

Uchwała Nr XIX / 166 /2012
z dnia 25 stycznia 2012 r.
Rady Miasta Starogard Gdański

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w rejonie ul. Kolejowej w Starogardzie Gdańskim**

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 14 ust. 6, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, oraz art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku, 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 zmianami), zgodnie z Uchwałą Nr LXIV/561/2010 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z dnia 10 listopada 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rada Miasta Starogard Gdański **uchwala**, 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/353/2005 z dn. 07 grudnia 2005 r., stanowiącego aktualizację, zmianę dotychczasowego dokumentu Studium z 2001 r., wraz ze zmianą uchwaloną Uchwałą Nr. XLVI/400/2009 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 30 września 2009 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Kolejowej w Starogardzie Gdańskim, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar działek geodezyjnych nr 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 2, oraz 3, obręb 13, o łącznej powierzchni **11,45 ha**. Granice opracowania planu pokazano na rysunku planu – stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. W części obszaru opracowania planu znajdują się tereny zamknięte, zgodnie z decyzją Nr 45 Min. Infrastruktury z dn. 17.12.2009r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych– Dz. Urz. MI nr 14 z 2009 r. poz. 51. Dla terenu nie wyznaczono strefy ochronnej.
4. Ustalenia planu (poza ustaleniami ochrony zachowawczej) odnoszą się od nowych podziałów geodezyjnych (tj. dokonywanych po wejściu w życie planu), do inwestycji noworealizowanych, do zmian wprowadzonych drogą rozbudów lub przebudów oraz zmian przeznaczenia terenów i obiektów, tj. realizowanych po wejściu w życie planu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

5. Obiekty istniejące, wzniesione na podstawie legalnych pozwoleń, o gabarytach różnych od ustalonych planem oraz tereny o funkcjach niezgodnych z ustaleniami planu mogą być użytkowane i poddawane remontom (jednak bez prawa powiększania kubatury) do czasu realizacji zamierzeń zgodnych z planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Przedsięwzięcia inwestycyjne realizowane w oparciu o ważne decyzje o pozwoleniu na budowę, niezgodne z ustaleniami planu, mogą być realizowane zgodnie z wydanymi decyzjami.

§2

Przedmiot planu

1. Integralną częścią uchwały jest:
 - 1) Załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1: 1000, wraz z legendą – objaśnieniami rysunku planu;
 - 2) Załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) Załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcia 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.
2. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń – ogólne obowiązujące dla całości obszaru planu oraz szczegółowe dla poszczególnych wydzielonych terenów. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe. Ustalenia szczegółowe odnoszą się wyłącznie do poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
3. Każdy z terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi jest oznaczony na rysunku planu symbolem liczbowo-literowym, gdzie liczba oznacza numer porządkowy terenu a oznaczenie literowe – dominujące przeznaczenie terenu ustalone planem.

§3

1. Plan określa:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.
2. Szczegółowe ustalenia planu, zawarte w **§15** uchwały, dla wydzielonych terenów, za wyjątkiem terenów systemu komunikacyjnego, określają:
 - 1) przeznaczenie terenu;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) zasady obsługi komunikacyjnej, w tym wskaźniki miejsc postojowych;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.
3. Plan nie określa granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz.651, ze zm.) w dziale III, rozdz. 2.
 4. Plan, zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański, o którym mowa w §1 ust. 1 planu, ustala granice obszarów i terenów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 5. Plan nie ustala granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji ze względu na ich niewyznaczenie w zapisach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański, o którym mowa w §1 ust. 1 planu, na obszarze objętym ustaleniami planu.
 6. Plan nie określa granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych: terenów górniczych, ani granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, (określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady) ze względu na ich niewystępowanie w obszarze objętym ustaleniami planu.
 7. W obszarze planu nie występują obszary wskazane jako narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.
 8. Plan nie określa granic obszarów zagrożonych niebezpieczeństwem powodzi ze względu na ich niewystępowanie w obszarze objętym ustaleniami planu.

§4

Rysunek planu

1. Na rysunku planu, stanowiącym zał. Nr 1 do niniejszej uchwały, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice opracowania planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia liczbowo-literowe, identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi;
 - 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) zespoły i obiekty zabudowy objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu, figurujące w gminnej ewidencji zabytków, o szczególnych walorach kulturowych.
 - 6) zespoły i obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu, figurujące w gminnej ewidencji zabytków;
 - 7) proponowane ścieżki rowerowe (przebieg orientacyjny);
 - 8) proponowane połączenie piesze przez tereny kolejowe (przebieg orientacyjny)
 - 9) granice terenów zamkniętych;

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

2. Przebieg linii rozgraniczających należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek, a w przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

§5

Definicje

1. W planie stosuje się definicje pojęć, określone w art. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 3 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, art. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, art. 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz w art. 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 23 lipca 2003 r. – w rozumieniu przyjętym w tych ustawach.
2. Dodatkowo w obszarze objętym planem obowiązują następujące definicje terminów, pojęć używanych w planie:
 - 1) budynki zamieszkania zbiorowego – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do okresowego lub stałego pobytu ludzi, takie jak: dom dziecka, dom rencistów, dom zakonny, internat, dom studencki itp., hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe,

inne specjalistyczne takie jak np. budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich itp.;

- 2) elewacja frontowa - elewacja budynku od strony terenu komunikacji jezdnej, z której przewiduje się wjazd na posesję lub od strony innego terenu wskazanego odrębnie w karcie terenu;
- 3) funkcja terenu podstawowa, dominująca – należy przez to rozumieć podstawowy sposób użytkowania terenu;
- 4) funkcja terenu uzupełniająca - należy przez to rozumieć funkcję towarzyszącą podstawowemu sposobowi użytkowania terenu, której wprowadzenie nie zajmie więcej jak 30% powierzchni zabudowy lub powierzchni terenu o ustalonym w planie podstawowym przeznaczeniu;
- 5) konserwacja – działanie zmierzające do stałego utrzymania zabytku w określonej i możliwie niezmienionej postaci (w tym często z zachowaniem nawarstwień), polegające na bieżącym utrzymaniu obiektu w dobrym stanie (m. in. poprzez remonty, drobne naprawy i wzmocnienia), bez usuwania, uzupełnienia i dodawania nowych elementów, z zachowaniem formy artystycznej;
- 6) linia rozgraniczająca – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której określony na rysunku planu przebieg ma charakter wiążący lub orientacyjny;
- 7) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – wymagany w zagospodarowaniu terenu lub działki z niego wydzielonej % powierzchni stanowiącej teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, ze zm.) obowiązującego w dniu uchwalenia planu [teren biologicznie czynny - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie]
- 8) modernizacja – roboty budowlane powodujące ulepszenie istniejących budynków lub innych obiektów budowlanych, powiększające jego wartość, nie będące rozbudową, przebudową lub rekonstrukcją;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie zabudowy podstawowej bryły budynków budowanych lub rozbudowywanych (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej, przemysłowej, technicznej, garaży itp.), których nie można przekroczyć; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość max 1,5 m części budynku (do 30% szerokości frontu) takich jak ganki wejściowe, wiatrołapy, schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami i inne podobne elementy bryły budynku; linia zabudowy nie dotyczy takich budowli jak linie przesyłowe i sieci uzbrojenia terenu;
- 10) reklama - nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek formie materialnej, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący znakiem w

rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej;

- 11) obowiązująca linia zabudowy - linia zabudowy podstawowej bryły budynków budowanych lub rozbudowywanych (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej, przemysłowej, technicznej, garaży itp.), wymagana w projekcie budowlanym, dotycząca min. 75% szerokości frontu; linia zabudowy nie dotyczy budowli, w tym takich jak linie przesyłowe i sieci uzbrojenia terenu;
- 12) obszar śródmiejski – w rozumieniu Rozp. Min. Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. dot. warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002 nr 75 poz. 690) , definicja podana w §5 art. 2 ust. 14), obszar sytuowania zabudowy śródmiejskiej – tj. zgrupowania intensywnej zabudowy na obszarze funkcjonalnego śródmieścia, który to obszar stanowi faktyczne lub przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego centrum miasta;
- 13) obszary przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz tereny ogólnodostępnych ciągów pieszych, placów, tereny zieleni urządzonej i parków, tereny usług publicznych oraz tereny komunikacji drogowej publicznej i pieszej;
- 14) pierzeja- należy przez to rozumieć frontową ścianę zabudowy wzdłuż ulicy lub placu;
- 15) przepisy szczególne – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw, przywołane w ustaleniach szczegółowych planu; w przypadku uchylecia lub zmiany przepisu szczególnego, w planie miejscowym obowiązuje przepis przywołany w ustaleniach szczegółowych w brzmieniu jak w dacie uchwalenia planu;
- 16) powierzchnia użytkowa usług- należy przez to rozumieć powierzchnię usług podstawową odpowiadającą celom i przeznaczeniu usługi, bez powierzchni pomocniczej (takiej jak na przykład komunikacja wewnętrzna, pomieszczenia higieniczno-sanitarne, zaplecza socjalne);
- 17) rehabilitacja – materialna renowacja obiektu, zespołu obiektów lub obszaru, ich modernizacja uzupełnianie a także wymiana zabudowy; prowadzona wraz z innymi przedsięwzięciami takimi jak nowe inwestycje, modernizacje układu ulicznego, infrastruktury technicznej, urządzania terenów, w sposób prowadzący do uzyskania efektu synergicznego;
- 18) rewaloryzacja – działania polegające na uczytelnieniu, uzupełnieniu, przywróceniu i utrwaleniu, 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), rewaloryzacja często połączona jest z konserwacją, adaptacją i modernizacją;

- 19) rewitalizacja – skoordynowany proces mający na celu przeciwdziałanie degradacji przestrzeni zurbanizowanej, zjawiskom kryzysowym, pobudzanie rozwoju i zmian jakościowych, przestrzennych, społecznych i gospodarczych, przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju;
- 20) stawka procentowa – wysokość stawki, wyrażonej w %, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 21) 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;
- 22) 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, nie zaś wytwarzające bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych. W ramach usług wyróżniamy następujące kategorie:
- a) usługi o charakterze publicznym - takie jak administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, kultura, kult religijny, oświata, szkolnictwo wyższe, nauka, opieka zdrowotna, opieka społeczna, usługi porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego), niezależnie od podmiotu który je realizuje (może to być podmiot prywatny),
 - b) usługi o charakterze komercyjnym - takie jak: handel (za wyjątkiem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych tj. o pow. sprzedaży powyżej 2000m²), gastronomia, rozrywka, obsługa turystyki (hotele, motele, pensjonaty, schroniska, kempingi), świadczenie usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, biura (obsługa firm i przedsiębiorstw), usługi medyczne świadczone poza zakładami opieki zdrowotnej działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów,
 - c) rzemiosło usługowe – działalność usługowa rozumiana jako świadczenie usług drobnych takich jak: usługi szewskie, krawieckie, fotograficzne, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, pogrzebowe, ślusarskie, stolarskie, punkty napraw artykułów użytku osobistego i domowego, studia wizażu i odchudzania, sauny, usługi związane ze sportem i poprawą kondycji fizycznej, solaria, gabinety masażu, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczania przedmiotów, itp. oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej, nie powodująca ponadnormatywnych zanieczyszczeń środowiska, ani powstawania odorów bądź niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń, itp.;

