 1) lit.c) nastąpi poprzez sieć ciepłowniczą istniejącą w terenach ulic Pomorskiej, Aleja Jana Pawła II;
- 4) dopuszcza się prowadzenie sieci ciepłowniczej, o której mowa w pkt. 1) lit c) na terenach wszystkich ulic i ciągów pieszych w obszarze planu ; wyklucza się napowietrzną parową sieć ciepłą;
- 5) zaopatrzenie w gaz ziemny dla celów bytowych lub grzewczych nastąpi poprzez sieć gazowa biegnąca w ul. Kościuszki i Al. Jana Pawła II;
- 6) dopuszcza się sytuowanie gazociągu na terenach wszystkich ulic i ciągów pieszych 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 dniu uchwalenia planu i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie podziemnej sieci telekomunikacyjnej na terenach wszystkich ulic i ciągów pieszych w obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się rozbudowę istniejących w dniu uchwalenia planu sieci telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów pieszojezdnych i pieszych, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;
- 3) wyklucza się w obszarze planu lokalizacje stacji bazowych telekomunikacyjnych telefonii komórkowej w formie wolnostojących budynków i budowli;
- 4) 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;
- 5) dopuszcza się sytuowanie urządzeń sieci radiokomunikacyjnych o wysokości do 2,0m, na budynkach nie istniejących w dniu uchwalenia planu na terenach, dla których plan dopuszcza zabudowę usługową i które nie są wymienione w pkt 4), 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) dla obiektów budowlanych należy zapewnić w granicach terenu lub działki miejsca na place pod śmietniki, zapewniające możliwość zbiórki selektywnej oraz wstępnej segregacji odpadów; place te należy osłonić murem o wys. minimum 1,5m, a także otoczyć odpowiednią zielenią izolacyjną o szerokości min. 1m i wysokości co najmniej 1,50m ;

- 2) odpady komunalne należy wywozić na składowisko odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi; gospodarowanie innymi odpadami niż komunalne - zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;
- 3) odpady inne niż komunalne, w tym technologiczne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności ustawą z dnia 27 kwietnia 1997r o odpadach (Dz.U. z 2001r. Nr 62, poz.628, ze zm);
- 4) na terenie planu nie dopuszcza się lokalizacji funkcji związanych z gospodarowaniem odpadami, w szczególności magazynowania i składowania odpadów i substancji niebezpiecznych .

§12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta zapewniają: ul. Pomorska, klasy Z oraz ul. Kościuszki klasy L, oraz ul. Jana Pawła II, klasy L.
2. W liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych i ciągów pieszych publicznych dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej obszar planu.
3. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów komunikacyjnych, a także ustalenia dotyczące wymaganych minimalnych wskaźników parkingowych służących do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych zawarte są w kartach terenu w §13 niniejszej uchwały.
4. Ustala się wymóg wyposażenia projektowanej ulicy dojazdowej – 001.KDD w kanalizację deszczową.
5. Potencjalne wielkości generowanego ruchu rowerowego na obszarze planu nie stanowią istotnego problemu, ze względu na jego wielkość oraz charakter. Dopuszcza się ruch rowerowy na zasadach ogólnych w ulicach i drogach dojazdowych a także w ciągu pieszym (001.KDD i 002.KD-X). Wskazana na rysunku planu trasa przebiegu ścieżki rowerowej w pasie drogowym ul. Jana Pawła II (KDL) oraz w terenie 001.KDD i 002.KD-X nie oznacza jej fizycznego przebiegu, a jedynie dopuszczenie jej uwzględnienia w projekcie budowlanym, w granicach pasa drogowego.
6. Zakłada się utrzymanie dotychczasowych zasad obsługi ludności komunikacją zbiorową w oparciu o autobusową komunikację publiczną w ciągu drogi wojewódzkiej– ul. Pomorska i w ciągu ulic powiatowych -ul. Kościuszki i Jana Pawła II. Nie przewiduje się tras komunikacji publicznej w drogach i ulicach dojazdowych w obszarze planu.
7. Minimalne wymagane wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych w granicach działek/terenów, dla stałych i okresowych użytkowników, ustala się dla poszczególnych terenów indywidualnie zgodnie z zapisami §13. Wymagane miejsca postojowe, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, należy przewidzieć w granicach działki, terenu lub posesji przynależnej do budynku. Wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu.
8. Dopuszcza się lokalizację zieleni wysokiej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, o ile pozwalają na to warunki określone w przepisach odrębnych oraz przebieg i szerokość istniejącej bądź projektowanej drogi, a także rozmieszczenie istn. i proj. infrastruktury technicznej. Zieleń przyuliczna w pasie drogowym ul. Jana Pawła II wskazana na rysunku planu - do zachowania i ochrony.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§13

Karty terenu dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów

1. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1.MU.

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 1.MU	
2). Powierzchnia terenu : ok.0,25 ha	
3). Przeznaczenie, funkcje	
a) Funkcja podstawowa: mieszkaniowo-usługowa b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające: niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; usługi kamieniarskie	
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
a). Linia zabudowy, sytuowanie budynków	- ustala się obowiązującą ściśle określoną linię zabudowy –pokrywającą się z linią rozgraniczającą terenu od strony ul. Kościuszki, jak na rysunku planu, - dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy z terenami sąsiednimi oznaczonymi jako 2.MU, 9.ZP,10.U
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	-minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni terenu - powierzchnia zabudowy- minimum 25%, maksimum 60%
c) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	- wysokość nie wyższa niż 12m npt +/-1m i nie więcej jak 3 kondygnacje nadziemne (w tym ew. poddasze użytkowe) - forma zabudowy - dopuszcza się zabudowę pierzei od strony Kościuszki w formie zwartej, z możliwością podziału na kompozycyjnie i funkcjonalnie wydzielone segmenty ze względu na uwarunkowania realizacyjne, użytkowe i eksploatacyjne, z lokalizacją bram , przejść i przejazdów w głąb parceli - jednorodna architektura dla wskazanej na rysunku planu pierzei wymagającej szczególnego ukształtowania -dla nowej zabudowy sytuowanej wzdłuż ulicy Kościuszki ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,5m npt
d) Geometria dachu	- dachy dwu lub wielospadowe, dla pierzei wzdłuż ul. Kościuszki z wyraźną kalenicą ustawioną równolegle do frontu, nachylenie połaci dachowych głównych w przedziale 30-45 stopni, podane kąty nie dotyczą takich elementów jak daszki nad wejściami, lukarnami, - dopuszcza się okna połaciowe i lukarny doświetlające - obowiązuje jednolita kolorystyka i rozwiązanie materiałowe dla wszystkich noworealizowanych dachów w granicach działki budowlanej
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości , o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603,ze zm) w dziale III, rozdz. 2 b) dopuszcza się podział na odrębne działki budowlane pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu dla każdej z wydzielonych działek do ul. Kościuszki, podział wyłącznie prostopadle do ulicy Kościuszki
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	- dopuszcza się rozbiórkę, wymianę, modernizację istniejącej w dniu uchwalania planu w granicach terenu zabudowy gospodarczej, pomocniczej - w zagospodarowaniu terenu uwzględnić historyczny podział parcelacyjny wskazany na rysunku planu jako granica między działkami 355 i 354
7). Sposób i termin tymczasowego	Wyklucza się

zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;	
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się włączenie terenu do drogi publicznej ul. Kościuszki (ciąg drogi powiatowej) poprzez istniejące w dniu uchwalania planu zjazdy, nowe zjazdy na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi b) Sytuowanie miejsc postojowych w granicach terenu –wymagania parkingowe min. 1miejsce/1 lokal mieszkalny, min 3miejsca dla usług
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg zasad ogólnych – z sieci miejskich w ul. Kościuszki
10). Stawka procentowa	0%

2. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2.MU.

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 2.MU	
2). Powierzchnia terenu : ok.0,10 ha	
3). Przeznaczenie, funkcje	
a) Funkcja podstawowa: mieszkaniowo-usługowa b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające: niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; usługi z zakresu biura, handel detaliczny, gastronomia, edukacja, usługi finansowe i podobne , dopuszcza się garaże dla samochodów osobowych dla potrzeb obsługi terenu	
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
a). Linia zabudowy:	- ustala się obowiązującą ściśle określoną linię zabudowy –pokrywającą się z linią rozgraniczającą terenu od strony ul. Kościuszki, jak na rysunku planu, - dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi w terenie 1.MU oraz na granicy z terenem 9.ZP
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	-minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni terenu - powierzchnia zabudowy- minimum 25%, maksimum 60%
c) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	- wysokość nie wyższa niż 12m npt +/-1m i nie więcej jak 3kondygnacje nadziemne (w tym ewentualne poddasze użytkowe) - pierzeja wzdłuż ul. Kościuszki wymagająca szczególnego ukształtowania, z dopuszczeniem lokalizacji akcentu architektonicznego w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu , - dla zabudowy sytuowanej wzdłuż ulicy Kościuszki ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,5m npt
d) Geometria dachu	- dachy dwu lub wielospadowe, nachylenie połaci dachowych głównych w przedziale 30-45stopni, dla pierzei wzdłuż Kościuszki z wyraźną kalenicą ustawioną równoległą do frontu, podane kąty nie dotyczą takich elementów jak daszki nad wejściami, lukarnami, - dopuszcza się okna połaciowe i lukarny doświetlające - obowiązuje jednolita kolorystyka i rozwiązanie materiałowe dla wszystkich dachów w granicach terenu
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości , o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603,ze zm) w dziale III, rozdz. 2 b) nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki budowlane
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	- w zagospodarowaniu nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z istniejącej sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu , w wypadku przebudowy lub likwidacji odcinków kolidujących z zamiarami inwestycyjnymi w granicach terenu, zapewnić prawidłowe funkcjonowanie sieci -wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego 002.KD-X ustala się wymóg zaprojektowania ciągu zieleni izolacyjno-krajobrazowej np. w postaci żywopłotu, szpaleru krzewów lub drzew, ozdobnej zieleni

7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Wyklucza się
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się włączenie terenu do drogi publicznej z ul.Kościuszki lub poprzez ciąg pieszo-jezdny 002.KD-X (o szerokości niezbędnej dla realizacji wjazdu) b) sytuowanie miejsc parkingowych w granicach terenu – minimum 4 miejsca postojowe
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg zasad ogólnych – z sieci miejskich w ul. Kościuszki i ciągu 002.KD-X
10). Stawka procentowa	30%

3. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.MW.