- 23) wskaźnik intensywności zabudowy - stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków liczonej w zewnętrznym obrysie ścian, bez uwzględnienia balkonów, loggi i tarasów, do powierzchni odpowiednio terenu lub działki, na której usytuowane są te budynki;
- 24) wysokość zabudowy – wysokość mierzona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę powierzchnię maszynowni dźwigów, i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi [tj. zgodnie z obowiązującą w dniu uchwalania planu definicją w brzmieniu rozporządzenia dot. warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie].;
- 25) zabudowa- należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe, zlokalizowane na wyznaczonych w planie terenach;
- 26) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – zabudowa o budynkach zawierających więcej jak 2 lokale mieszkalne, na wydzielonych działkach, na których znajdować mogą się także związane z funkcją mieszkaniową terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, place zabaw dla dzieci, reprezentacyjna zieleń ogrodowa oraz parkingi urządzone na terenie; przy czym w budynkach mieszkaniowych dopuszcza się sytuowanie usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej o ile nie zajmują więcej jak 50% pow. parteru; a także budynki zamieszkania zbiorowego;
- 27) zagospodarowanie tymczasowe - należy przez to rozumieć określony w planie sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu; dopuszczone na czas określony tj. do czasu wprowadzenia zainwestowania o charakterze zgodnym z funkcją terenu określoną w planie; zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu;
- 28) zieleni izolacyjno-krajobrazowa – pas zwartej, wielowarstwowej roślinności, złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia powietrza, oddzielającej (także krajobrazowo) obiekty uciążliwe od terenów funkcji chronionych;
- 29) zintegrowany węzeł przesiadkowy – należy przez to rozumieć miejsce umożliwiające dogodną zmianę środka transportu wyposażone w niezbędną dla obsługi podróżnych infrastrukturę, w szczególności: miejsca postojowe, przystanki komunikacyjne, punkty sprzedaży biletów, systemy informacyjne umożliwiające zapoznanie z rozkładem jazdy, linią komunikacyjną lub siecią komunikacyjną zgodnie z definicją ustawy z 16 grudnia 2010 o zbiorowym transporcie publicznym (Dz.U. Nr 5 z 7 stycznia 2011, Poz. 13). W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański, o którym mowa w §1 ust. 1 planu, zintegrowany węzeł przesiadkowy został określony jako **węzeł integracyjny**.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu

§6

Przeznaczenie terenów

1. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającego terenu ustala się przeznaczenie terenu oraz dla terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę określa się podstawową, dominującą funkcję terenu oraz w zależności od potrzeb uzupełniającą funkcję terenu.
2. Następujące symbole stosowane w ustaleniach planu określają przeznaczenie i funkcje terenów:
 - 1) **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) **U** – zabudowa usługowa;
 - 3) **KK, U** – zabudowa obsługi komunikacji zbiorowej, w tym kolejowej oraz usług – dworzec PKP oraz zintegrowany węzeł przesiadkowy;
 - 4) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
 - 5) **ZP, U** – tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem lokalizacji usług;
 - 6) Tereny komunikacji w tym:
 - a) **KD-Z/KK** – tereny komunikacji, drogi publiczne, zbiorcze, umieszczone na wiadukcie nad terenem komunikacji kolejowej
 - b) **KD-L** – tereny komunikacji, drogi publiczne, lokalne,
 - c) **KD-D** - tereny komunikacji, drogi publiczne, dojazdowe,
 - d) **KK** – tereny komunikacji kolejowej.
3. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających dla funkcji podstawowych, dominujących, ustalonych dla terenów objętych jego ustaleniami, bez powodowania zmiany charakteru ich zagospodarowania oraz warunków ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego w ich obrębie; zasady dopuszczenia wprowadzenia funkcji uzupełniających zawarte są w ustaleniach szczegółowych.
4. W terenach o ustalonym przeznaczeniu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie także niezbędnych dla funkcjonowania funkcji podstawowej urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, pomieszczeń i budynków towarzyszących, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono zakazu ich sytuowania, a także zieleni towarzyszącej, dojść, dojazdów, małej architektury, miejsc postojowych i infrastruktury technicznej (sieci oraz urządzeń, w tym infrastruktury z zakresu łączności publicznej).
5. Dla terenów dla których plan dopuszcza więcej jak jedno przeznaczenie podstawowe oznaczenie podaje się wyliczając je, oddzielone przecinkiem. [X,Y,...]

6. Dla terenów komunikacji, usytuowanych w różnych płaszczyznach (na wiadukcie) nad innymi terenami oznaczenie podstawowe podaje się wyliczając je oddzielone, ukośnikiem [X/Y]

§7

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) obszar objęty planem jest usytuowany w centralnym obszarze miasta (jednostka urbanistyczna C1) na terenach wskazanych dla obsługi komunikacji kolejowej, w tym lokalizacji węzła integracyjnego, zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, o którym mowa w §1 ust. 1 planu;
 - 2) w związku z przeznaczeniem terenów, określonym w ust. 1, wyznacza się tereny inwestycyjne **3.ZP,U** , **5.U** oraz **8.U**, jako wskazane dla nowego zagospodarowania i użytkowania, wykorzystującego bezpośrednie sąsiedztwo dworca oraz dostępność do sieci powiązań zbiorowego transportu publicznego;
 - 3) plan wyznacza także tereny dworca kolejowego oraz jego otoczenia jako wskazane dla uzupełnienia dotychczasowego przeznaczenia terenu nowym zagospodarowaniem oraz formami użytkowania w postaci usług oraz różnych środków zbiorowego transportu publicznego;
 - 4) plan znajduje się w granicach obszaru śródmiejskiego w rozumieniu przepisów szczególnych;
 - 5) ze względu na lokalizację obszaru opracowania w centralnym obszarze miasta (jednostka urbanistyczna C1) oraz w bezpośrednim sąsiedztwie terenów dworca kolejowego i projektowanego zintegrowanego węzła przesiadkowego dopuszcza się zastosowanie wysokiej intensywności zabudowy.
2. W obszarze planu wyznaczono teren rejonu dworca PKP oraz Alei Wojska Polskiego jako wskazany do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej. Granica tego obszaru obejmuje tereny: **3.ZP,U**, **8.KK,U**, **11.KD-L**.
3. Celem działań dla terenów wskazanych w ust. 2 jest poprawa jakości przestrzeni publicznych oraz realizacji infrastruktury technicznej koniecznej dla funkcjonowania zintegrowanego węzła przesiadkowego. Dlatego też plan ustala nakaz kompleksowej przebudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu infrastruktury technicznej oraz dostosowania jej do planowanych nowych sposobów zagospodarowania i zabudowy. W obszarach tych dopuszcza się wymianę, usunięcie istniejącej zabudowy w szczególności dawnej magazynowej, gospodarczej, za wyjątkiem obiektów o walorach kulturowych, wskazanych do ochrony. Nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia w zagospodarowaniu terenu, zostały ustalone dla terenów wskazanych w ust. 2 i zawarte w ustaleniach szczegółowych.
4. Ustala się nakaz uzupełnienia lub wprowadzenia zieleni przyulicznej wzdłuż istniejących oraz projektowanych ulic. Nakaz wprowadzenia zieleni nie dotyczy terenu **10.KD-Z/KK**. (ul. Gdańska, droga wojewódzka prowadzona na wiadukcie)

5. Ustala się nakaz ochrony i pielęgnacji istniejącej zieleni wysokiej – w tym szpalerów drzew wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz grup zieleni czy pojedynczych okazów; ich wycinka jest dopuszczalna w szczególnie uzasadnionych przypadkach, w tym konieczności modernizacji układu komunikacyjnego w związku z realizacją zintegrowanego węzła przesiadkowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. W przypadku konieczności wycinki drzew ustala się wymóg realizacji zastąpienia wyciętych okazów nowymi nasadzeniami, realizowanymi w obrębie obszaru opracowania w ilości co najmniej takiej jak ilość usuniętych okazów.
6. Obszary istniejącej zieleni, w szczególności tereny **3.ZP, U** oraz **6.ZP** jako elementy tworzące podstawę ekologiczną podlegają ochronie zapisami planu. Ustala się nakaz ich zachowania i utrzymania, z uwzględnieniem warunków podanych w ustaleniach szczegółowych.
7. W granicach planu nie wyznacza się obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
8. Szczegółowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla wydzielonych terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte w Rozdziale 3 uchwały w §15, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów, nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

§8

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się objęcie ochroną podstawowych elementów systemu przyrodniczego miasta, osnowy ekologicznej, które w obszarze opracowania planu tworzą tereny zieleni urządzonej, w tym skwery i zieleńce, oznaczone na planie jako **3.ZP, U** oraz **6.ZP**.
2. W obrębie terenów wskazanych w ust. 1 obowiązują:
 - 1) nakaz utrzymania ich zasięgu przestrzennego i istniejących form użytkowania;
 - 2) zakaz wprowadzenia trwałej zabudowy nie związanej z funkcjami ekologicznymi lub rekreacyjnymi tych terenów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 3) zakaz wycinki wartościowego drzewostanu (z wyjątkiem cięć sanitarnych), chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 4) dopuszcza się likwidację terenów zieleni urządzonej jako tymczasowa, w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.
3. W terenach zabudowy mieszkaniowej (**1.MW**) oraz terenach zieleni urządzonej **3.ZP, U** oraz **6.ZP** wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji zaliczanych według przepisów odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (nie dotyczy sieci infrastruktury technicznej)

podziemnej i dróg oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej).

4. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz usługową wprowadza się obowiązek uwzględnienia w ich projektach zagospodarowania terenu lub działki zieleni urządzonej w postaci: trawników, kwietników, zieleńców lub ogrodów przydomowych, realizowanych na części lub całości obszarów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Ustala się wymóg wzmocnienia istniejącej zieleni, w tym wprowadzenia nowych, zróżnicowanych elementów powierzchniowych, w postaci zieleńców, krzewów, trawników, drzew.
5. Plan ustala zakaz wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków komunalnych, komunikacyjnych i przemysłowych do ziemi i wód powierzchniowych.
6. Plan ustala następujące zasady ochrony przed hałasem, dopuszczając natężenia hałasu dla terenów o następujących funkcjach:
 - 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej (**1.MW**) – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej, w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska oraz rozporządzenia Min. Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
 - 2) dla terenów usług (**5.U, 8.U**) usytuowanych w sąsiedztwie linii kolejowej – nie określono wymaganego dopuszczalnego poziomu hałasu;
 - 3) dla terenów zieleni urządzonej (**3.ZP, U, 6.ZP**) – tak jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, w rozumieniu przepisów szczegółowych;
 - 4) dla terenów obsługi komunikacji kolejowej (**7.KK,U, 9.KK, 13.KK**) komunikacji drogowej (**2.KD-D, 10.KD-Z/KK, 11.KD-L**), – nie określono wymaganego dopuszczalnego poziomu hałasu.
7. Dla przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu ustala się:
 - 1) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;
 - 2) na granicach z terenami o dopuszczonej lokalizacji funkcji chronionych (w szczególności dot. terenów zabudowy mieszkaniowej) muszą być spełnione wszystkie normy określone przepisami szczególnymi; zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane oraz techniczne muszą zapewnić aby poziom hałasu nie przekraczał poziomu określonego w przepisach szczegółowych;
 - 3) ustala się wymóg stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem wód gruntowych.
8. Ze względu na położenie w obszarze aglomeracji Starogard Gdański ustanowionej Rozporządzeniem Nr 30/06 Wojewody Pomorskiego z dnia 19 stycznia 2006r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 03.02.2006r. Nr 11 poz. 209, z późn. zmianami, w tym z 2008r) ustala się wymóg docelowego odprowadzenia ścieków sanitarnych do kanalizacji z oczyszczalnią ścieków w Starogardzie Gdańskim.

Ustala się zakaz korzystania ze zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne w terenach, które wyposażone są w sieci kanalizacyjne.