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 3.MW	
2). Powierzchnia terenu : ok.0,0971 ha	
3). Przeznaczenie, funkcje	
a) Funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, b) Funkcje dopuszczalne, uzupełniające: niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; garaże na samochody osobowe dla obsługi mieszkańców zab. wielorodzinnej,	
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
a). Linia zabudowy:	- ustala się obowiązującą ściśle określoną linię zabudowy jak dla istniejącego w dniu uchwalania planu budynku wzdłuż ul. Kościuszki, jak na rysunku planu, -dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy z sąsiednimi terenami - dopuszcza się sytuowanie garaży na granicy z sąsiednim terenem 8.U.
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	-minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni terenu - powierzchnia zabudowy- minimum 30%, maksimum 70%
c) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	- wysokość budynku mieszkalnego nie wyższa niż 15m npt +/-1m, przy czym nie mniej jak 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej jak 4 kondygnacje nadziemne (w tym ewentualne poddasze użytkowe), dla zabudowy garażowej- jedna kondygnacja nadziemna, wysokość nie wyższa niż 6,0m npt, - ustala się wymóg rekompozycji, rewaloryzacji istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy, dopuszcza się całkowitą wymianę istniejącego budynku mieszkalnego na nowy obiekt, - dla projektowanego zespołu garaży ustala się wymóg jednorodnej architektury całego zespołu, - dopuszcza się okna w ścianach szczytowych budynku wielorodzinnego; - dla zabudowy sytuowanej wzdłuż ulicy Kościuszki ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,5m npt
d) Geometria dachu	- dachy budynku mieszkalnego dwu lub wielospadowe, nachylenie połaci dachowych głównych w przedziale 30-45stopni, podane kąty nie dotyczą takich elementów jak daszki nad wejściami, lukarnami, - dla garaży dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia w przedziale 20-45stopni, - dopuszcza się okna połaciowe i lukarny doświetlające w dachu budynku wielorodzinnego, - obowiązuje jednolita kolorystyka i rozwiązanie materiałowe dla wszystkich dachów w granicach terenu
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości , o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z

objętych planem	2004r. Nr 262, poz. 2603, ze zm.) w dziale III, rozdz. 2 b) nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	- w zagospodarowaniu nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z istn. sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu, w wypadku przebudowy lub likwidacji odcinków kolidujących z zamiarami inwestycyjnymi w granicach terenu, zapewnić prawidłowe funkcjonowanie sieci
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Wyklucza się
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się włączenie terenu do drogi publicznej z ul. Kościuszki poprzez ciąg pieszo-jezdny 003.KD-X lub 002.KD-X b) Sytuowanie miejsc parkingowych w granicach terenu – minimum 6 miejsc postojowych, wliczając w to miejsca w formie garażu w formie obiektu wolnostojącego, bądź wbudowanego w kondygnację podziemną lub parter budynku, dopuszcza się wyłącznie miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg zasad ogólnych – z sieci miejskich w ul. Kościuszki lub ciągu pieszym 002.KD-X
10). Stawka procentowa	0%

4. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.MW.

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 4.MW	
2). Powierzchnia terenu : ok.0,07 ha	
3). Przeznaczenie, funkcje	
a) Funkcja podstawowa: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające: niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; garaże; usługi z zakresu handlu detalicznego, biur lub podobna	
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
a). Linia zabudowy:	- ustala się obowiązującą ściśle określoną linię zabudowy jak dla istniejącego w dniu uchwalenia planu budynku, wskazanego do ochrony i zachowania, jak na rysunku planu, - dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy, w szczególności na granicy z terenem 003.KD-X
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna	- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni terenu - powierzchnia zabudowy- minimum 20%, maksimum 50%
c). Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła, wysokości	- wysokość nie wyższa niż 12m npt+/1m i nie więcej jak 3 kondygnacje nadziemne (w tym ewentualne poddasze użytkowe), a dla zabudowy garażowej dopuszcza się 1 kondygnację nadziemną i wysokość do 6m npt, - budynek wskazany na rysunku planu ul. Kościuszki 16– figurujący w ewidencji zabytków, zasady ochrony wg ustaleń ogólnych planu, przy czym dopuszcza się jego rekompozycję wg uzgodnień z właściwym konserwatorem zabytków, w wypadku realizacji w miejscu istniejącego budynku nowej zabudowy, bądź w wypadku rekompozycji istniejącego budynku dopuszcza się wykreślenie obiektu z ewidencji zabytków - dopuszcza się okna w ścianach szczytowych istniejącego budynku mieszkalnego - dla nowej zabudowy sytuowanej wzdłuż ulicy Kościuszki ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,5m npt
d) Geometria dachu	- dachy dwu lub wielospadowe, nachylenie połaci dachowych głównych w przedziale 30-45stopni, podane kąty nie dotyczą takich elementów jak

	daszki nad wejściami, lukarnami, - dopuszcza się okna połaciowe i lukarny doświetlające - obowiązuje jednolita kolorystyka i rozwiązanie materiałowe dla wszystkich dachów w granicach terenu
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603, ze zm.) w dziale III, rozdz. 2 b) dopuszcza się podział terenu na odrębne działki budowlane pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub ciągu publicznego 003.KD-X c) postuluje się scalenie działek geodezyjnych usytuowanych w granicach terenu
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	- w zagospodarowaniu nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z istniejącej sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Wyklucza się
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się włączenie terenu do drogi publicznej bezpośrednio z ul. Kościuszki lub poprzez ciąg 003.KD-X b) Nie ustala się wymaganej minimalnej liczby miejsc postojowych na działce budowlanej przy zachowaniu obecnych granic działek geod., po scaleniu ustala się wymóg sytuowania min 1 miejsca/ 1 lokal mieszkalny i 1 miejsca dla usług o powierzchni użytkowej większej niż 40m ² ,
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg zasad ogólnych – z sieci miejskich w ul. Kościuszki i ciągu 003.KD-X
10). Stawka procentowa	30%

5. Ustalenia szczegółowe dla terenu 5.MU.

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 5.MU	
2). Powierzchnia terenu : ok.0,2393 ha	
3). Przeznaczenie, funkcje	
a) Funkcja podstawowa: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające: niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; usługi z zakresu biura, handel detaliczny, gastronomia, edukacja, dyskoteki i kluby muzyczne, agencje i biura turystyczne, kina, teatry, ochrona zdrowia i odnowa biologiczna, usługi finansowe, obiekty sportowo-rekreacyjne, garaże i parkingi, w tym wbudowane w kondygnację podziemną lub parter budynków,	
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
a). Linia zabudowy:	- ustala się obowiązującą ściśle określoną linię zabudowy jak dla istniejących w dniu uchwalenia planu budynków (wyznaczoną przez budynek Kościuszki 18), wskazaną na rysunku planu, - dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy z terenami sąsiednimi,
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna	-minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni terenu - powierzchnia zabudowy (dotyczy kondygnacji nadziemnych)- minimum 20%, maksimum 60% - dopuszcza się sytuowanie garaży podziemnych na całej powierzchni działki
c). Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła, wysokości	- wysokość nie wyższa niż 12mnpst +/-1m, nie mniej jak 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej jak 3 kondygnacje nadziemne (w tym ewentualne poddasze użytkowe), - dopuszcza się od strony ul. Kościuszki zabudowę w formie zwartej, z możliwością podziału na kompozycyjnie i funkcjonalnie wydzielone

	<p>segmenty ze względu na uwarunkowania realizacyjne, użytkowe i eksploatacyjne, z przejściami, bramami wjazdowymi,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dopuszcza się likwidację budynków oznaczonych na rysunku planu jako wskazane do rozbiórki , - ustala się wymóg rekompozycji, rewaloryzacji budynku Kościuszki 18, wskazanego na rysunku planu dla takich działań, rewaloryzacja powinna dotyczyć co najmniej wymiany pokrycia dachowego - ustala się wymóg projektowania zespołu zabudowy jako jednorodnego architektonicznie zespołu, -ustala się wymóg jednorodnej architektury dla wskazanej na rysunku planu pierzei wymagającej szczególnego ukształtowania, przy czym dopuszcza się bramy, wjazdy i przejścia od ul. Kościuszki --dla nowej zabudowy sytuowanej wzdłuż ulicy Kościuszki ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,5m npt
d) Geometria dachu	<ul style="list-style-type: none"> - dachy dwu lub wielospadowe, a dla budynków sytuowanych na granicy dopuszcza się dachy jednospadowe, nachylenie połąci dachowych głównych w przedziale 30-45stopni, podane kąty nie dotyczą takich elementów jak daszki nad wejściami, lukarnami, - dopuszcza się okna połaciowe i lukarny doświetlające - obowiązuje jednolita kolorystyka i rozwiązanie materiałowe dla wszystkich dachów w granicach terenu - dla nowej zabudowy wymóg stosowania jako pokrycia dachowego dachówki w naturalnym kolorze materiału ceramicznego
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	<p>a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości , o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603,ze zm.) w dziale III, rozdz. 2</p> <p>b) dopuszcza się podział terenu na odrębne działki budowlane pod warunkiem zapewnienia bezpośredniej dostępności do drogi publicznej , linia podziałów prostopadłe do ulicy Kościuszki,</p>
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - Teren zagospodarować z uwzględnieniem możliwości przejścia pieszego na teren 7.KD-P,U - w zagospodarowaniu nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z istn. sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu - nowe budynki postuluje się sytuować w nawiązaniu do historycznych sposobów zabudowy w tym obszarze tj. na osiach wschód-zachód i północ-południe
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	<ul style="list-style-type: none"> - do czasu przeniesienia istniejącej w dniu uchwalenia planu funkcji terenu-bazy miejskiej komunikacji publicznej MZK w inną lokalizację, dopuszcza się funkcjonowanie dotychczasowych obiektów, urządzeń i budowli, z wykluczeniem sytuowania na tym terenie stacji paliw, bądź nowych obiektów obsługi pojazdów, - dla istniejących obiektów dopuszcza się prace remontowe, modernizacyjne, przebudowy pod warunkiem, że nie powoduje to konieczności powiększenia pow. zabudowy lub podwyższania istniejących budynków
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	<p>a) ustala się włączenie terenu do drogi publicznej z ul.Kościuszki,</p> <p>b) sugerowane wjazdy, wejścia na teren wskazano na rysunku planu,</p> <p>c) sytuowanie miejsc postojowych w granicach terenu – wymagane minimum 10 miejsc</p>
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg zasad ogólnych – z sieci miejskich w ul. Kościuszki i Jana Pawła II
10). Stawka procentowa	0%

6. Ustalenia szczegółowe dla terenu 6.U.

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 6.U	
2). Powierzchnia terenu : ok.0,1105 ha	
3). Przeznaczenie, funkcje	
a) Funkcja podstawowa: tereny usługowe, w szczególności usług kultury b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające: , niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia;	
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
a). Linia zabudowy:	- ustala się obowiązującą ściśle określoną linię zabudowy od strony Alei Jana Pawła II, wyznaczoną przez ścianę zewnętrzną istniejącego budynku do ochrony i zachowania, jak na rysunku planu, -dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku z uwzględnieniem terenu 7.KD-P,U, w takim wypadku obowiązuje opracowanie i przedstawienie projektu zagospodarowania dla obu terenów łącznie
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	-nie ustala się wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w urządzeniu terenu - powierzchnia zabudowy- minimum jak w stanie istniejącym w dniu uchwalania planu, dopuszcza się powiększenie powierzchni do ok. 100m2 w granicach terenu 6.U
c) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	- wysokość nie wyższa niż w stanie obecnym w dniu uchwalania planu i nie więcej jak 3 kondygnacje nadziemne (w tym ewentualne poddasze użytkowe na fragmencie), chyba że z uzgodnień z właściwym konserwatorem zabytków dopuszczona zostanie wyższa wysokość , - ustala się wymóg zachowania i ochrony istniejącego budynku figurującego w ewidencji zabytków – budynek Al.Jana Pawła II 2 (obecnie kino „Sokół”), na zasadach wg ustaleń ogólnych
d) Geometria dachu	Nie ustala się wymagań dla geometrii dachu, ze względu na nakaz zachowania i ochrony istniejącego budynku, dla dobudów, rozbudów dachu należy zharmonizować z istniejącym budynkiem, szczegółowe warunki wymagają uzgodnień z właściwym konserwatorem zabytków
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości , o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603,ze zm.) w dziale III, rozdz. 2 b) nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki budowlane
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	- w zagospodarowaniu nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z istn. sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu - dopuszcza się wspólne z terenem 07.KD-P zagospodarowanie , pod warunkiem przedstawienia projektu obejmującego oba tereny
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Wyklucza się
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się włączenie terenu do drogi publicznej z ul. Aleja Jana Pawła II b) nie ustala się wymaganej minimalnej liczby miejsc postojowych w granicach terenu, dopuszcza się korzystanie z miejsc postojowych na sąsiednim terenie oznaczonym jako 7.KD-P,U lub w pasie drogowym otaczających ulic -004. KDL i 001.KDD, ewentualnie w innych miejscach usytuowanych w odległościach dogodnego dojścia pieszego
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg zasad ogólnych – z sieci miejskich w ul. Al. Jana Pawła II i 001.KDD
10). Stawka procentowa	0%

7. Ustalenia szczegółowe dla terenu 7.KD-P,U

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 7.KD-P,U	
2). Powierzchnia terenu : ok.0,1464 ha	
3). Przeznaczenie, funkcje	
a) Funkcja podstawowa: tereny obsługi komunikacji - parking ogólnodostępny , b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające: niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; usługi z zakresu kultury, handlu detalicznego, gastronomii, edukacji, zieleńce	
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
a). Linia zabudowy:	<ul style="list-style-type: none"> - nie ustala się obowiązującej linii zabudowy, - ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odl. 9,0m od granicy z terenem 6.U i 15m od granicy z terenem 8.U, jak na rysunku planu, - dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy z sąsiednimi terenami, w szczególności powiązanie projektowanego budynku z rozbudową istn. na terenie 6.U budynku, - dopuszcza się kondygnację podziemną pod całością terenu
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	<ul style="list-style-type: none"> -nie ustala się wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w urządzeniu terenu, - powierzchnia zabudowy liczona w poziomie terenu - maksimum 50%
c) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	<ul style="list-style-type: none"> - wysokość nie wyższa niż 12m npt +/-1m nie więcej jak 3 kondygnacje nadziemne (w tym ew. poddasze użytkowe), dopuszcza się rozwiązanie projektowe z kondygnacją nadwieszoną nad powierzchnią parkingu usytuowanego na powierzchni terenu, - dla zabudowy powiązanej z sąsiednim usytuowanym na terenie 6.U budynkiem ustala się wymóg zharmonizowania z jego architekturą, a także uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków - dla nowej zabudowy ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,5 m npt
d) Geometria dachu	- dla zabudowy powiązanej z istniejącym na terenie 6.U budynkiem formę dachu, jego geometrię, w tym nachylenie połaci dachowych głównych zharmonizować z tym budynkiem
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości , o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603,ze zm.) w dziale III, rozdz. 2 b) nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki budowlane
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - w zagospodarowaniu nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z istn. sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu (w szczególności sieci ciepłowniczej), -dopuszcza się likwidację istn. obiektów-pokazanych na rysunku planu, oznaczonych jako wskazane do rozbioru - dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenów 7.KD-P oraz 6.U , pod warunkiem przedstawienia projektu obejmującego oba tereny
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	<ul style="list-style-type: none"> - do czasu przeniesienia istniejącej w dniu uchwalenia planu funkcji terenu-bazy miejskiej komunikacji publicznej MZK w inną lokalizację , dopuszcza się funkcjonowanie dotychczasowych obiektów, urządzeń i budowli, z wykluczeniem sytuowania na tym terenie stacji paliw, nowych obiektów obsługi pojazdów - dla istniejących obiektów dopuszcza się prace remontowe, modernizacyjne, przebudowy pod warunkiem, że nie powoduje to konieczności powiększenia pow. zabudowy lub podwyższania istniejących budynków

8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się włączenie terenu do drogi publicznej projektowanej 001.KDD b) sytuowanie miejsc postojowych w granicach terenu – dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych na całym terenie, c) ustala się min. 1 miejsc postojowe na 50m ² powierzchni użytkowej usług, sytuowane w granicach terenu d) dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych także w kondygnacji podziemnej
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg zasad ogólnych – z sieci miejskich w ul. Al. Jana Pawła II i 001.KDD
10). Stawka procentowa	0%

8. Ustalenia szczegółowe dla terenu 8.U.

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 8.U	
2). Powierzchnia terenu : ok.0,24 ha	
3). Przeznaczenie, funkcje	
a) Funkcja podstawowa: tereny usługowe b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające: niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; garaże, zieleńce,	
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
a). Linia zabudowy:	- nie ustala się obowiązującej ściśle określonej linii zabudowy od strony ulicy 001.KDD, - dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy, w tym na granicy z terenem komunikacyjnym 001.KDD,
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna	-minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni terenu - powierzchnia zabudowy- minimum 27%, maksimum 40%
c). Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła, wysokości	- wysokość dla budynków usługowych nie wyższa niż 12m npt +/- 1m, wymagana minimum 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej jak 3 (w tym poddasze użytkowe) - dla budynków towarzyszących o funkcjach gospodarczych, garaży dopuszcza się 1 kondygnację nadziemną i wysokość do 6 m npt
d) Geometria dachu	- dla nowych budynków dachy dwu lub wielospadowe z dopuszczeniem zastosowania naczółków, nachylenie połaci dachowych głównych w przedziale 30-45stopni, podane kąty nie dotyczą takich elementów jak daszki nad wejściami, lukarnami, - dla istniejącego budynku w przypadku rozbudowy, przebudowy dopuszcza się dachy płaskie, - dla budynków usytuowanych na granicy terenów dopuszcza się dachy jednospadowe, - dopuszcza się okna połaciowe i lukarny doświetlające - obowiązuje jednolita kolorystyka i rozwiązanie materiałowe dla wszystkich dachów w granicach terenu
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603,ze zm) w dziale III, rozdz. 2 b) dopuszcza się podział terenu na odrębne działki budowlane pod warunkiem zapewnienia dostępności bezpośredniej do dróg lub ciągów pieszo-jezdných publicznych –oznaczonych jako 001.KDD, 002.KD-X, 003.KD-X, podział powinien być kontynuacją zasad podziałów historycznych tj.prostopadłe do ul.Kościuszki
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,	- w zagospodarowaniu nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z istn. sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu - w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą zielenią wysoką

w tym zakaz zabudowy	- nowe budynki postuluje się sytuować w nawiązaniu do historycznych sposobów zabudowy w tym obszarze tj. na osiach wschód-zachód i północ-południe
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Wyklucza się
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się włączenie terenu do drogi publicznej z ulicy oznaczonej jako 001.KDD lub z ul. Kościuszki poprzez ciąg pieszo-jezdny 002.KD-X i 003.KD-X b) miejsce sugerowanego wjazdu na teren od strony ulicy 001.KDD wskazano na rysunku planu , c) sytuowanie miejsc parkingowych w granicach terenu – wymagania parkingowe min. 12 miejsc urządzonych na powierzchni terenu, dla wydzielonych z terenu działek min 1miejsca/100m2 powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce na działce lub projektowane jako wspólny zespół dla kilku działek
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg zasad ogólnych – z sieci miejskich w ulicy 001.KDD i ciągu 002.KD-X
10). Stawka procentowa	30%