9. W celu lokalizacji i zagospodarowania terenu dla inwestycji mogących oddziaływać na środowisko należy przeprowadzić postępowanie określone w przepisach szczególnych.

§9

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W obszarze opracowania planu nie wyznaczono granic stref ochrony archeologicznej ani stref ochrony konserwatorskiej.
2. W obszarze objętym ustaleniami planu występują następujące **obiekty i obszary, figurujące w gminnej ewidencji zabytków, o szczególnych walorach kulturowych**, chronione ustaleniami planu, oznaczone na rysunku planu odpowiednimi symbolami graficznymi:
 - 1) budynek dworca kolejowego PKP, przy ul. Kolejowej 5;
 - 2) zespół zabudowy dworca.
3. Dla wymienionych w ust.2 obiektów i obszarów, ustala się:
 - 1) nakaz uzyskania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wytycznych konserwatorskich dla prac projektowych, remontowych, budowlanych, z dopuszczeniem zalecenia w tych wytycznych przeprowadzenia badań naukowo-historycznych, archeologicznych, architektonicznych, konserwatorskich i analiz krajobrazowych (na koszt inwestora);
 - 2) nakaz opracowania programów użytkowych zagospodarowania zabytków i ich otoczenia;
 - 3) nakaz opracowania programów prac konserwatorskich;
 - 4) działania dotyczące chronionych cech zabytkowej zabudowy bądź obszarów w zakresie historycznych cech: bryły, kształtu dachu, kompozycji, formy architektonicznej, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym kształtu, wielkości okien i podziałów stolarki okiennej) kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych, wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi itd.) pod warunkiem zachowania lub przywrócenia pierwotnej tradycyjnej formy tych elementów;
 - 6) nakaz uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projektów budowlanych, opracowanych z uwzględnieniem jego wytycznych dla w/w obiektów;
 - 7) dopuszcza się remonty oraz przebudowę, w celu przystosowania obiektów dworca do nowych współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych,

lub wprowadzenia nowego przeznaczenia obiektów. Dopuszczony zakres przebudowy obiektu dotyczy zmiany podziałów wewnętrznych pomieszczeń oraz zapewnienia dostępności dla osób niepełnosprawnych poprzez budowę ramp, wind. Zakres dopuszczonych prac podlega uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

- 8) dopuszcza się sytuowanie na obiektach zabytkowych i ich ogrodzeniach wyłącznie szyldów (zakaz reklam, banerów itp.) o wielkości powierzchni do 0,5m²; Na obiektach nowych w obszarach objętych ochroną dopuszcza się reklamy w miejscach przeznaczonych na ten cel w ich projektach budowlanych. Dopuszcza się lokalizację reklam w miejscach takich jak wiaty przystankowe, tablice ogłoszeniowe pod warunkiem, że będą one zgodne z zasadami określonymi w §9 ust 4.
 - 9) zakaz określony w pkt. 8) nie dotyczy umieszczania tablic informacyjnych oraz elementów systemu informacji pasażera związanych z funkcjonowaniem dworca i zintegrowanego węzła przesiadkowego.
4. W obszarze objętym ustaleniami planu występują następujące **obiekty i obszary o wartościach kulturowych, chronione ustaleniami planu**, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu odpowiednimi symbolami graficznymi: ul. Kolejowa: zespół 1,2,4,6a-6b, 8
 5. Dla wymienionych w ust.4 obiektów i obszarów, figurujących w gminnej ewidencji zabytków, ustala się:
 - 1) ochronie podlegają zachowane historyczne cechy budynku, obiektu, obszaru takie jak: bryła, forma architektoniczna, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci, dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów itp.), kolorystyka, stosowane tradycyjne materiały budowlane – ceramika, bitumiczne lub ceramiczne pokrycia dachowe;
 - 2) dopuszcza się remonty, przystosowanie do nowych współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, bez naruszania przedmiotu ochrony;
 - 3) dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi, pokrycia dachowego itd.) pod warunkiem zachowania lub przywrócenia pierwotnej tradycyjnej formy tych elementów.

§10

Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych

1. Przestrzenie publiczne na obszarze planu tworzą:
 - 1) Tereny obiektów obsługi zbiorowej komunikacji publicznej, w tym kolejowej **(7.KK, U)** – dworca PKP oraz terenu wskazanego dla realizacji zintegrowanego węzła przesiadkowego wraz z placem przeddworcowym, obejmującym także fragment terenu **(11.KD-L)** ;

- 2) Tereny komunikacji – drogi publiczne z wyłączeniem terenów torowisk (**9.KK**, **13.KK**), place, ważne ciągi piesze;
2. Teren przestrzeni publicznych, określony w ust. 1 pkt. 1, odgrywa istotną rolę w kształtowaniu wizerunku miasta jako główne miejsce dostępu środkami zbiorowej komunikacji publicznej przez odwiedzających i turystów. Dlatego też ustala się wymóg realizacji zagospodarowania terenów otoczenia budynku dworca kolejowego oraz proponowanego zintegrowanego węzła przesiadkowego, z zachowaniem wymagań określonych w ust.3, ust. 4, ust.5 oraz ust. 6. oraz §9 ust 3;
3. Przy zagospodarowaniu placu przeddworcowego ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) Ustala się wymóg uwzględnienia w zagospodarowaniu placu elementów urządzonej zieleni publicznej (m.in. w postaci skwerów i kwietników, nowych nasadzeń), siedzisk i ławek, parkingów dla rowerów, oświetlenia oraz innych elementów małej architektury tradycyjnie występujących w przestrzeniach publicznych (śmietniki, tablice ogłoszeniowe),
 - 2) Ustala się wymóg uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych przy projektowaniu placu, dotyczy to zarówno stosowania materiałów wykończeniowych jak i kształtowania sposobu pokonywania różnic poziomów placu,
 - 3) Ustala się wymóg uwzględnienia lokalizacji systemów informacji przestrzennej oraz ich powiązanie z docelowym przeznaczeniem terenu jako węzła integracyjnego, w tym zasad określonych w ust.4;
4. Dla terenów przestrzeni publicznych określonej w ust. 1 pkt. 1), przy docelowym zagospodarowaniu jako węzeł integracyjny, ustala się następujące zasady umieszczania reklam, szyldów, tablic informacyjnych oraz realizacji systemów informacji przestrzennej:
 - 1) Ustala się wymóg opracowania oraz realizacji kompleksowego systemu informacji przestrzennej dla terenów dworca. Elementy systemu obejmują:
 - a) systemy informacyjne umożliwiające zapoznanie z rozkładem jazdy, linią komunikacyjną lub siecią komunikacyjną,
 - b) systemy informacyjne umożliwiające sprawne i bezpieczne poruszanie się w ramach budynku oraz terenu dworca, zintegrowanego węzła przesiadkowego oraz bezpośredniego otoczenia terenu,
 - c) systemy informacji turystycznej, nie będące reklamami;
 - 2) Plan dopuszcza lokalizację nośników systemu informacji przestrzennej, o którym mowa w ust. 1 w szczególności w postaci:
 - a) tablic informacyjnych wolnostojących, słupów ogłoszeniowych,
 - b) tablic informacyjnych umieszczanych na budynkach i budowlach,
 - c) wyświetlaczy oraz systemów akustycznych;
 - 3) w obszarze przestrzeni publicznych, określonej w ust. 1 pkt. 1), plan dopuszcza realizację reklam oraz szyldów wyłącznie w formie, postaci oraz lokalizacji która nie koliduje z funkcjonowaniem systemów informacji

przestrzennej, o których mowa w ust 1 i ust 2. Proponowana lokalizacja oraz forma reklam powinna uwzględniać zasady określone w §9 ust 3. pkt. 8)

- 4) ustala się zakaz sytuowania reklam emitujących zmienne światło i obraz (np. typu LED) za wyjątkiem wnętrza budynku dworca, przy zachowaniu zasad określonych w §9 ust 3.;
5. Ustala się zakaz stosowania nawierzchni asfaltowych lub drobnowymiarowej kostki betonowej (tzw. kostki Bauma) jako materiału wykończeniowego dla placu dworcowego.
6. Ustala się wymóg uzgodnienia zagospodarowania placu jako przedpoła obiektu o szczególnych walorach kulturowych, objętego ochroną zapisami planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Wymóg dotyczy w szczególności, doboru materiałów wykończeniowych.
7. Zasady umieszczania reklam, szyldów, tablic informacyjnych itp. od strony dróg publicznych i publicznych ciągów pieszych :
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam wolnostojących przy ścianie budynku, stanowiących kompozycję z jego elewacją;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie szyldów mocowanych prostopadle do elewacji frontowej, o charakterze stylowym, dostosowanym do wystroju elewacji, zawierających wizerunek oddający charakter usługi;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacyjnych na budynkach, w których znajdują się instytucje publiczne, zgodnie z odrębnymi przepisami szczegółowymi;
 - 4) ustala się wymóg sporządzenia projektu reklamy, szyldu i tablicy informacyjnej jako integralnej części projektu budowlanego; formę i kolorystykę reklam, szyldów, tablic informacyjnych dostosować należy do rozwiązania architektonicznego, tak by stanowiły kompozycyjną całość;
 - 5) ustala się zakaz sytuowania przy drogach reklam emitujących zmienne światło i obraz (np. typu LED), nawet przy spełnieniu warunków odległości od dróg (zgodnie z art. 45 ustawy prawo o ruchu drogowym).
8. W rozwiązaniach projektowych dotyczących zagospodarowania terenów przestrzeni publicznych ustala się wymóg zastosowania udogodnień dla osób niepełnosprawnych.
9. Ustala się wymóg dostosowania ogrodzeń od strony ulic, placów, ogólnodostępnych ciągów pieszych i innych miejsc publicznych do architektury budynków, z którymi są związane.
10. Ustala się zakaz stosowania prefabrykowanych płytów betonowych dla terenów przylegających do ul. Kolejowej oraz Al. Wojska Polskiego, w granicach opracowania planu.

§11

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

1. Na terenie objętym planem nie wyznaczono granic terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ze względu na ich niewystępowanie w obszarze objętym ustaleniami planu.

§12

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Zasady tymczasowego zagospodarowania, użytkowania.

1. Dla terenów przeznaczonych dla nowej zabudowy lub innego niż dotychczas przeznaczenia dopuszcza się użytkowanie dotychczasowe lub niesprzeczne z ustaleniami planu, na wyznaczonych w planie działkach, wyłącznie jako zagospodarowanie tymczasowe do czasu realizacji ustaleń planu.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą przebudowy oraz rozbudowy obiektów nieprzeznaczonych do utrzymania, które należy traktować jak zabudowę uzupełniającą i realizować zgodnie z warunkami zabudowy i ustalonym przeznaczeniem w planie.

§13

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się łączenie i podziały nieruchomości.
2. Ustala się możliwość podziałów terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na działki budowlane pod warunkiem zachowania szczegółowych ustaleń planu, przy spełnieniu warunków:
 - 1) parametry nowowydzielanych działek, w tym ich minimalna wielkość zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;
 - 2) w wyniku podziału na działki budowlane należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem ustalony w planie wszystkich fragmentów terenu powstałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu;
 - 3) zostaną wydzielone niezbędne drogi i dojazdy niepubliczne do działek.
3. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych:
 - 1) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
 - 2) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych budynków;
 - 3) w innych przypadkach (podziały historyczne, ukształtowanie terenu, przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej).

4. Dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
5. Na obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów, o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010r. Nr 102. poz. 651, ze zm.) w dziale III, rozdz. 2.