9. Ustalenia szczegółowe dla terenu 9.ZP.

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 9.ZP	
2). Powierzchnia terenu : ok.0,082ha	
3). Przeznaczenie, funkcje	
a) Funkcja podstawowa: zieleni urządzonej, skwerów, zieleńców b) Funkcje dopuszczalne, uzupełniające: niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia;	
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
a). Linia zabudowy:	Nie dotyczy ze względu na ustalenie zakazu sytuowania budynków i budowli
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	-minimalna powierzchnia biologicznie czynna 80% powierzchni terenu - wyklucza się zabudowę w postaci budynków i budowli
c) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	- wymagana wysoka jakość elementów małej architektury, wyposażenia terenu, obiektów- instalacji plastycznych, według ustaleń ogólnych jak dla przestrzeni publicznych w §10,
d) Geometria dachu	Nie dotyczy
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości , o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (t.j, Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603) w dziale III, rozdz. 2 b) nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki budowlane
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	- teren zagospodarować z uwzględnieniem odpowiednio komponowanej zieleni wielowarstwowej, ozdobnej, - w zagospodarowaniu nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z istn. sieci infrastruktury technicznej w granicach - dopuszcza się realizację wjazdu na teren 2.MU z ciągu pieszego 001.KD-X o wymaganej względami użytkowymi szerokości
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Wyklucza się

8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się włączenie terenu do drogi publicznej ul.Kościuszki poprzez ciąg pieszo-jezdny 002.KD-X , b) wyklucza się sytuowanie miejsc parkingowych w granicach terenu
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg zasad ogólnych – z sieci miejskich w 002.KD-X i 001.KDD
10). Stawka procentowa	0%

10. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.U.

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 10.U	
2). Powierzchnia terenu : ok.0,1748 ha	
3). Przeznaczenie, funkcje	
a) Funkcja podstawowa: tereny usługowe , w szczególności związane z obsługą jednostki straży pożarnej, b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające: niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; zieleńce, parkingi, usługi z zakresu biura, handel detaliczny, edukacja, usługi finansowe, usługi kultury lub podobne , istniejące w dniu uchwalania planu obiekty związane z funkcjonowaniem straży pożarnej (w szczególności garaże, obiekt socjalno-biurowy), c) wyklucza się funkcje mieszkalne	
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
a). Linia zabudowy:	- nie ustala się obowiązującej ściśle określonej linii zabudowy od strony dróg publicznych, - dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy .
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	-minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni terenu - powierzchnia zabudowy- minimum 40%, maksimum 70%
c) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	- dla budynku socjalno-garażowego usytuowanego na granicy z terenem 1.MU: wysokość – 1-2 kondygnacje nadziemne dla budynku socjalno-garażowego usytuowanego na granicy z terenem 1.MU, nie wyższa niż 8m npt +/-1m - wysokość dla innych (nie sytuowanych przy granicy z terenem 1.MU) nowoprojektowanych budynków- do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze), do wys. 10m npt+/-1m
d) Geometria dachu	- dachy dla budynku na granicy z terenem 1.MU –stropodachy lub dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych głównych ok. 10stopni, podane kąty nie dotyczą takich elementów jak daszki nad wejściami, - dla innych budynków- dachy dwu lub wielospadowe, zharmonizowane pod względem formy, geometrii i rozwiązań materiałowych zastosowanych w granicach terenu
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości , o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603,ze zm.) w dziale III, rozdz. 2 b) dopuszcza się podział terenu na odrębne działki budowlane pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do dróg publicznych-001.KDD, przy czym szerokość frontu nie może być mniejsza niż ok. 30m
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	- w zagospodarowaniu nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z istn. sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Wyklucza się

8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się włączenie terenu do drogi publicznej -001KDD lub poprzez sąsiednie tereny (poza granicami objętymi ustaleniami planu) będące w dyspozycji straży pożarnej do ul.Lubichowskiej, b) dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych dla funkcji związanych ze strażą pożarną poza granicami terenu , c) dla nowoprojektowanych funkcji usługowych wymagane zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych wg wskaźnika min 1 miejsce/100m2 powierzchni użytkowej
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg zasad ogólnych – z sieci miejskich w ul. 001.KDD oraz usytuowanych w terenach sąsiednich (poza granicami planu)
10). Stawka procentowa	30%

11. Ustalenia szczegółowe dla terenu 11.ZP

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 11.ZP	
2). Powierzchnia terenu : ok.0,14 ha	
3). Przeznaczenie, funkcje	
a) Funkcja podstawowa: tereny zieleni urządzonej, publicznej, ogólnodostępnej, b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające: niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia;	
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
a). Linia zabudowy:	Nie dotyczy ze względu na ustalenie zakazu sytuowania budynków i budowli
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	-minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70% powierzchni terenu - wyklucza się zabudowę w postaci budynków i budowli
c) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	- wymagana wysoka jakość elementów małej architektury, wyposażenia terenu, obiektów- instalacji plastycznych, według ustaleń ogólnych jak dla przestrzeni publicznych w §10, - dopuszcza się sytuowanie punktów szczególnych tj. niewielkich obiektów przyciągających uwagę obserwatorów, zwłaszcza takich jak pomnik, rzeźba, fontanna, instalacja plastyczna itp., dopuszcza się zadaszenie fragmentu terenu , jednak na nie większej niż 1/3 powierzchni
d) Geometria dachu	Nie dotyczy
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości , o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603,ze zm.) w dziale III, rozdz. 2 b) nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki budowlane
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	- teren zagospodarować z uwzględnieniem odpowiednio komponowanej zieleni wielowarstwowej, ozdobnej, - w zagospodarowaniu uwzględnić kompozycyjnie ciąg pieszy, wskazany na rysunku planu, którego szczegółowy przebieg i parametry wymagają ustalenia w projekcie zagospodarowania terenu, - w zagospodarowaniu nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z istn. sieci infrastruktury technicznej w granicach
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Wyklucza się
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się włączenie terenu do drogi publicznej -001.KDD, b) wyklucza się sytuowanie miejsc postojowych w granicach terenu
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg zasad ogólnych – z sieci miejskich w ul. 001.KDD
10). Stawka procentowa	0%

12. Ustalenia szczegółowe dla terenu 12.U,MU.

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 12.U,MU	
2). Powierzchnia terenu : ok.1,76 ha	
3). Przeznaczenie, funkcje	
<p>a) Funkcja podstawowa: tereny usługowe, w tym w szczególności usługi handlu detalicznego , w formie domów handlowych, galerii handlowo-usługowych, łączących funkcje handlu z usługami, rozrywką i kulturą, ew. centrum wielofunkcyjne o podwyższonym standardzie</p> <p>b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa mieszkaniowo-usługowa , z usługami co najmniej w parterach przy czym funkcje usługowe powinny zajmować co najmniej 70% pow. całkowitej , niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; parkingi, zieleńce, zieleń parkowa , garaże na samochody osobowe, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne związane z funkcjami usługowymi lub mieszkaniowymi, usługi z zakresu wymienione w §6 w ust.1 pkt 4) ,</p> <p>c) funkcje wykluczone: towarzyszące parkingom lub garażom stacje obsługi pojazdów, myjnie, stacje paliw</p>	
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
a). Linia zabudowy:	<ul style="list-style-type: none">- nie ustala się obowiązującej ściśle określonej linii zabudowy od strony dróg publicznych,- ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ul. Pomorskiej w odległości 6-9m od granicy z terenem komunikacyjnym, jak na rysunku planu, a także od strony terenu 11.ZP, tak by możliwe było urządzenie placu o reprezentacyjnym charakterze od strony terenu zieleni publicznej
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	<ul style="list-style-type: none">-minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu lub wydzielonej z niego działki, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej konieczne jest zastosowanie wskaźnika min. 25%- powierzchnia zabudowy- minimum 25%, maksimum 65%,
c) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	<ul style="list-style-type: none">- Wysokość nie wyższa niż 16m npt +/-1m, nie mniej niż 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej jak 4 kondygnacje nadziemne (w tym ew. poddasze użytkowe),- dopuszcza się dla zabudowy towarzyszącej typu gospodarczego, garaży, drobnych obiektów usługowych uzupełniających zabudowę 1 kondygnacyjną ,- ustala się wymóg jednorodnej architektury całego zespołu projektowanego w granicach działki budowlanej,- ustala się wymóg szczególnie starannej kompozycji ciągu elewacyjnego tworzącego pierzeję od strony ulicy Pomorskiej
d) Geometria dachu	<ul style="list-style-type: none">- nie ustala się wymaganej formy dachów, dopuszcza się dachy płaskie,- obowiązuje jednolita kolorystyka i rozwiązanie materiałowe dla wszystkich dachów w granicach działki budowlanej,
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	<p>a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603,ze zm.) w dziale III, rozdz. 2</p> <p>b) 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 drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8m, przy czym powierzchnia wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2000m² (podana wielkość nie dotyczy dróg wewnętrznych)</p> <p>c) dopuszcza się zagospodarowanie terenu uwzględniające istniejący w dniu uchwalenia planu podział geodezyjny</p>
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	<ul style="list-style-type: none">- w zagospodarowaniu uwzględnić wymóg przeprowadzenia ciągu pieszego w lokalizacji wskazanej orientacyjnie na rysunku planu (szczegółowe usytuowanie i parametry do ustalenia w projekcie zagospodarowania terenu), ze szczególnie starannie zaprojektowaną nawierzchnią i wyposażeniem, ciąg

	<p>stanowić ma oś kompozycyjną projektowanego zagospodarowania terenu, łącząc plac i teren zieleni z ulicą Pomorską ,</p> <ul style="list-style-type: none"> - ustala się wymóg przedstawienia w projekcie budowlanym widoku ciągu elewacyjnego od strony ul. Pomorskiej oraz od strony terenów publicznych 11.ZP i 001.KDD, - dopuszcza się likwidację istniejących w dniu uchwalenia planu budynków, oznaczonych na rysunku planu jako wskazane do rozbiórki, a także budynków usytuowanych na dz. geod.351/17 - w zagospodarowaniu nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z istn. sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu (w szczególności sieci ciepłych miejskich), a także wymóg realizacji sieci spinającej wodociąg istn. w ul. Pomorskiej z projektowanymi sieciami wodociagowymi w pasie 001.KDD - nowe budynki postuluje się sytuować w nawiązaniu do historycznych sposobów zabudowy w tym obszarze tj. na osiach wschód-zachód i północ-południe
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Wyklucza się
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	<ul style="list-style-type: none"> a) ustala się włączenie terenu do drogi publicznej z ul. Pomorskiej i od strony ulicy 001.KDD, sugerowane miejsca wjazdów na teren pokazano na rysunku planu, b) ustala się nakaz projektowania głównych wejść do obiektów usługowych z uwzględnieniem projektowanego ciągu pieszego oraz terenów publicznych oraz placu w północnej części terenu w sąsiedztwie zieleni publicznej, c) ustala się dojazdy gospodarcze do funkcji usługowych od strony terenu 001.KDD lub od strony nie eksponowanej z publicznych ciągów pieszych, d) Sytuowanie miejsc parkingowych w granicach terenu –minimum 15miejsc/1000m2 powierzchni sprzedażowej dla handlu, minimum 1miejsc/100m2 powierzchni użytkowej usług, min. 1 miejsc/1 lokal mieszkalny przy czym dopuszcza się urządzenie jako miejsca na powierzchni terenu co najwyżej 150 msc postojowych dla samochodów osobowych na terenie w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, ustala się wymóg sytuowania pozostałych miejsc w kondygnacjach podziemnych lub parterach budynków, bądź w oddzielnych garażach (dotyczy wyłącznie zabudowy mieszkaniowo-usługowej), e) dla miejsc postojowych sytuowanych na powierzchni terenu na każde 20miejsc wymagane zapewnienie min. 15m2 powierzchni zieleni towarzyszącej, ustala się wymóg podziału projektowanych miejsc postojowych na zespoły o nie więcej jak 60miejscach, oddzielone komponowaną zielenią wielowarstwową o szerokości min.1 m
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg zasad ogólnych – z sieci miejskich w ul. Pomorskiej, 001.KDD
10). Stawka procentowa	30%

13. Ustalenia szczegółowe dla terenu 13.MU.

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 13.MU	
2). Powierzchnia terenu : ok.0,7598 ha	
3). Przeznaczenie, funkcje	
a) Funkcja podstawowa: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające: niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; garaże , zieleńce c) funkcje wykluczone: towarzyszące zabudowie i miejscom parkingowym stacje paliwowe, stacje obsługi pojazdów	
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
a). Linia zabudowy:	- ustala się obowiązującą ściśle określoną linię zabudowy od strony ul. Aleja Jana Pawła II i Pomorskiej, jak na rysunku planu, przy czym dopuszcza się możliwość wycofania linii zabudowy na maksimum 1/3 długości elewacji /pierzei -dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy działek sąsiednich .
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	-minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25% powierzchni terenu lub wydzielonej z niego działki - powierzchnia zabudowy- minimum 30%, maksimum 60%
c) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	- wysokość nie wyższa niż 12m npt+/-1m , nie mniej niż 2 kondygnacje i nie więcej jak 4 kondygnacje nadziemne (w tym ew. poddasze użytkowe) - dopuszcza się dla zabudowy wzdłuż Alei Jana Pawła II formę zabudowy zwartej, z możliwością podziału na kompozycyjnie i funkcjonalnie wydzielone segmenty ze względu na uwarunkowania realizacyjne, użytkowe i eksploatacyjne, z dopuszczeniem wjazdów, wejść, bram , przejść - ustala się wymóg projektowania jednorodnej architektury dla całego zespołu, wymagane podkreślenie narożnego, eksponowanego usytuowania u zbiegu ulic Aleja Jana Pawła II i Pomorskiej, w miejscu wskazanym jako dopuszczalna lokalizacja akcentu architektonicznego, -ustala się wymóg szczególnie starannej kompozycji ciągu elewacyjnego tworzącego pierzeję od strony ulic Pomorskiej i Jana Pawła II
d) Geometria dachu	- dachy dwu lub wielospadowe z dopuszczeniem zastosowania naczółków , nachylenie połaci dachowych głównych w przedziale 30-45stopni, dla zabudowy wzdłuż ul.Aleja Jana Pawła II wymagane ustawienie kalenicowe budynków, podane kąty nie dotyczą takich elementów jak daszki nad wejściami, lukarnami, - dopuszcza się okna połaciowe i lukarny doświetlające - obowiązuje jednolita kolorystyka i rozwiązanie materiałowe dla wszystkich dachów w granicach terenu
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości , o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603, ze zm.) w dziale III, rozdz. 2 b) dopuszcza się podział terenu na odrębne działki budowlane pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, przy czym szerokość frontu działki od strony Alei Jana Pawła II nie może być mniejsza niż ok.40m
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	- w zagospodarowaniu nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z istn. sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu , - wnętrza kwartału zabudowy zagospodarować jako przestrzenie semipubliczne (półpubliczne), z odpowiednio komponowaną zielenią, miejscami wypoczynku, zabaw dla dzieci, miejscami postojowymi i niezbędnymi urządzeniami , - nowe budynki postuluje się sytuować w nawiązaniu do historycznych sposobów zabudowy w tym obszarze tj. na osiach wschód-zachód i północ-

	południe
--	----------

7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	- dopuszcza się w okresie do 5 lat od dnia obowiązywania planu dotychczasowe funkcje terenu, w tym w szczególności funkcje magazynowe, składowe, usługi biurowe, z zakresu działalności polifagicznej i wydawniczej, a także nieuciążliwe funkcje produkcyjne, pod warunkiem, że funkcje te nie będą wymagały powiększenia pow. zabudowy powyżej ok.5% obecnej powierzchni zabudowy, - dopuszcza się remonty, modernizacje, zmiany sposobów użytkowania, drobne przebudowy, nie zmieniające gabarytów istniejących budynków
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się włączenie terenu do drogi publicznej ul. Pomorskiej, Al. Jana Pawła II i 001.KDD b) sugerowane miejsca wjazdów na teren wskazano na rysunku planu, c) dla projektowanych funkcji usługowych wskazuje się główne wejścia od strony publicznych ciągów pieszych d) sytuowanie miejsc parkingowych w granicach terenu – minimum 1 miejsc/1 mieszkanie, min. 1 miejsc/100m ² powierzchni użytkowej usług
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg zasad ogólnych – z sieci miejskich w ul. Pomorskiej, Aleja Jana Pawła II i 001.KDD
10). Stawka procentowa	30%

14. Ustalenia szczegółowe dla terenu 14.E.

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 14.E	
2). Powierzchnia terenu : ok.0,0087 ha	
3). Przeznaczenie, funkcje	
a) Funkcja podstawowa: tereny infrastruktury technicznej z związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną – stacja transformatorowa b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające- nie ustala się ;	
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
a). Linia zabudowy:	- dopuszcza się usytuowanie jak w stanie istniejącym w dniu uchwalenia planu
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna	-minimalna powierzchnia biologicznie – nie ustala się - dopuszcza się pow. zabudowy jak w stanie istniejącym w dniu uchwalenia planu
c) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła, wysokości	- Wysokość -1 kondygnacja nadziemna - forma zabudowy- dopuszcza się rozwiązania typowe, powtarzalne, związane z technologią obiektu
d) Geometria dachu	- nie reguluje się formy dachu
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603,ze zm.) w dziale III, rozdz. 2 b) nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki budowlane
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	- w zagospodarowaniu nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z istn. sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu (w szczególności linie energetyczne)
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Wyklucza się
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się włączenie terenu do drogi publicznej ul. Pomorskiej b) nie dopuszcza się sytuowania miejsc parkingowych w granicach terenu

9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg zasad ogólnych – z sieci miejskich w ul. Pomorskiej
10). Stawka procentowa	0%

16. Ustalenia szczegółowe dla terenu 001.KDD

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 001.KDD	
2). Powierzchnia : ok.0,2448 ha	
3). Przeznaczenie, funkcja klasyfikacja funkcjonalno-techniczna	- Teren komunikacyjny, projektowana droga publiczna, dojazdowa - dopuszcza się sytuowanie ścieżki rowerowej
4). ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, parametry wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a) ustalenia ogólne, parametry, zagospodarowanie pasa drogowego	- szerokość w liniach rozgraniczenia, ok. 10m , z placem manewrowym i zatoką kończącą , zgodnie z rysunkiem planu, - dopuszcza się jednostronne sytuowanie miejsc postojowych, - dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego, małej architektury i zieleni przyulicznej, - obsługa przyległych terenów – bez ograniczeń,
5). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	Wyklucza się
6). Stawka procentowa	0%

17. Ustalenia szczegółowe dla terenu 002.KD-X

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 002.KD-X	
2). Powierzchnia : ok.0,0634 ha	
3). Przeznaczenie, funkcja klasyfikacja funkcjonalno-techniczna	Teren komunikacyjny, projektowany ogólnodostępny ciąg pieszy, dopuszczeniem dojazdów wyłącznie do poszczególnych parcel w ramach organizacji ruchu, w tym do terenu 2.MU
4). ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, parametry wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a) ustalenia ogólne, parametry, zagospodarowanie pasa drogowego	- szerokość w liniach rozgraniczenia, zgodnie z rysunkiem planu, - dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego, małej architektury - ustala się wymóg szczególnie starannego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami dot. przestrzeni publicznych zawartych w §10 - ustala się wymóg zachowania lub wprowadzenia nawierzchni brukowej kamiennej
5). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	Wyklucza się
6). Stawka procentowa	0%