Rozdział 3

§15

Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.MW (o powierzchni ok. 0,45 ha) Plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz następujące ustalenia szczegółowe:

1) przeznaczenie terenu:

- a) funkcja podstawowa, dominująca – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (zabudowa mieszkaniowa realizowana w budynkach wielolokalowych – powyżej dwóch lokali mieszkalnych) lub zabudowa zamieszkania zbiorowego,
- b) funkcja uzupełniająca – usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, obiekty pomocnicze takie jak: garaże, obiekty gospodarcze, mała architektura, place zabaw, urządzenia sportowo – rekreacyjne, elementy infrastruktury technicznej;
- c) funkcja wykluczona - prowadzenie działalności powodującej uciążliwość dla otoczenia;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszcza się realizację działań takich jak rehabilitacja, rewaloryzacja i rewitalizacja istniejących budynków wielorodzinnych usytuowanych wzdłuż ul. Kolejowej celem zachowania i poprawy jakości zamieszkania oraz zachowania istniejących walorów estetycznych.
- b) Ustala się wymóg zachowania oraz pielęgnacji istniejących terenów wspólnej zieleni przydomowej. Dopuszcza się wprowadzenie małej architektury oraz innego zagospodarowania rekreacyjnego (plac zabaw, altany) dla potrzeb mieszkańców;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych, określonych w §8.

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Dla obiektów wskazanych na rysunku planu jako chronionych ustaleniami planu (figurujących w gminnej ewidencji zabytków) obowiązują zasady określone w §9 ust. 5;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych, określonych w §10;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) ustala się wymóg zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż ul. Kolejowej (**11.KD-L**) zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się wymóg zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż ul. Skarszewskiej w odległości **10 m** od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) ustala się wymóg zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż terenu **2.KD-D** w odległości **5 m** od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy działki – do 35%,
 - e) wysokość zabudowy dla budynków głównych, mieszkaniowych - **10 m**, dla obiektów towarzyszących – wysokość **6 m** (dwie kondygnacje nadziemne),
 - f) geometria dachów – ustala się wymóg zachowania istniejącej geometrii dachów dla budynków wielorodzinnych,
 - g) ustala się nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 25% powierzchni działki;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki powstającej w wyniku wtórnego podziału istniejących działek budowanych nie powinna być mniejsza niż 650 m²;
 - b) pozostałe zasady wg ustaleń ogólnych zawartych w §13.
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenie w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren jest położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz sytuowania zagospodarowania tymczasowego;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd – z drogi publicznej, ul. Kolejowej (**11.KD-L**),
 - b) miejsca postojowe: należy zapewnić ilość miejsc postojowych przy zachowaniu wskaźnika min. 1 miejsca na 1 mieszkanie;
- 11) stawka procentowa: 0%.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 3.ZP,U (o powierzchni ok. 0,36 ha) Plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) funkcja podstawowa, dominująca – tereny zieleni urządzonej – skwery, zieleńce, ogród jordanowski, plac zabaw wraz z obiektami małej architektury, urządzeniami rekreacyjno-sportowymi,

b) funkcja uzupełniająca – zabudowa usługowa, zabudowa i zagospodarowanie rekreacyjno-sportowe, realizowane jako integralny element terenów zieleni urządzonej tj. realizowana w oparciu o wspólną koncepcję architektoniczno-urbanistyczną, powiązana ciągami pieszymi oraz układem zieleni, elementy infrastruktury technicznej;

c) funkcja wykluczona – nie określa się;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się wymóg urządzenia i realizacji zieleni w sposób planowy, zróżnicowanej morfologicznie – uwzględniającej zarówno wprowadzenie zieleni niskiej jak i nasadzenia nowych drzew,

b) przy realizacji zabudowy na terenie **3 ZP.U** ustala się wymóg zastosowania kolorystyki odpowiadającej materiałom naturalnym - takim jak ceramika i kamień. W przypadku zastosowania tynku lub farby ustala się wymóg zastosowania kolorów białego, jasnoszarego, jasnobłękitnego, jasnobrązowego; Zaleca się zastosowanie ceramiki jako materiału wykończeniowego dla realizacji nowej zabudowy;

c) w przypadku zastosowania dachów skośnych ustala się wymóg zastosowania ceramiki, dachówek betonowych lub pokryć z blachy jako materiałów wykończenia dachu, zabrania się stosowania materiałów z blachy imitujących dachówkę (tzw. blachodachówki) oraz dachówek bitumicznych;

d) W przypadku zastosowania dachów płaskich dopuszcza się stosowanie pokryć bitumicznych, pokryć z blachy, krycie materiałami mineralnymi (np. grysem). Zaleca się zastosowanie dachów zielonych;

e) ustala się wymóg kolorystyki pokrycia dachowego w kolorach ceramiki budowlanej - czerwieni, brązów, szarości i czerni. W przypadku pokryć ze stali dopuszcza się stosowanie pokryć o kolorze naturalnym dla tego materiału lub wykończonego w kolorach - szarobłękitnym, srebrzystym, grafitowym, brązowym lub malowanym na kolory w odcieniach szarości lub czerni. Dopuszcza się patynowanie lub pasywowanie (anodowanie) pokryć z blachy, w takim przypadku ustala się wymóg zastosowania koloru naturalnej patyny miedzi, szarości, ciemnego brązu, czerni;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) przy realizacji parkingów towarzyszących zabudowie ustala się wymóg wykorzystania nawierzchni umożliwiających wegetację oraz penetrację wód opadowych,

b) przy realizacji parkingów o których mowa w ppkt. a) należy zapewnić rozwiązania techniczne umożliwiające podczyszczenie wód opadowych odprowadzanych bezpośrednio do gruntu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §10 ust. 3, 5 7 i 8.;

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) ustala się obligatoryjną linię zabudowy, w odległości **3m** od granicy działki z Al. Wojska Polskiego, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) maksymalna dopuszczalna intensywność zabudowy – **1.5**,
 - d) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do **50%** działki budowlanej, przy zachowaniu ograniczeń wynikających z ustaleń w ppkt. a),
 - e) maksymalna wysokość zabudowy do **15 m**,
 - f) geometria dachów – nie ustala się wymagań dotyczących kształtowania geometrii dachu, dopuszcza się stosownie dachów płaskich,
 - g) ustala się nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej **50%** powierzchni działki, chyba że istnieją uwarunkowania określone w punkcie h), które pozwalają na zmniejszenie tego wymagania,
 - h) w przypadku wydzielenia działki o której mowa w pkt. 7) ppkt. a) oraz realizacji na niej zabudowy ustala się nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej **50%** powierzchni nowowydzielonej działki;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki powstającej w wyniku wtórnego podziału istniejących działek budowanych nie powinna być mniejsza niż 1.500 m²;
 - b) pozostałe zasady wg ustaleń ogólnych zawartych w §13;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenie w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren jest położony w granicach obszaru śródmiejskiego;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz sytuowania zagospodarowania tymczasowego;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej
- a) dojazd – z dróg publicznych (ul. Kolejowej – **11.KD-L** lub ul. Osiedlowej),
 - b) miejsca postojowe – w przypadku realizacji zabudowy, ustala się wymóg zapewnienia min. 10 miejsc postojowych na terenie działki;
- 11) stawka procentowa: nie ustala się.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 4.KK (o powierzchni ok. 0,13 ha) Plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) funkcja podstawowa, dominująca – tereny obsługi komunikacji kolejowej, lokalizacja budynków, budowli oraz urządzeń związanych z obsługą ruchu kolejowego (przewozem osób i rzeczy),

b) funkcja uzupełniająca – zabudowa mieszkaniowa, istniejące mieszkania służbowe, elementy infrastruktury technicznej;

c) funkcja wykluczona – nie określa się.

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

a) dopuszcza się realizację działań takich jak rehabilitacja, rewaloryzacja i rewitalizacja istniejącej zabudowy celem zachowania istniejących walorów estetycznych,

b) przy realizacji zabudowy na terenie **4.KK** ustala się wymóg zastosowania kolorystyki odpowiadającej materiałom naturalnym - takim jak ceramika i kamień. W przypadku zastosowania tynku lub farby ustala się wymóg zastosowania kolorów białego, jasnoszarego, jasnobłękitnego, jasnobrązowego; Zaleca się zastosowanie ceramiki jako materiału wykończeniowego dla realizacji nowej zabudowy;

c) w przypadku zastosowania dachów skośnych ustala się wymóg zastosowania ceramiki, dachówek betonowych lub pokryć z blachy jako materiałów wykończenia dachu, zabrania się stosowania materiałów z blachy imitujących dachówkę (tzw. blachodachówki) oraz dachówek bitumicznych;

d) W przypadku zastosowania dachów płaskich dopuszcza się stosowanie pokryć bitumicznych, pokryć z blachy, krycie materiałami mineralnymi (np. grysem). Zaleca się zastosowanie dachów zielonych;

e) ustala się wymóg kolorystyki pokrycia dachowego w kolorach ceramiki budowlanej - czerwieni, brązów, szarości i czerni. W przypadku pokryć ze stali dopuszcza się stosowanie pokryć o kolorze naturalnym dla tego materiału lub wykończonego w kolorach - szarobłękitnym, srebrzystym, grafitowym, brązowym lub malowanym na kolory w odcieniach szarości lub czerni. Dopuszcza się patynowanie lub pasywowanie (anodowanie) pokryć z blachy, w takim przypadku ustala się wymóg zastosowania koloru naturalnej patyny miedzi, szarości, ciemnego brązu, czerni;;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg. ustaleń ogólnych, określonych w §7;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Dla obiektów wskazanych na rysunku planu jako chronionych ustaleniami planu (figurujących w gminnej ewidencji zabytków) obowiązują zasady określone w §9 ust. 5;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg. ustaleń ogólnych, określonych w §10;

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

a) ustala się wymóg zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż ul. Skarszewskiej w odległości **23 m** od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się wymóg zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż ul. Kolejowej w odległości **4 m** od linii rozgraniczającej terenu (za wyjątkiem istniejącego budynku), zgodnie z rysunkiem planu

- c) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 35%,
 - d) wysokość zabudowy - dla budynków mieszkaniowych – **8m**, dla budynków obsługi ruchu kolejowego – nie ustala się,
 - e) geometria dachów – zharmonizowane z istniejącą zabudową z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - f) ustala się nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 25% powierzchni działki;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki powstającej w wyniku wtórnego podziału istniejących działek budowanych nie powinna być mniejsza niż 300 m²,
 - b) pozostałe zasady wg. ustaleń ogólnych zawartych w §13;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenie w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) teren jest położony w granicach obszaru śródmiejskiego,
 - b) teren usytuowany w sąsiedztwie linii kolejowej – obowiązują ograniczenia w sytuowaniu zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz sytuowania zagospodarowania tymczasowego;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dojazd z ul. Kolejowej (**11.KD-L**),
 - b) nie ustala się wskaźników dotyczących wymaganej liczby miejsc postojowych;
- 11) stawka procentowa: nie nalicza się.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 5.U (o powierzchni ok. 0,13 ha) Plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) funkcja podstawowa, dominująca – zabudowa usługowa, w tym handel, obiekty służące do magazynowania, składowania, sortowania, konfekcjonowania, sprzedaży hurtowej i wysyłkowej towarów, oraz bazy spedycyjne funkcjonujące w oparciu o istniejącą infrastrukturę transportu kolejowego,
 - b) funkcja uzupełniająca – elementy infrastruktury technicznej;
 - c) funkcja wykluczona – sposoby użytkowania wykluczone ze względu na uciążliwości (hałas, wibracje) powodowane przez obecność linii kolejowej - mieszkania, obiekty służby zdrowia;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszcza się realizację działań takich jak rehabilitacja, rewaloryzacja i rewitalizacja istniejącej zabudowy celem zachowania istniejących walorów estetycznych,