18. Ustalenia szczegółowe dla terenu 003.KD-X

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 003.KD-X	
2). Powierzchnia : ok.0,04 ha	
3). Przeznaczenie, funkcja klasyfikacja funkcjonalno-techniczna	Teren komunikacyjny, projektowany ogólnodostępny ciąg pieszy, dopuszczeniem dojazdów wyłącznie do poszczególnych parcel w ramach organizacji ruchu
4). ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, parametry wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a) ustalenia ogólne, parametry, zagospodarowanie pasa drogowego	- szerokość w liniach rozgraniczenia, zgodnie z rysunkiem planu, - dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego, małej architektury,

	- dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w pld. części ciągu - ustala się wymóg zachowania lub wprowadzenia nawierzchni brukowej kamiennej
5). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	Wyklucza się
6). Stawka procentowa	0%

19. Ustalenia szczegółowe dla terenu 004.KDL

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 004.KDL	
2). Powierzchnia : ok.0,4893 ha	
3). Przeznaczenie, funkcja klasyfikacja funkcjonalno-techniczna	Teren komunikacyjny, istniejąca ulica Jana Pawła II, droga publiczna lokalna - dopuszcza się wydzielenie ścieżki rowerowej, wskazanej na rysunku planu
4). ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, parametry wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a) ustalenia ogólne, parametry, zagospodarowanie pasa drogowego	- szerokość w liniach rozgraniczenia, jak w obecnym wydzieleniu geodezyjnym, zgodnie z rysunkiem planu, - ustala się wymóg zachowania istniejącego w dniu uchwalenia planu szpaleru drzew, ustala się wymóg uzupełniania zadrzewienia ulicznego w miejscach wskazanych na rysunku planu, - dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego, małej architektury - dopuszcza się wyznaczenie miejsc postojowych - ustala się wymóg wymiany naziemnej sieci co na sieć podziemną
5). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	Wyklucza się
6). Stawka procentowa	0%

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§14

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

§15

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

Helena Bugaj
Przewodnicząca Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego

Uzasadnienie:

Do Uchwały Nr XI/88/2007

Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 20 czerwca 2007r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w rejonie ulic Kościuszki, Jana Pawła II, Pomorskiej w Starogardzie Gdańskim.

Na podstawie uchwały Nr XLI/ 419 /2002 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 19 czerwca 2002r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kościuszki, Jana Pawła II, Pomorskiej zrealizowano procedurę sporządzania projektu planu dla w/w obszaru.

Komunikat prasowy o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Kościuszki, Jana Pawła II, Pomorska ukazał się w „Dzienniku Bałtyckim” dnia 13.07.2002r.

Obwieszczenie Zarządu Miejskiego nr WPiU-I-7325/16/02 z dn. 09.07.2002r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w obszaru zamieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w dniach: 11.07.2002r. - 03.09.2002r. W wyniku zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu dla omawianego terenu wpłynęły wnioski wyłącznie od organów i instytucji opiniujących i uzgadniających projekt planu; nie wpłynęły żadne wnioski od właścicieli terenów wskazanych w załączniku graficznym do uchwały Rady Miejskiej Nr XLI/ 419 /2002.

Do dnia 10.07.2003r. wykonano czynności określone w art. 18 ust.2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 07.07.1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 1999r. Nr 15 poz.139 z późn.zm.), ponadto wykonano „Prognozę skutków wpływu budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m2 dla rynku pracy, komunikacji, istniejącej sieci handlowej oraz zaspokojenia potrzeb i interesów mieszkańców”. Prognoza obejmowała teren położony w centrum miasta, ograniczony ulicami: Kościuszki, Pomorska, Al. Jana Pawła II / ograniczony ulicami Kościuszki, Pomorska. Projekt planu (w kilku wariantach) do 11.07.2003r. został przedyskutowany z Prezydentem Miasta oraz w dniu 07.07.2003r. z właścicielami większych obszarów znajdujących się w granicach opracowania planu.

W związku z wejściem w życie z dniem 11.07.2007r. ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prace nad planem zatrzymano, Rada Miejska w dniu 29.10.2003r. podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmian „Studium” między innymi w celu rozstrzygnięcia w granicach administracyjnych miasta lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2. Uchwalone przez Radę Miejską w dn.07.12.2005r. zmiany Studium wykluczyły w obszarze objętym działaniem planistycznym budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2.000 m2. Po uchwaleniu zmian Studium, dokonując analizy czynności i procedur wynikających z obu ustaw planistycznych (1/ z dn.07.07.1994r. 2/ zdn.27.03.2003r.) powrócono do sporządzenia projektu planu dla omawianego terenu.

Dalsze czynności dotyczące sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizowano zgodnie z art. 17 pkt 4 - 14 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn.zm.).

Projekt planu podlegał opiniowaniu i uzgodnieniom. Został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 19.03.2007r. do 18.04.2007r., w dniu 22.03.2007r. miała miejsce dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami (protokół z jej przebiegu znajduje się w aktach planu).

Termin składania uwag do omawianego projektu miejscowego planu minął z upływem 05.05.2007r. W wyznaczonym terminie (do dnia 05 maja 2007r.) wpłynęły 3 pisma zawierające uwagi. Prezydent Miasta Starogardu Gdańskiego rozpatrzył wniesione uwagi w dniach: 16.05.2007r; 22.05.2007r. i 25.05.2007r. i postanowił część z nich uwzględnić, a części nie uwzględnić w przedkładanym Radzie Miejskiej projekcie planu miejscowego. Korekta ustaleń i rysunku projektu planu została ponownie przedłożona Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków (obszar w całości znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej). Nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta uwagi przedkłada się Radzie Miejskiej (załącznik nr 2 do projektu uchwały) celem zajęcia ostatecznego stanowiska.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu przedkłada się Radzie Miejskiej projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Kościuszki, Jana Pawła II, Pomorskiej wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

.....

05.06.2007r.

Do Uchwały Nr XI/88/2007 z dnia 20 czerwca 2007r.

Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego

w sprawie uchwalenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kościuszki, Jana Pawła II, Pomorska, w Starogardzie Gdańskim.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rada Miejska Starogardu Gdańskiego

rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu w sposób następujący:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kościuszki, Jana Pawła II, Pomorska, w Starogardzie Gdańskim był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 19.03.2007r. do 18.04.2007r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Starogardzie Gdańskim. W dniu 22.03.2007r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

2. Termin składania uwag do projektu planu zgodnie z art. 17 pkt. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, z późn. zm): do 05 maja 2007r.

3. W ustawowym terminie do dnia 05 maja 2007r. wpłynęły 3 pisma zawierające uwagi. Prezydent Miasta Starogardu Gdańskiego rozpatrzył wniesione uwagi w dniach: 16.05.2007r; 22.05.2007r. i 25.05.2007r. i postanowił część z nich uwzględnić, a części nie uwzględnić w przedkładanym Radzie projekcie planu miejscowego.

4. Niniejsze rozstrzygnięcie **dotyczy uwag nieuwzględnionych** w projekcie planu przez Prezydenta Miasta.

1) uwaga wniesiona w dniu 02.05.2007 przez Przedsiębiorstwo Wielobranżowe NESTOR Aleksander Trepka w Lublinie Oddział Bydgoszcz ul.Dolina 57, 85-212 Bydgoszcz pismem z dn.27.04.2007r.

a/ treść uwagi- Wniosek by w obszarze planu możliwa była lokalizacja galerii handlowo-usługowej – jako obiektu wielokondygnacyjnego (co najmniej 2 kondygnacje) z większością miejsc postojowych dla samochodów osobowych w parkingu wielopoziomowym, z wewnętrznymi pasażami i ciągami komunikacyjnymi; miałyby to być obiekt wielobranżowy z powierzchniami handlowymi, usługowymi, rekreacyjnymi i rozrywki o pow. ok. 20000m². Wnoszący uwagę sądzi, że taka lokalizacja odpowiada aktualnym trendom rozwoju i zabudowy śródmiejskiej, wiąże się także z dążeniami władz miasta do zagospodarowania tej dotychczas zaniedbanej części miasta.

b/ rozstrzygnięcie uwagi – Część uwagi jest już uwzględniona w projekcie planu, gdyż zapisy planu dopuszczają w terenie 12.U,MU sytuowanie obiektu/ obiektów wielobranżowych handlowo-usługowych, w tym z parkingiem wielopoziomowym oraz funkcjami rekreacyjnymi i rozrywkowymi, typu np. galeria handlowo-usługowa;

c/ uzasadnienie: Nie jest możliwe jednak uwzględnienie wniosku dot. lokalizacji obiektu handlowego o pow. sprzedaży powyżej 2000m², z przyczyn formalno-prawnych, gdyż w uchwalonym w grudniu 2005r. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański” obszar objęty planem nie jest wskazany dla takiej lokalizacji.

Studium wg przepisów ustawy z 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 poz. 717, z późn.zm.) jest wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów

miejscowych (art. 9 ust.4 ustawy), a plan miejscowy można uchwalić wyłącznie po stwierdzeniu przez Radę Gminy zgodności z ustaleniami Studium (art. 20 .1 ustawy). Dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m² byłoby niezgodne z obowiązującym dokumentem Studium dla miasta Starogardu Gdańskiego, a plan nie mógłby być skutecznie i zgodnie z prawem uchwalony.

2) uwaga wniesiona w dniu 02.05.2007r. pismem z dn.30.04.2007r. Skyline Management Sp. z o.o. ul.Władysława IV43, 81-395 Gdynia podpisanym przez wiceprezesa „Polimeni” Karola Kalickiego ,

a/ treść uwagi: dotyczy terenu 12.U,MU,11.ZP, części 001.KDD, którego właścicielem jest Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Nestor

Uwagi zawierają propozycje korekty zapisów kart terenu (3 karty) a także propozycje zmiany na rysunku planu (3 zał. graficzne), w tym także projekt zagospodarowania terenu (zał. graficzny) wg wnoszącego uwagi;

Uwagi dotyczą między innymi: korekty współczynników dot. intensywności zabudowy, wskaźnika wymaganych miejsc parkingowych, wielkości pow. biologicznie czynnej, wysokości zabudowy, przebiegu granic linii rozgraniczających terenów, wielkości wydzielanych z terenu działek budowlanych, połączenia przestrzennego terenów 9.ZP, częściowo 001.KDD i 11.ZP, zmiany charakteru przestrzeni w terenie 11.ZP poprzez dopuszczenie jego zadaszenia bez ograniczania dostępności, dla terenu 001.KDD- włączenie części terenu w granice planowanej zabudowy kubaturowej. W części graficznej uwag zaproponowano inny przebieg ciągów pieszych w terenie 12.U,MU, korektę nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony północnej likwidującą proponowany w planie plac usytuowany w granicach terenu 12.U,MU.

b/ szczegółowe rozstrzygnięcia:

a.1. treść uwagi: zgłaszający wnosi o dodanie dla terenu 12.U,MU w karcie ustaleń szczegółowych w pkt 3) Przeznaczenie, funkcje zapisu: *„stanowiących odrębne całości techniczno-użytkowe”* odnoszącego się do usług handlu.

b.1/ rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się zgłoszonej uwagi,

c.1/ uzasadnienie:

proponowana przez składającego uwagę propozycja zapisu może prowadzić do niepotrzebnych problemów interpretacyjnych czy wątpliwości, podczas gdy jasnym jest, że z obszaru planu wykluczone są (zgodnie z zapisem uchwalonego w grudniu 2005r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². Nie ma także powodu inaczej niż ustawodawca definiować powierzchnię sprzedaży. Zgodnie z definicją zawartą w art. 2 ustawy z dn.27.03.200r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Art. 2. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

19) **„powierzchni sprzedaży”** - należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.).

Przy czym pamiętać należy, że **obiekt handlowy** może składać się zarówno z jednego budynku, jak i zespołu budynków związanych ze sobą funkcjonalnie i technicznie, obszarem nieruchomości gruntowej oraz osobą inwestora i w takim przypadku należy traktować go jako jeden obiekt handlowy. Nie należy utożsamiać pojęcia obiekt budowlany z wyżej podaj definicji z pojęciem „budynek” z prawa budowlanego.

Wydaje się zatem zupełnie wystarczającym ustalenie planu stwierdzające w par. 2 ustaleń ogólnych : w ust. 3:

„W obszarze planu nie wyznacza się terenów 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 2000m². W obszarze planu obowiązuje zakaz sytuowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m²."

Ponadto z ustaleń planu wynika także pośrednio zakaz sytuowania dużych obiektów handlowo-usługowych, gdyż zgodnie z §8 ust. 1 planu *-Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - „Wyklucza się w obszarze planu sytuowanie wszelkiej działalności (lokalizację przedsięwzięć) mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu obowiązujących przepisów szczególnych”, a takim obiektem są m. innymi wg Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573, ze zm.): **centra handlowe i usługowe lub duże parkingi dla ponad 300 samochodów osobowych:***

§ 3. 1. Sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko mogą wymagać następujące rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko: /.../

52) zespoły zabudowy:

b) *usługowej na terenie o powierzchni nie mniejszej niż 2 ha, centra handlowe i usługowe o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha lub o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1 ha, wraz z towarzyszącą infrastrukturą;*

53) *garaże lub parkingi samochodowe, lub zespoły parkingów, dla nie mniej niż 100 samochodów ciężarowych lub 300 samochodów osobowych;*

a.2. treść uwagi: zgłaszający wnosi o dodanie w karcie terenu 12.U,MU w pkt. 4 lit a) -dotyczącego linii zabudowy- zapisu odnoszącego się do tych linii „z sugerowanym przebiegiem” oraz o odpowiednią korektę zapisów graficznych.

b.2/ rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się zgłoszonej uwagi w części odnoszącej się do „sugerowanego przebiegu” i korekty zapisu graficznego zmierzającego do wykreślenia terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem „11ZP”.

Prezydent Miasta zgodził się na częściowe zmniejszenie wielkości terenu przeznaczanego na plac w terenie 12.U,MU , przesuwając nieprzekraczalną linię zabudowy nieco na północ o ok.10,0 m.

c.2/ uzasadnienie:

Idea projektu planu opiera się między innymi na dyspozycjach polityki przestrzennej miasta zawartej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański” (uchwalonym przez Radę Miejską 07.12.2005r.), w tym: [cytat ze studium]

Rozwój przestrzenny miasta oparty winien być o zasadę zrównoważonego rozwoju. Przyjęte zasady szczegółowe to :

- *oszczędne, racjonalne gospodarowanie przestrzenią i zasobami środowiska*
- *minimalizowanie konfliktów przestrzennych, zwłaszcza o negatywnym oddziaływaniu na środowisko przyrodnicze*
- *zasada zachowania wielofunkcyjności, różnorodności miasta, zachowania i podkreślenia jego wartości historycznych i kulturowych, klimatu urbanistyczno-architektonicznego, opartych o specyfikę miasta*
- *zasada integracji przestrzennej różnych obszarów miasta*
- *poprawa warunków życia mieszkańców, głównie poprzez poprawę warunków zamieszkiwania*
- *tworzenie i skuteczne podtrzymywanie lokalnego systemu osnowy ekologicznej, powiązanego z przyrodniczym otoczeniem miasta*

Projekt planu celowo ustala położenie nieprzekraczalnych linii zabudowy (ich definicja zawarta w ustaleniach planu to: „Nieprzekraczalna linia zabudowy- linia zabudowy podstawowej bryły budynków wymagana w projekcie budowlanym, ograniczająca obszar na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli, linia ta nie dotyczy elementów obiektów budowlanych wychodzących poza nią na odległość do 2,0m, które są usytuowane w całości poniżej poziomu terenu lub usytuowane są w całości na wysokości nie mniejszej niż 3,5m ponad poziomem terenu i opierają się na częściach

obiekty budowlane znajdujących się na obszarze wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy; takich jak np. wykusze, balkony itp., nie dotyczy także takich elementów jak wejścia, schody, podesty, rampy itp. wysunięte nie dalej jak ok. 2,0m od lica ściany budynku”) w terenie 12.U,MU w taki sposób, by niejako egzekwować przestrzeń niezabudowaną o charakterze placu ogólnodostępnego, powiązanego przestrzennie z terenem skweru zielonego -11.ZP i o reprezentacyjnym charakterze. Chodzi bowiem o wykreowanie nowych przestrzeni publicznych we wnętrzu kwartału zabudowy objętego planem, podbudowujących ciąg pieszy prowadzący od osiedli na południe od ul. Pomorskiej przez obszar planu do ul. Kościuszki i dalej przy starostwie do parku. Jest to realizacja ustaleń „Studium” odnosząca się do obszaru śródmiejskiego oraz do obszarów podlegających przekształceniom.

a.3. treść uwagi: zgłaszający wnosi o zmniejszenie wymaganej pow. biologicznie czynnej dla terenu 12.U,MU z 25% na 20%,

b.3/ rozstrzygnięcie: biorąc pod uwagę fakt, że Prezydent Miasta zgodził się na zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 25% na 20% powierzchni terenu lub wydzielonej z niego działki dla terenu usług, nie uwzględnia się zgłoszonej uwagi w części odnoszącej się do funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla której należy podtrzymać wskaźnik o minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 25% powierzchni terenu lub wydzielonej z niego działki.

c./uzasadnienie:

Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgadniając (ZP.4171/702/2007 z dn. 16.02.2007) projekt planu zgłosił szereg postulatów/nakazów, w tym również konieczność zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto zapisy Studium wskazują na potrzebę podnoszenia jakości środowiska oraz wzbogacenia ubogiej w tej części miasta istniejącej osnowy ekologicznej, wzrostu ilościowego i jakościowego zieleni (zwłaszcza w terenach zdegradowanych), z jednoczesnym raczej umiarkowaniem intensywnym wykorzystaniem terenu. Ponadto przy zagospodarowaniu terenu/lub jego części jako np. mieszkaniowo-usługowego z zabudową wielorodzinną (plan dopuszcza takie rozwiązanie) zgodnie z przepisami warunków technicznych wielkość terenów biologicznie czynnych nie powinna być mniejsza dla zabudowy mieszkaniowej niż 25% powierzchni terenu lub wydzielonej z niego działki.

a.4. treść uwagi: zgłaszający wnosi o zwiększenie intensywności zabudowy dla terenu „12.U,MU” z 50% na 75%

b.4 / rozstrzygnięcie

Prezydent Miasta zgodził się na zwiększenie intensywności zabudowy dla tego terenu przyjmując ten wskaźnik na poziomie 65% (wskaźnik dotyczy terenu lub każdej wydzielonej z niego działki budowlanej) przy pozostawieniu wskaźnika dla powierzchni biologicznie czynnej na poziomie: min. 20% dla terenów usługowych / min. 25% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Nie uwzględnia się zgłoszonej uwagi w zakresie zwiększenia intensywności zabudowy w obszarze „12.U,MU” do poziomu 75%; podzieli się stanowisko Prezydenta Miasta: wskazując, że maksymalna intensywność zabudowy to 65% terenu lub każdej wydzielonej z niego działki budowlanej przy pozostawieniu wskaźnika dla powierzchni biologicznie czynnej na poziomie: min. 20% dla terenów usługowych (min. 25% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej).

c.4/ uzasadnienie:

Wg ustaleń Studium należy preferować umiarkowane zagospodarowanie, zapewniając tym samym odpowiednią ilość towarzyszącej zieleni. Przy sugerowanej przez wnoszącego uwagi wielkości powierzchni zabudowy trudno będzie w granicach terenu zapewnić wymagane dla prawidłowej obsługi ciągi piesze i kołowe, tereny zielone itd.