- b) przy realizacji zabudowy na terenie **5.U** ustala się wymóg zastosowania kolorystyki odpowiadającej materiałom naturalnym - takim jak ceramika i kamień. W przypadku zastosowania tynku lub farby ustala się wymóg zastosowania kolorów białego, jasnoszarego, jasnobłękitnego, jasnobrązowego; Zaleca się zastosowanie ceramiki jako materiału wykończeniowego dla realizacji nowej zabudowy;
 - c) w przypadku zastosowania dachów skośnych ustala się wymóg zastosowania ceramiki, dachówek betonowych lub pokryć z blachy jako materiałów wykończenia dachu, zabrania się stosowania materiałów z blachy imitujących dachówkę (tzw. blachodachówki) oraz dachówek bitumicznych;
 - d) W przypadku zastosowania dachów płaskich dopuszcza się stosowanie pokryć bitumicznych, pokryć z blachy, krycie materiałami mineralnymi (np. grysem). Zaleca się zastosowanie dachów zielonych;
 - e) ustala się wymóg kolorystyki pokrycia dachowego w kolorach ceramiki budowlanej - czerwieni, brązów, szarości i czerni. W przypadku pokryć ze stali dopuszcza się stosowanie pokryć o kolorze naturalnym dla tego materiału lub wykończonego w kolorach - szarobłękitnym, srebrzystym, grafitowym, brązowym lub malowanym na kolory w odcieniach szarości lub czerni. Dopuszcza się patynowanie lub pasywowanie (anodowanie) pokryć z blachy, w takim przypadku ustala się wymóg zastosowania koloru naturalnej patyny miedzi, szarości, ciemnego brązu, czerni;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg. ustaleń ogólnych, określonych w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) teren znajduje się w obszarze zespołu zabudowy wskazanego na rysunku planu jako chronionych ustaleniami planu (figurujących w gminnej ewidencji zabytków). Budynek dawnej przychodni, zlokalizowany na obszarze **5.U** nie jest umieszczony w gminnej ewidencji zabytków,
 - b) dla terenu **5.U** dopuszcza się wyburzenie części lub całości istniejącego budynku w przypadku, w którym będzie to konieczne ze względu na jego zły stan techniczny,
 - c) dopuszcza się także przebudowę całości lub części obiektu w celu dostosowania go dla nowych sposobów użytkowania,
 - d) w przypadku lokalizacji nowej zabudowy ustala się wymóg zastosowania materiałów wykończeniowych które będą harmonizowały z istniejącą zabudową objętą ochroną – ceramiki budowlanej oraz tynków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych, określonych w §10;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) pozostałe linie zabudowy - obowiązują ustalenia określone w ust. 8),

- c) maksymalna dopuszczalna intensywność zabudowy – **0.8**,
 - d) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do 55%,
 - e) wysokość zabudowy – do 10 m,
 - f) geometria dachów – dachy skośne, o kącie nachylenia dachu 25-55° lub dachy płaskie;
 - g) ustala się nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej **20%** powierzchni działki;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki powstającej w wyniku wtórnego podziału istniejących działek budowanych nie powinna być mniejsza niż 450 m²,
 - b) pozostałe zasady wg. ustaleń ogólnych zawartych w §13;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenie w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) teren jest położony w granicach obszaru śródmiejskiego,
 - b) dla nowo realizowanej zabudowy obowiązują ustalenia przepisów odrębnych, dot. odległości usytuowania zabudowy od skrajni toru;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz sytuowania zagospodarowania tymczasowego;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej
- a) dojazd – z ul. Kolejowej (**11.KD-L**),
 - b) miejsca postojowe – przy zachowaniu wskaźnika min. 2 miejsc na każde 100 m² pow. użytkowej usług lub 1 miejsca na każdych 10 zatrudnionych,
 - c) dopuszcza się lokalizację części miejsc postojowych, wymaganych dla obsługi terenu **5.U** w liniach rozgraniczających ulicy Kolejowej (**11.KD-L**), w przypadku w którym spełnienie warunku określonego w ppkt. b) nie będzie możliwe w granicach terenu **5.U** oraz pod warunkiem uzyskania zgody zarządzającego drogi publicznej;
- 11) stawka procentowa: 30%.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem 6.ZP (o powierzchni ok. 0,26 ha) plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) tereny zieleni urządzonej, parkowej – skwery, zieleńce wraz z obiektami małej architektury,
 - b) funkcja uzupełniająca – funkcja uzupełniająca – urządzenia / elementy infrastruktury technicznej,
 - c) funkcja wykluczona – nie określa się;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustala się wymóg utrzymania i pielęgnacji istniejącej zieleni,

- b) realizacja zagospodarowania w postaci małej architektury według wspólnego, spójnego projektu architektoniczno-krajobrazowego,
 - c) ustala się wymóg zastosowania zieleni wielowarstwowej (zieleni niskiej, krzewów i drzew) w zagospodarowaniu planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg. ustaleń ogólnych, określonych w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Teren parku jest elementem zespołu zabudowy dworca PKP. Dla obiektów wskazanych na rysunku planu jako figurujące w gminnej ewidencji zabytków o szczególnych walorach kulturowych, chronione ustaleniami planu, obowiązują zasady określone w §9 ust. 3;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg. ustaleń ogólnych, określonych w §10;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) nie ustala się, obowiązuje zakaz sytuowania budynków,
 - b) ustala się nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 60% powierzchni działki;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszczenie scalenia i podziały na zasadach ogólnych, określonych w §13;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenie w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz sytuowania budynków;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz sytuowania zagospodarowania tymczasowego;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej
 - a) dojazd – z ul. Kolejowej (**11.KD-L**),
 - b) miejsca postojowe – ustala się zakaz sytuowania miejsc postojowych;
- 11) stawka procentowa: nie nalicza się.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem 7.KK,U (o powierzchni ok. 0,93 ha) Plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) funkcja podstawowa, dominująca – zabudowa obsługi komunikacji zbiorowej oraz usług, w tym handlu oraz usług o charakterze publicznym, lokalizacja posterunku służb porządkowych (np. Straż Miejska, Policja), gastronomia;
 - b) funkcja uzupełniająca – funkcje związane z obsługą turystyki, w szczególności lokalizacja punktów informacji turystycznej, biur podróży, miejsc noclegowych, lokalizacja biur; elementy infrastruktury technicznej;
 - c) funkcja wykluczona – sposoby użytkowania wykluczone ze względu na uciążliwości (hałas, wibracje) powodowane przez obecność linii kolejowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) w obszarze planu wyznaczono teren rejonu dworca PKP oraz Alei Wojska Polskiego jako wskazany do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- b) dla terenu o którym mowa w ppkt. a) dopuszcza się realizację działań takich jak rehabilitacja, rewaloryzacja i rewitalizacja istniejącej zabudowy celem zachowania istniejących walorów estetycznych oraz zwiększenia walorów użytkowych przestrzeni publicznych,
- c) projekty zagospodarowania al. Wojska Polskiego powinny być realizowane w koordynacji z projektami zagospodarowania otoczenia dworca, w szczególności dotyczy to projektów przestrzeni publicznych w tym placu przeddworcowego, projektów urządzenia zieleni, sposobu rozwiązania komunikacji pieszej i kołowej;
- d) W przypadku realizacji wiat przystankowych i zadaszeń należy zastosować materiały takie jak stal ocynkowana lub aluminium, o spójnej kolorystyce. Wiaty powinny być wyposażone w gabloty z rozkładami jazdy oraz siedziskami, dopuszcza się w nich lokalizację paneli na reklamy.

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) w zagospodarowaniu terenu okolic dworca oraz projektowanego zintegrowanego węzła przesiadkowego należy uwzględnić lokalizację zieleni urządzonej oraz zapewnienie powiązań pieszych z istniejącymi terenami zieleni parkowej;
- b) dla terenu **7.KK,U** wskazane jest zachowanie istniejącej zieleni wysokiej. W wyjątkowych przypadkach, np. kiedy istniejące drzewa kolidują z proponowanymi elementami układu komunikacyjnego dopuszcza się ich wycięcie, pod warunkiem realizacji nasadzeń kompensacyjnych w obszarze terenu **7.KK,U**;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Zespół zabudowy dworca kolejowego – obejmujący budynek oraz zabudowę towarzyszącą, oznaczoną na rysunku planu, podlega ochronie na podstawie ustaleń planu:

- a) dla obiektów wskazanych na rysunku planu jako figurujące w gminnej ewidencji zabytków o szczególnych walorach kulturowych, chronione ustaleniami planu, obowiązują zasady określone w §9 ust. 3,
- b) dopuszcza się wyburzenie obiektów pomocniczych, magazynowych i technicznych jeśli znajdują się w złym stanie technicznym lub nie posiadają walorów kwalifikujących ich do objęcia ochroną zapisami planu.
- c) dopuszcza się realizację działań mających na celu dostosowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania zespołu dworca kolejowego do współczesnych potrzeb obsługi ruchu pasażerskiego oraz potrzeb zintegrowanego węzła przesiadkowego, zgodnie z ustaleniami §9 ust. 7;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych §10, ze szczególnym uwzględnieniem ustaleń ust. 2), 3) oraz 4);

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) ustala się wymóg zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż ul. Kolejowej (**11.KDL**) w odległości **8 m** od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) pozostałe linie zabudowy - obowiązują ustalenia określone w ust. 8),
 - c) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – max. **25%**, wymóg nie dotyczy lokalizacji wiat przystankowych, budowli oraz obiektów małej architektury;
 - d) wysokość zabudowy dla budynków głównych – należy zachować istniejącą wysokość zabudowy, dopuszcza się lokalizację elementów zagospodarowania terenu (zadaszeń, pylonów informacyjnych) o wysokości wyższej niż budynek dworca jednak nieprzekraczającej **16,5 m**,
 - e) geometria dachów – w istniejących budynkach ustala się wymóg zachowania istniejącej geometrii dachu, dla nowo realizowanej zabudowy dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich, lub skośnych o kącie nachylenia połąci odpowiadającym istniejącej zabudowie dworca,
 - f) ustala się nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej **10%** powierzchni działki;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się zasad szczegółowych, dopuszczenie scalenia i podziały na zasadach ogólnych, określonych w §13;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenie w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) teren jest przewidziany pod realizację celu publicznego – realizacji terenów obsługi zbiorowego transportu publicznego,
 - b) teren jest położony w granicach obszaru śródmiejskiego,
 - c) dla nowo realizowanej zabudowy obowiązują ustalenia przepisów odrębnych, dot. odległości usytuowania zabudowy od skrajni toru;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się wykorzystanie terenu na cele służące do magazynowania, składowania, sortowania, konfekcjonowania, sprzedaży hurtowej i wysyłkowej towarów, oraz bazy spedycyjne funkcjonujące w oparciu o istniejącą infrastrukturę transportu kolejowego do czasu realizacji zintegrowanego węzła przesiadkowego;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dojazd – z ul. Kolejowej (**11.KD-L**),
 - b) na terenie **7.KK,U** plan przewiduje realizację zintegrowanego węzła przesiadkowego jako elementu infrastruktury obsługi zbiorowego transportu publicznego,
 - c) w projekcie zagospodarowania dla zintegrowanego węzła przesiadkowego należy uwzględnić potrzeby wszystkich przewoźników komunikacji kołowej

- obejmujących zarówno zbiorowy transport miejski oraz ponadlokalny jak i kolejowe przewozy pasażerskie,
- d) zagospodarowanie węzła powinno zawierać co najmniej zatoki autobusowe wraz z wiatami, powiązania piesze z peronami kolejowymi, miejsca postojowe dla samochodów, w tym miejsca postojowe krótkoterminowego (kiss&ride) oraz postojów taksówek, miejsca parkingowe dla rowerów,
- e) projektowane powiązania piesze powinny być projektowane w sposób spójny z koncepcjami zagospodarowania przestrzeni publicznych, w szczególności placu przeddworcowego. Projektowane powiązania piesze powinny zapewnić komfort oraz bezpieczeństwo poruszania się w obrębie węzła przesiadkowego,
- f) miejsca postojowe – ustala się wymóg lokalizacji miejsc postojowych w oparciu o kompleksowy projekt budowy zintegrowanego węzła przesiadkowego;

11) stawka procentowa: nie nalicza się.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem 8.U (o powierzchni ok. 0,34 ha) Plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu:

- a) funkcja podstawowa, dominująca – zabudowa usługowa, w tym handel,
- b) funkcja uzupełniająca - obiekty służące do magazynowania, składowania, sortowania, konfekcjonowania, sprzedaży hurtowej i wysyłkowej towarów, oraz bazy spedycyjne funkcjonujące w oparciu o istniejącą infrastrukturę transportu kołowego i kolejowego, lokalizacja parkingów wielopoziomowych, obiekty związane z obsługą transportu (stacje diagnostyczne) i naprawą pojazdów (warsztaty samochodowe), elementy infrastruktury technicznej;
- c) funkcja wykluczona – sposoby użytkowania wykluczone ze względu na uciążliwość (hałas, wibracje) powodowane przez obecność linii kolejowej - mieszkania, obiekty służby zdrowia;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) przy realizacji zabudowy na terenie **8.U** ustala się wymóg zastosowania kolorystyki odpowiadającej materiałom naturalnym - takim jak ceramika i kamień. W przypadku zastosowania tynku lub farby ustala się wymóg zastosowania kolorów białego, jasnoszarego, jasnobłękitnego, jasnobrązowego; Zaleca się zastosowanie ceramiki jako materiału wykończeniowego dla realizacji nowej zabudowy;
- b) w przypadku zastosowania dachów skośnych ustala się wymóg zastosowania ceramiki, dachówek betonowych lub pokryć z blachy jako materiałów wykończenia dachu, zabrania się stosowania materiałów z blachy imitujących dachówkę (tzw. blachodachówki) oraz dachówek bitumicznych;

- c) W przypadku zastosowania dachów płaskich dopuszcza się stosowanie pokryć bitumicznych, pokryć z blachy, krycie materiałami mineralnymi (np. grysem). Zaleca się zastosowanie dachów zielonych;
 - d) ustala się wymóg kolorystyki pokrycia dachowego w kolorach ceramiki budowlanej - czerwieni, brązów, szarości i czerni. W przypadku pokryć ze stali dopuszcza się stosowanie pokryć o kolorze naturalnym dla tego materiału lub wykończonego w kolorach - szarobłękitnym, srebrzystym, grafitowym, brązowym lub malowanym na kolory w odcieniach szarości lub czerni. Dopuszcza się patynowanie lub pasywowanie (anodowanie) pokryć z blachy, w takim przypadku ustala się wymóg zastosowania koloru naturalnej patyny miedzi, szarości, ciemnego brązu, czerni;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych, określonych w §8;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie występują obiekty ani obszary chronione;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych, określonych w §10;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) ustala się wymóg zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż ul. Kolejowej (**11.KDL**) w odległości **8 m** od ul. Kolejowej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) pozostałe linie zabudowy - obowiązują ustalenia określone w ust. 8),
 - c) maksymalna dopuszczalna intensywność zabudowy – **1.2**,
 - d) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – do **40%** powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy – do 16 m,
 - f) geometria dachów – dachy skośne, o kącie nachylenia dachu 25-55° lub dachy płaskie,
 - g) ustala się nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej **15%** powierzchni działki,
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki powstającej w wyniku wtórnego podziału istniejących działek budowlanych nie powinna być mniejsza niż 450 m²
 - b) pozostałe zasady wg ustaleń ogólnych zawartych w §13;
 - 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenie w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) teren jest położony w granicach obszaru śródmiejskiego,
 - b) teren usytuowany w sąsiedztwie linii kolejowej – obowiązują ograniczenia w sytuowaniu zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się wykorzystanie terenu na cele służące do składowania i

konfekcjonowania węgla oraz skupu złomu do czasu realizacji zintegrowanego węzła przesiadkowego;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) dostęp od ul. Kolejowej (**11.KD-L**),
- b) przy zachowaniu wskaźnika min. 2 miejsca na każde 100 m² pow. użytkowej usług, lub 1 miejsce na każde 10 zatrudnionych;

11) stawka procentowa: 30%.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem 9.KK (o powierzchni ok. 7,16 ha) Plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

1) przeznaczenie terenu:

- a) funkcja podstawowa, dominująca – tereny obsługi komunikacji kolejowej, lokalizacja budynków, budowli oraz urządzeń związanych z obsługą ruchu kolejowego (przewozem osób, przewozem i przeładunkiem rzeczy),
- b) funkcja uzupełniająca: komunikacja kołowa i piesza wielopoziomowa - wiadukty drogowe, kładki piesze, przejścia podziemne, infrastruktura techniczna i infrastruktura dla komunikacji kołowej i pieszej wielopoziomowej, infrastruktura związana z obsługą ruchu kolejowego (perony, przejścia dla pieszych, dojazdy do ramp przeładunkowych), budowle i urządzenia służące do przeładunku towarów, budynki i budowle związane z magazynowaniem i spedycją towarów (np. magazyny, place składowe i ładunkowe), ekrany akustyczne i zieleń izolacyjna, inne urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) funkcja wykluczona: zabudowa i zagospodarowanie nie związana z obsługą ruchu kolejowego (przewozem osób, przewozem i przeładunkiem rzeczy);

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) na terenie **9.KK** dopuszcza się lokalizację kładki pieszej lub tunelu, łączącego tereny objęte planem (**7.KK,U**) z terenami znajdującymi się na północ od obszaru opracowania. Orientacyjny przebieg powiązania pieszego został określony na rysunku planu,
- b) w przypadku przebudowy lub remontu zadaszeń nad peronami projekt należy uwzględnić ustalenia opracowań o których mowa w §10,
- c) przy zagospodarowaniu peronów pasażerskich należy uwzględnić ustalenia projektów realizacji zintegrowanego węzła przesiadkowego, w szczególności ustalenia dotyczące zapewnienia dostępu do peronów oraz określenia spójnego systemu informacji przestrzennej, kreślonego w §10 oraz informacji o ruchu pasażerskim;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg. ustaleń ogólnych, określonych w §8;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie występują obiekty ani obszary chronione;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych, określonych w §10;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie ustala się;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) nie ustala się minimalnej wielkości działki wynikającej z podziału,
 - b) dopuszczenie scalenia i podziału na zasadach ogólnych, określonych w §13;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenie w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dla terenu określają przepisy odrębne dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów linii kolejowych;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz sytuowania zagospodarowania tymczasowego;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) teren pełni funkcje obsługi komunikacji kolejowej,
 - b) dostęp ruchu kołowego do terenu zapewnia ul. Kolejowa;
- 11) stawka procentowa: nie nalicza się.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem 13.KK (o powierzchni ok. 0,7 ha,) Plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) funkcja podstawowa, dominująca – tereny obsługi komunikacji kolejowej, lokalizacja budynków, budowli oraz urządzeń związanych z obsługą ruchu kolejowego (przewozem osób, przewozem i przeładunkiem rzeczy),
 - b) funkcja uzupełniająca: komunikacja kołowa i piesza wielopoziomowa - wiadukty drogowe, kładki piesze, przejścia podziemne, infrastruktura techniczna i infrastruktura dla komunikacji kołowej i pieszej wielopoziomowej, infrastruktura związana z obsługą ruchu kolejowego (perony, przejścia dla pieszych, dojazdy do ramp przeładunkowych), budowle i urządzenia służące do przeładunku towarów, budynki i budowle związane z magazynowaniem i spedycją towarów (np. magazyny, place składowe i ładunkowe), ekrany akustyczne i zieleń izolacyjna, inne urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) funkcja wykluczona: zabudowa i zagospodarowanie nie związane z obsługą ruchu kolejowego (przewozem osób, przewozem i przeładunkiem rzeczy);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg, ustaleń ogólnych, określonych w §7;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg. ustaleń ogólnych, określonych w §8;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie występują obiekty ani obszary chronione;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych, określonych w §10;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie ustala się;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) nie ustala się minimalnej wielkości działki wynikającej z podziału,
 - b) dopuszczenie scalenia i podziału na zasadach ogólnych, określonych w §13;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenie w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dla terenu określają przepisy odrębne dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów linii kolejowych;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz sytuowania zagospodarowania tymczasowego;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) teren pełni funkcje obsługi komunikacji kolejowej,
 - b) dostęp ruchu kołowego do terenu zapewnia ul. Kolejowa;
- 11) stawka procentowa: nie nalicza się.

Rozdział 4

Ustalenia ogólne dla terenów dróg publicznych oraz obsługi komunikacji kołowej i rowerowej. Zasady ich modernizacji i rozbudowy

§16

1. Poszczególne wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny są obsługiwane przez drogi publiczne i wewnętrzne. Głównym ciągiem kołowym obsługującym tereny objęte opracowaniem jest ul. Kolejowa (**11.KD-L**), oznaczona na rysunku planu. Zasady obsługi komunikacyjnej dla poszczególnych terenów zawierają ustalenia szczegółowe dla tych terenów.
2. W liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych (z wyłączeniem drogi wojewódzkiej – **10.KD-Z/KK**) oraz wydzielonych z poszczególnych terenów dróg wewnętrznych, dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej obszar planu;
3. Dopuszcza się lokalizację zieleni wysokiej w liniach rozgraniczających dróg publicznych o ile pozwalają na to warunki określone w przepisach odrębnych, przebieg i szerokość istniejącej bądź projektowanej drogi, a także rozmieszczenie istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej;
4. W terenach komunikacyjnych, z wyłączeniem dróg krajowych i wojewódzkich, dopuszcza się sytuowanie obiektów stanowiących tradycyjne wyposażenie ulic takich jak np. kioski z prasą , punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty

przystankowe, nośniki reklamowe. Przy lokalizacji tego zagospodarowania należy uwzględnić ustalenia §10, w szczególności w zakresie dotyczącym kształtowania przestrzeni placu przeddworcowego oraz terenów zintegrowanego węzła przesiadkowego.