Działanie zmierzające do rewaloryzacji ekologicznych warunków życia mieszkańców w śródmieściu muszą zmierzać do poprawy ekologicznych warunków życia poprzez między innymi uaktywnienie biologiczne terenów zdegradowanych, zdewastowanych (Teren po fabryce obuwia „Neptun” jest terenem zdegradowanym i przez wieloletnie nieużytkowanie również zdewastowanym).

a.5. treść uwagi: zgłaszający wnosi o zapisanie w karcie ustaleń szczegółowych dla terenu „12.U,MU”pkt 5) „Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem”: dopuszcza się podział terenu na odrębne działki budowlane (...) o powierzchni nie mniejszej niż 1000m²,

b.5/ rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się zgłoszonej uwagi w zakresie zmniejszenia minimalnej powierzchni działki budowlanej z 2000m² do 1000m².

c.5/ uzasadnienie:

W projekcie planu dla omawianego terenu oznaczonego symbolem „12.U,MU” jako funkcję podstawową zapisano: „*tereny usługowe, w tym w szczególności usługi handlu detalicznego, w formie domów handlowych, galerii handlowo-usługowych, łączących funkcje handlu z usługami, rozrywką i kulturą, ew. centrum wielofunkcyjne o podwyższonym standardzie*”.

Powierzchnia 1000m² dla działki budowlanej jest komfortowa dla funkcji zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z niewielką częścią usługową, natomiast dla wskazanej w projekcie planu oraz w Studium funkcji podstawowej jest niewystarczająca. Zapis definicji działki budowlanej na potrzeby planu zawarty w § 4 pkt 4):

„Działka budowlana - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego; w tym także zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce;”

oraz ustalenia co do intensywności zabudowy, zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej itp. wskazują, że zdecydowanie większa niż działka o powierzchni 1000m² może zapewnić minimalny standard zagospodarowania określony w projekcie planu.

Ponadto dyspozycje Studium dotyczące usług w obszarze śródmiejskim: „*W obszarze śródmiejskim winny lokować się funkcje usługowe ogólnomiejskie ale i obsługujące powiat, w tym administracyjne, finansowe, usług zdrowia np. ośrodków diagnostyki medycznej, pomieszczeń biurowych, usług kultury, handlu i gastronomii, poczty i telekomunikacji, banków, usług ubezpieczeniowych itp.*” również wskazują, że właściwym standardem powinny być działki o powierzchni większej niż wnioskowana przez zgłaszającego uwagę.

Wojewódzki Konserwator Zabytków na etapie uzgadniania projektu miejscowego planu dla przedmiotowego obszaru (pismo nr ZP.4171/702/2007 z dn. 16.02.2007 wpływ 23.02.2007r.) wnosił o przywrócenie historycznych podziałów działek dla obszaru znajdującego się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz o zwiększenie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Z przyczyn prawnie zaistniałych podziałów geodezyjnych nie można w pełni przywrócić historycznych podziałów w omawianym obszarze planu (wg map z 1903r. w południowej części obszaru powierzchnie działek były dość znaczne, zdecydowanie powyżej 2000m²).

Wg ustaleń Studium należy preferować umiarkowane intensywne zagospodarowanie, zapewniając tym samym odpowiednią ilość towarzyszącej zieleni. Przy sugerowanej przez wnoszącego uwagi co do wielkości powierzchni minimalnej dla nowo wydzielanej działki budowlanej trudno będzie zapewnić wymagane zagospodarowanie dla prawidłowego funkcjonowania terenu.

a.6. treść uwagi: zgłaszający wnosi o zapisanie w karcie ustaleń szczegółowych dla terenu „11.ZP” w pkt. 4 lit c) zapisu dopuszczającego „*zadaszenie przestrzeni bez ograniczania dostępności*”,

b.6/ rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się zgłoszonej uwagi, przy czym analogicznie jak w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta dopuszcza się zadaszenia na fragmencie terenu.

c.6/uzasadnienie:

Propozycja zgłaszającego uwagę w powiązaniu z sugerowanym zagospodarowaniem i zabudową przedstawionymi na załącznikach graficznych wskazuje na pomysł realizacji „zieleni” w ramach projektowanej kubatury, co nie jest zgodne z intencją ustaleń planu. Zieleń w zamkniętej kubaturze traci status ogólnej dostępności (czyli: dostępność bez ograniczeń czasowych i podmiotowych).

Ustalenia planu wskazują jednoznacznie na wymóg realizacji ogólnodostępnego skweru zieleni ogólnodostępnej w terenie 11.ZP powiązanego z pozostałymi terenami o charakterze publicznym – ciągiem pieszym, drogą dojazdową, skwerem 9.ZP i częścią terenu 12.U,MU wskazaną dla realizacji placu – co ma składać się na zaplanowany „teatr wrażeń”, zapewniając spójność kompozycji urbanistycznej.

a.7. treść uwagi: zgłaszający wnosi o zapisanie w karcie ustaleń szczegółowych dla terenu „001.KDD” pkt 3): „*dopuszcza się kontynuację funkcji karty terenu 11.ZP z zachowaniem funkcji komunikacyjnej*”, przy jednoczesnym wskazaniu w załącznikach graficznych propozycji połączenia wszystkich funkcji tj.: drogi (w zachodnim jej odcinku), zieleni publicznej oraz usługowej (usługowo-mieszkalnej) jako obszaru „12.U,MU”,

b.7/ rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się zgłoszonej uwagi.

c.7/uzasadnienie:

Proponowane przez wnoszącego uwagi dodanie zapisu w karcie terenu w pkt 3 przeznaczenie, funkcja, klasyfikacja funkcjonalno-przestrzenna w brzmieniu: „*dopuszcza się kontynuację funkcji karty terenu 11.ZP z zachowaniem funkcji komunikacyjnej*” wraz z załącznikami graficznymi przedstawionymi przez wnoszącego uwagę zmierza do likwidacji w części zachodniej proponowanej drogi publicznej. Biorąc pod uwagę, że propozycja ta uniemożliwiłaby dostęp komunikacyjny do terenu 10.U (teren Starostwa, aktualnie w dyspozycji Straży Pożarnej) oraz uwarunkowania projektowe dla całego terenu objętego granicami opracowania planistycznymi.

Zatem propozycja fakultatywnego projektowania ustaleń dla omawianego terenu (zieleń lub droga) jest nie do przyjęcia. Zaprojektowana droga publiczna 001.KDD ma istotne znaczenie dla obsługi komunikacyjnej całości kwartału zabudowy i pozostawienie jej w formie ustalonej projektem planu jest konieczne.

a.8. treść uwagi: zgłaszający wnosi o korektę przebiegu ciągu pieszego w obszarze „12.U,MU” wg załącznika graficznego do uwag.

b.8/ rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się zgłoszonej uwagi.

c.8/ uzasadnienie:

Proponowany przez wnoszącego uwagi przebieg ciągu pieszego wiązałby się przejściem przez budynek. W §10 „Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych” ust.4 pkt 3) zapisano zasady kształtowania przestrzeni publicznych dróg, ulic i ciągów pieszych, w tym dla ciągów pieszych zapisano:

3) dla ciągów pieszych ustala się minimalną szerokość pasa dla pieszych 1,5m, ciągi te realizować należy jako przyjazne dla niepełnosprawnych i wolne od barier budowlanych,

Ideą zaprojektowanego w planie ciągu pieszego było połączenie (wolne od barier budowlanych) pomiędzy osiedlami mieszkaniowymi znajdującymi się na południe od ul. Pomorskiej z północną częścią miasta (z uwzględnieniem przejścia przez park). Zaprojektowany w planie ciąg pieszy jako elementu kompozycji urbanistycznej jest znaczącym elementem kompozycyjnym rozwiązania projektowego.

Helena Bugaj

.....
**Przewodnicząca Rady Miejskiej
Starogardu Gdańskiego**

**Do Uchwały Nr XI/88/2007
z dnia 20 czerwca 2007r.**

Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w rejonie ulic Kościuszki, Jana Pawła II, Pomorskiej w Starogardzie Gdańskim

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

Rada Miejska Starogardu Gdańskiego ustala co następuje:

1. W projekcie planu miejscowego projektuje się realizację następujących zadań własnych z zakresu dróg publicznych :

- 1) realizacja drogi publicznej 001.KDD o długości ok. 200mb;
- 2) realizacja ciągu pieszo-jezdnego 002.KDX o długości ok. 70mb;
- 3) realizacja ciągu pieszo-jezdnego 003.KDX o długości ok. 40mb;
- 4) realizacja oświetlenia ulicznego – 15 szt.

2. W projekcie planu miejscowego projektuje się realizację następujących zadań własnych z zakresu infrastruktury technicznej w związku z przyjętymi zapisami planu :

- 1) realizacja sieci wodociągowej Ø100 o długości 335mb;
- 2) realizacja kolektora kanalizacji sanitarnej Ø200 o długości 335mb;
- 3) realizacja kolektora kanalizacji deszczowej Ø300 o długości 350mb.

3. W sporządzonej dla potrzeb planu miejscowego prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, szacunkowy koszt realizacji infrastruktury technicznej i dróg wynosi:

- | | |
|---|------------|
| 1) koszty budowy dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnym – | 271.387zł |
| 2) koszty budowy oświetlenia ulic- | 61.215 zł |
| 3) koszty budowy sieci wodociągowej – | 50.250 zł |
| 4) koszty budowy sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej - | 57.416 zł |
| 5) koszty budowy sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej - | 140.431 zł |

razem ok. **580.699 zł**

4. Realizacja zadań własnych Miasta wymienionych w pkt. 1 i 2 zostanie sfinansowana ze środków pochodzących z budżetu Miasta, dopuszcza się także finansowanie lub współfinansowanie zewnętrzne.

5. Realizację zadań wymienionych w pkt. 1 i 2 przewiduje się do końca 2012 roku.

Helena Bugaj

.....

***Przewodnicząca Rady Miejskiej
Starogardu Gdańskiego***