Ustalenia szczegółowe dla terenów dróg publicznych oraz obsługi komunikacji kołowej i rowerowej znajdujących się w obszarze objętym planem

§17

1. W granicach opracowania planu znajdują się następujące projektowane lub istniejące elementy układu komunikacji kołowej i rowerowej:
 - 1) proponowana droga publiczna łącząca ul. Kolejową i ul. Osiedlową, oznaczona na rysunku planu jako **2 KD-D** (o powierzchni 0,08 ha);
 - 2) wiadukt ul. Gdańskiej – droga wojewódzka, oznaczona na rysunku planu jako **10.KD-Z/KK** (o powierzchni ok. 0,27 ha);
 - 3) ul. Kolejowa – droga gminna, oznaczona na rysunku planu jako **11.KD-L** (o powierzchni ok. 0,6 ha);
 - 4) pas rezerwy terenowej dla rozbudowy ul. Osiedlowej, oznaczony jako **12.KD-D** (o powierzchni ok. 0,04 ha);
 - 5) elementy komunikacji rowerowej – proponowane ścieżki rowerowe.
2. Dla terenu z istniejącą funkcją podstawową komunikacji drogowej, wyodrębnionego w obszarze planu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.KD-D** plan ustala:
 - 1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej - ulic dojazdowych;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się prowadzenie robót określonych ustawą o drogach publicznych;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych, określonych w §8;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie występują obiekty ani obszary chronione;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dopuszczenie remontów i budowy chodników o szerokości min. 1,50 m w obrębie linii rozgraniczających ulic oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej,
 - b) ustala się wymóg lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych, po obydwu stronach drogi w obrębie linii rozgraniczających ulic przy zachowaniu widoczności na skrzyżowaniu;
 - c) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulic urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome,

drogowskazy, sygnalizatory świetlne oraz tablic i obiektów reklamowych w uzgodnieniu z zarządcą,

- d) ustala się wymóg urządzenia i realizacji zieleni izolacyjno-krajobrazowej w postaci zieleni niskiej oraz nasadzenia nowych drzew przy granicy z terenem **1.MW**;
 - e) nakaz utrzymania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających **20,00m** poza odcinkami istniejących geodezyjnie wyznaczonych linii rozgraniczających, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów,
 - f) nakaz utrzymania minimalnej szerokości pasa ruchu 3.00 m.
3. Dla terenu z istniejącą funkcją podstawową komunikacji drogowej, ul. Gdańskiej, wydodrębnionego w obszarze planu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **10.KD-Z/KK** plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej - ulic zbiorczych umieszczone na wiadukcie nad terenami komunikacji kolejowej;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się prowadzenia robót określonych ustawą o drogach publicznych;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg. ustaleń ogólnych, określonych w §8;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie występują obiekty ani obszary chronione;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dopuszczenie remontów i budowy chodników o szerokości min. 1,50 m i ścieżek rowerowych o szerokości 1,50-2,00 m w obrębie linii rozgraniczających ulic oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej,
 - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulic urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne oraz tablic i obiektów reklamowych w uzgodnieniu z zarządcą,
 - c) nakaz utrzymania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających **20,00m** poza odcinkami istniejących geodezyjnie wyznaczonych linii rozgraniczających, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów,
 - d) nakaz utrzymania minimalnej szerokości pasa ruchu 3.50m.
4. Dla terenu z istniejącą funkcją podstawową komunikacji drogowej (ul. Kolejowej) wydodrębnionego w obszarze planu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **11.KD-L** plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej – ulic lokalnych;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) w obszarze planu wyznaczono teren rejonu dworca PKP oraz Alei Wojska Polskiego jako wskazany do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - b) dla terenu o którym mowa w ppkt. a) dopuszcza się realizację działań takich jak rehabilitacja, rewaloryzacja i rewitalizacja istniejącej zabudowy celem zachowania istniejących walorów estetycznych oraz zwiększenia walorów użytkowych przestrzeni publicznych,
 - c) projekty zagospodarowania al. Wojska Polskiego powinny być realizowane w koordynacji z projektami zagospodarowania otoczenia dworca, w szczególności dotyczy to projektów przestrzeni publicznych w tym placu przeddworcowego, projektów urządzenia zieleni, sposobu rozwiązania komunikacji pieszej i kołowej,
 - d) przy projektowaniu elementów zagospodarowania ulicy takich jak chodniki, systemy informacji miejskiej czy mała architektura w rejonie sąsiadującym z dworcem należy uwzględnić ustalenia §7 ust. 2. oraz §10, w szczególności ustalenia zawarte w ust. 2,
 - e) lokalizacja zatok autobusowych oraz miejsc postojowych w liniach rozgraniczających **11.KD-L** powinna uwzględniać ustalenia planów realizacji zintegrowanego węzła przesiadkowego,
 - f) ustala się wymóg zastosowania urządzeń uspokojenia ruchu w zagospodarowaniu ulicy w sąsiedztwie budynku dworca, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) dopuszczenie prowadzenia robót określonych ustawą o drogach publicznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: dopuszczenie zachowania i wprowadzania w liniach rozgraniczających ulice liniowych układów zieleni wysokiej i tworzących pasma zieleni izolacyjnej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu i z uwzględnieniem lokalnych warunków siedliskowych, doboru gatunków właściwych dla możliwości przestrzennych wprowadzenia tej zieleni oraz przebiegu sieci uzbrojenia;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia ustalone w § 9 w odniesieniu do części przebiegu ulic w obrębie zespołów zabudowy objętych ochroną zapisami planu oraz umieszczonych w gminnej ewidencji zabytków,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) dopuszczenie budowy chodników o szerokości min. 1,50 m i ścieżek rowerowych o szerokości 1,50 – 2,00 m w obrębie linii rozgraniczających ulice, oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, przy uwzględnieniu ustaleń dotyczących zagospodarowania placu przeddworcowego zawartych w §10,
 - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa

ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowaskazy, sygnalizatory świetlne,

c) nakaz utrzymania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 12,00 m, poza odcinkami istniejących geodezyjnie wyznaczonych linii rozgraniczających o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów, dla nowoprojektowanych dróg szerokości zgodnie z rysunkiem planu,

d) nakaz utrzymania minimalnej szerokości pasa ruchu 3,00 m.

5. Dla komunikacji rowerowej ustala się:

- 1) trasy rowerowe należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz terenów przestrzeni publicznych, dopuszcza się także lokalizację tras rowerowych na terenach zieleni urządzonej;
- 2) orientacyjny przebieg ważniejszych tras rowerowych, do uwzględnienia w urządzeniu i zagospodarowaniu terenu, wskazano na rysunku planu.

6. Dla terenu z istniejącą funkcją podstawową komunikacji drogowej (rezerwa terenowa dla rozbudowy ul. Osiedlowej) wyodrębnionego w obszarze planu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **12.KD-D** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: rezerwa terenu dla rozbudowy istniejących dróg publicznych – ulic dojazdowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się prowadzenia robót określonych ustawą o drogach publicznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: dopuszczenie zachowania i wprowadzania w liniach rozgraniczających ulic liniowych układów zieleni wysokiej i tworzących pasma zieleni izolacyjnej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu i z uwzględnieniem lokalnych warunków siedliskowych, doboru gatunków właściwych dla możliwości przestrzennych wprowadzenia tej zieleni oraz przebiegu sieci uzbrojenia;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie występują obiekty ani obszary chronione;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dopuszczenie budowy chodników, pasów zieleni izolacyjno krajobrazowej związanych z przebudową i rozbudową ul. Osiedlowej;
 - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego;

Rozdział 5

Zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, zasady ich rozbudowy i modernizacji

§18

1. Plan ustala nakaz modernizacji i rozbudowy oraz budowy sieci i urządzeń infrastruktury w obszarze objętym ustaleniami planu w formie:
 - 1) inwestycji celu publicznego dla sieci wodociągowych, kanalizacyjnych (kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej), ciepłowniczych, energetycznych (dot. oświetlenia) których budowa i eksploatacja należy do zadań własnych gminy;
 - 2) inwestycji realizowanych przez zarządców sieci ciepłowniczych, energetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.
2. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących:
 - 1) w liniach rozgraniczenia dróg, dojazdów i ciągów pieszych - po uzgodnieniu z odpowiednimi zarządcami dróg lub terenów;
 - 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury w pasach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
 - 3) podane w planie parametry sieci należy traktować orientacyjnie, dopuszcza się ich modyfikacje zgodnie z projektami budowlanymi.
3. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację małych obiektów infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych energetycznych, stacji redukcyjnych gazu, przepompowni itp.) oraz sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Dopuszcza się modernizację bądź likwidację istniejących sieci, instalacji i urządzeń, będących w złym stanie technicznym lub kolidujących z planowanymi zamierzeniami budowlanymi realizowanymi zgodnie z ustaleniami planu.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych; w tym z sieci magistralnych, dla układu tego obowiązują:
 - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych,
 - b) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych,
 - c) dla rozbudowy układu obowiązuje dopuszczenie budowy nowych sieci magistralnych w korytarzach infrastruktury, położonych w obrębie linii rozgraniczających ulice oraz na terenach przyległych za zgodą władającego;
- 2) zaopatrzenie z istniejących sieci miejskich, przy projektowaniu i realizacji sieci uwzględnić należy przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne zgodnie z przepisami szczególnymi, a także potrzeby zaopatrzenia w wodę (źródła wody pitnej i technologicznej) w warunkach kryzysowych tj. w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw wody.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) podstawowy układ kanalizacji sanitarnej miasta tworzą istniejące sieci magistralne i rozdzielcze, dla układu obowiązują tego obowiązują:
 - a) nakaz odprowadzenia ścieków z obszaru objętego ustaleniami planu do miejskiej oczyszczalni ścieków,
 - b) nakaz realizacji prac związanych z budową, modernizacją, przebudową i rozbudową ustalony w projektach wynikających z ustanowionego obszaru aglomeracji Starogard,
 - c) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych,
 - d) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych,
 - e) dla rozbudowy w/wym układu obowiązuje dopuszczenie budowy nowych sieci magistralnych w korytarzach infrastruktury, położonych w obrębie linii rozgraniczających ulice oraz na terenach przyległych za zgodą władającego, w pozostałych terenach realizacja sieci dopuszczalna w ternach dla których ustalenia szczegółowe nie zawierają zakazu ich realizacji.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzenia wód opadowych:

- 1) w obrębie planu elementy sytemu odprowadzenia wód opadowych tworzą:
 - a) istniejące lub projektowane kolektory deszczowe,
 - b) tereny zieleni urządzonej – poprzez umożliwienie infiltracji wód deszczowych do gruntu;
- 2) dla systemu kanalizacji deszczowej, na który składają się: główne kolektory deszczowe i sieć kanalizacji ogólnospławnej plan ustala:
 - a) dla istniejących sieci: dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych lub zmiany przebiegu sicie w ramach opracowywanych projektów budowlanych,
 - b) dla planowanych sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się realizację nowych sieci w liniach rozgraniczających ulice oraz na innych terenach przylegających za zgodą władającego;
- 3) ścieki deszczowe z obszaru planu należy odprowadzać kolektorami deszczowymi, po uprzednim przeanalizowaniu przepustowości istniejących kanałów oraz zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządzającego sieci, przy czym odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych dróg i placów do odbiorników i kanalizacji dopuszcza się po podczyszczeniu ich do standardów zgodnych z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) dla terenów parkingów wykonanych z elementów umożliwiających wegetację oraz penetrację wód opadowych dopuszcza się odprowadzenie wód

opadowych do gruntu przy zapewnieniu możliwości ich podczyszczenia oraz sprawdzeniu możliwości gruntowo –wodnych terenu;

- 5) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych z dachów budynków na tereny zieleni w granicach własnych działek (np. w formie szczelnych zbiorników retencyjnych, oczek wodnych itp.), po sprawdzeniu możliwości gruntowo-wodnych oraz w sposób uniemożliwiający zalewanie terenów sąsiednich.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących w sąsiedztwie i projektowanych w obszarze planu stacji transformatorowych 15/0,4 kV, poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15kV oraz sieci rozdzielcze nn 0,4kV, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 2) zapisy punktu 1) nie dotyczą systemów związanych z zasilaniem lub obsługą linii kolejowych. Systemy energetyczne związane z obsługą ruchu kolejowego znajdują się w gestii zarządzającego tą siecią. Plan dopuszcza rozbudowę, modernizację, utrzymanie tych sieci zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, zgodnie z potrzebami inwestorów, a także w uzgodnieniu z zarządcą sieci; szczegółowych lokalizacji w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów nie ustala się;
- 4) sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci;
- 5) w zagospodarowaniu i urządzaniu terenów, zwłaszcza działek budowlanych, należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne w celu zapewnienia nieprzekroczenia dopuszczalnej wielkości pola elektromagnetycznego od istniejącej linii energetycznej napowietrznej oraz bezpiecznego prowadzenia robót budowlanych;
- 6) dodatkowo w obszarze opracowania dopuszcza się lokalizację oraz zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych źródeł, bazujących na odnawialnych źródłach energii na przykład w postaci ogniw fotowoltaicznych.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło

- 1) obiekty w obszarze objętym planem mogą być zaopatrywane energią cieplną w oparciu o zasilanie:
 - a) gazem ziemnym, w oparciu o zaopatrzenie z istniejącej sieci,
 - b) energią elektryczną,
 - c) z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - d) innych, indywidualnych źródeł bazujących na wykorzystaniu energii odnawialnej np. kolektorów słonecznych, pomp ciepła itp..

- 2) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci miejskich , o której mowa w pkt 1 ppkt c) nastąpi poprzez projektowaną, sieć ciepłowniczą;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci ciepłowniczej, o której mowa w pkt 1 ppkt c) na terenach wszystkich ulic i ciągów pieszych, oraz terenów zieleni publicznej.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów bytowych w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć gazową;
- 2) dopuszcza się sytuowanie gazociągu w liniach rozgraniczających wszystkich ulic i ciągów pieszych w obszarze objętym planem. Sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów telekomunikacyjnych

- 1) tereny w obszarze planu należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się sieci telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg-ulic i ciągów pieszych, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; Ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;
- 3) inwestycje z zakresu łączności publicznej są dopuszczalne w obszarze planu, o ile nie jest to sprzeczne z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu i nie narusza ustanowionych planem zakazów lub ograniczeń;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telekomunikacyjnych telefonii komórkowej w obszarze opracowania planu, chyba że ustalenia szczegółowe zawierają zakaz ich sytuowania;
- 5) dopuszcza się instalację urządzeń sieci radiokomunikacyjnych, w tym anten telefonii komórkowej, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) nie dopuszcza się sytuowania urządzeń na budynkach i budowlach o wysokich wartościach kulturowych - figurujących w gminnej ewidencji zabytków) chronionych ustaleniami planu, oznaczonych na rysunku planu, chyba że urządzenia te zostaną osłonięte elementami elewacji takimi jak np. gzymsy, pilastry i podobne w taki sposób, że pozostaną niewidoczne z zewnątrz,
 - b) sytuowanie stacji bazowych w obszarach chronionych ze względu na zabytki tj. w granicach zespołów figurujących w gminnej ewidencji zabytków wskazanych na rysunku planu, wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków.
 - c) obiekty infrastruktury łączności publicznej powinny spełniać wymóg realizacji wizji ładu przestrzennego terenu przestrzeni publicznej – należy zastosować odpowiednie formy architektoniczne, dopasowując je do charakteru miejsca – w granicach zespołów figurujących w gminnej ewidencji zabytków, uzgodnione z właściwym konserwatorem zabytków.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów gospodarki odpadami:

- 1) dla obiektów budowlanych należy zapewnić miejsca na place pod śmietniki, osłonięte i otoczone odpowiednią zielenią izolacyjną; zaleca się by miejsca te umożliwiały segregację odpadów;
- 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi; wskazane osłonięcie placów pod śmietniki odpowiednią zielenią izolacyjną;
- 3) 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;
- 4) 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 2007r. Nr 39, poz. 251, ze zm);

Rozdział 6

Ochrona gruntów rolnych i leśnych

§19

1. Plan nie wyznacza zasad ochrony gruntów rolnych i leśnych ze względu na brak ich występowania w granicach opracowania.

Rozdział 7

Przepisy przejściowe i końcowe

§20

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Starogard Gdański.
2. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta do:
 - 1) niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną Wojewodzie Pomorskiemu w celu oceny jej zgodności z prawem i ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
 - 2) umieszczenia niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną w Biuletynie Informacji Publicznej Starogardu Gdańskiego;
 - 3) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentu planu miejscowego oraz wydania na ich wniosek potrzebnych im wyrysów i wypisów

na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§21

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem §20 ust.1 i 2, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.
2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Miasta Starogard Gdański.

***Przewodniczący Rady Miasta
Starogard Gdański***

.....
Sławomir Ruśniak

ZAŁĄCZNIK NR 2
UCHWAŁY NR XIX/ 166 /2012
RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI
z dnia 25 stycznia 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Kolejowej w Starogardzie Gdańskim.

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

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Kolejowej w Starogardzie Gdańskim był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od **24 października 2011 r.** do **23 listopada 2011 r.** w siedzibie Urzędu Miasta Starogard Gdański. W dniu **14 listopada 2011 r.** 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 07 grudnia 2011 r.**
3. W ustawowym terminie **nie wpłynęły żadne uwagi** do projektu planu.

Przewodniczący Rady Miasta
Starogard Gdański

.....
Sławomir Ruśniak

ZAŁĄCZNIK NR 3
UCHWAŁY NR XIX/166/2012
RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI
z dnia 25 stycznia 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Kolejowej 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.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, ze zm.), art. 7 ust.1, pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) i art. 111 ust. 2 pkt.1 ustawy z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2003r. Nr 15 poz. 148 ze zm.) Rada Miasta Starogard Gdański uchwala, co następuje:

1. W projekcie planu miejscowego ustala się realizację zadań własnych z zakresu dróg publicznych i infrastruktury technicznej.
2. Koszt realizacji zadań wymienionych w pkt. 1 zostanie oszacowany po ustaleniu zakresu inwestycji.
3. Koszty inwestycji wymienionych w pkt. 1 należy uwzględnić w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym Gminy Miejskiej Starogard Gdański.

Przewodniczący Rady Miasta
Starogard Gdański

.....
Sławomir Ruśniak

Uzasadnienie do uchwały nr XIX/166/2012 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 25 stycznia 2012r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Kolejowej w Starogardzie Gdańskim.

Rada Miasta Starogard Gdański w dniu 10 listopada 2010r. podjęła uchwałę nr LXIV/561/2010 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Kolejowej (od skrzyżowania z ul. Skarszewską do ul. Gdańskiej, w tym tereny PKP).

Celem planu jest uporządkowanie sytuacji prawnej, ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla realizacji celów publicznych, wyznaczenie zasad zagospodarowania terenu oraz zasad obsługi komunikacyjnej. Planowane jest także ustalenie lokalizacji dla ewentualnego węzła integracyjnego (przesiadkowego) w rejonie istniejącego dworca kolejowego, ustalenie zasad dla uzupełnienia dotychczasowego zainwestowania rejonu dworca kolejowego nowym zainwestowaniem oraz formami użytkowania w postaci usług, uporządkowanie obecnego zagospodarowania, rehabilitacja istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

Ogłoszeniem / obwieszczeniem (pismo nr WPiU.I-MB-7320-6/2010 z dn. 23.11.2010r.) Prezydent Miasta zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w obszaru oraz wyznaczył termin składania wniosków do sporządzanego planu: do 29.12.2010r. Obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń UM w dniach: 29.11.2010r – 03.01.2011r., zamieszczono na stronie internetowej miasta Starogard Gd. (zakładka: obwieszczenia) dn. 29.11.2010r. Ogłoszenia prasowe zamieszczono w Biuletynie Informacyjnym Urzędu Miasta Starogard Gdański „Starogardzki Ratusz” z dn. 03.12.2010r. Ponadto zgodnie z art. 17 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta zawiadomił o przystąpieniu do opracowania w/w planu organy i instytucje właściwe do uzgadniania / opiniowania przedmiotowego planu (w tym również PKP) – pismo Prezydenta Miasta nr WPiU.I-MB-7320-6/2010 z dn. 23.11.2010r.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 ze zm.) Prezydent Miasta Starogard Gdański wystąpił z wnioskiem nr WPiU.I-MB-7320-6/2010 z dn. 24.11.2010r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Starogardzie Gdańskim (odbiór potwierdzony zwrotnym poświadczeniem odbioru: RDOŚ-29.11.2010r., PPIS-26.11.2010r.) o uzgodnienie zakresu oraz stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zakres i stopień szczegółowości prognozy dla miejscowego planu został uzgodniony:

- 1) uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku nr RDOŚ-Gd-PN.II.411.17.2.2011.IW z dnia 24.02.2011r. (wpływ do UM: 01.03.2011r.)
- 2) uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Starogardzie Gdańskim SE-VII-470/2/11 z dn. 09.02.2011r..

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przesłany wraz z wnioskiem Prezydenta Miasta Starogard Gdański pismo WPiU.I-MB-7320-6/2010 z dnia 23.08.2011r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz do Państwowego Inspektora Sanitarnego w Starogardzie Gdańskim celem wyrażenia opinii o której mowa w art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199 poz. 1227 ze zm).

Organy te przedstawiły w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko swoje stanowiska:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku – przedstawił opinię RDOŚ-GD-PN.II.410. 17.23.2011.IW z dnia 01.09.2011r. (wpływ 07.09.2011r.)

2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Starogardzie Gdańskim przedłożył opinię postanowieniem SE-VII-470/44/2011 z dnia 02.09. 2011r. – bez uwag

3. Pomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Gdańsku przedłożył opinię postanowieniem SE- NS- 80.9022.490.193.2011.BK z dnia 26.09. 2011r. – bez uwag

Zawiadomieniem z dnia 23.08.2011r. nr WPiU.I-MB-7320-6/2010 Prezydenta Miasta na podstawie art. 39 i w związku z art. 46 pkt 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poinformował o wszczęciu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Kolejowej w Starogardzie Gdańskim w ramach procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla wyżej wymienionego dokumentu planu. Zawiadomienie umieszczono w „Starogardzkim Ratuszu” (Biuletyn Informacyjny Urzędu Miasta Starogard Gdański) Nr 15(101)2011 z dnia 02.09.2011r. oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Starogard Gdański dnia 24.08.2011r., na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w dniu 23.08.2011r (do dnia 03.10.2011r.), ponadto zamieszczono informację o tworzonej dokumentacji wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na stronie internetowej www.ekoportal.pl – nr wpisu:

1/ prognoza oddziaływania na środowisko: 2011/F/0006

2/projekt planu: 2011/C/0003.

Wyznaczono okres na zapoznanie się z dokumentacją sprawy, w tym z projektem miejscowego planu i prognozą udostępnionym do publicznego wglądu w dniach od 05.09.2011r do 03.10.2011r. oraz nieprzekraczalny termin wnoszenia wniosków i uwag do dnia 03 października 2011r.

W postępowaniu z udziałem społeczeństwa (zgodnie z przepisami działu III rozdział 1 i 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko) nie wpłynęły żadne pisma, uwagi ani wnioski.

Podsumowanie oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko zostało zawarte w zarządzeniu Prezydenta Miasta nr 253/10/2011 z dn.11.10.2011r.

Następnie na podstawie art. 17 pkt.9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniono do publicznego wglądu w dniach: od 24.10.2011r. do 23.11.2011r. (ogłoszenie/obwieszczenie Prezydenta Miasta: pismo nr WPiU.I-MB-7320-6/2010 z dn.05.10.2011r.: zamieszczono na tablicy ogłoszeń w dniach: 06.10.2011-07.12.2011r; na stronie internetowej miasta: 06.10.2011r., w Biuletynie Informacyjnym Urzędu Miasta Starogard Gdański Nr 18/104/2011 z dn. 14.10.2011r.); ponadto w dniu 14.11.2011r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami planistycznymi przedmiotowego obszaru, z powodu braku frekwencji nie odbyła się. Do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Wobec wykonania zadań organu sporządzającego projekt miejscowego planu (procedura planistyczna określona w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) na podstawie art.17 pkt 14 w/w ustawy przedkłada się projekt Radzie Miasta celem jego uchwalenia.