DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia poniedziałek, 29 marca 2021 r.

Poz. 1131

Podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpinski
Data: 29.03.2021 15:24:42

UCHWAŁA NR XXVIII/244/2021
RADY MIEJSKIEJ W TCZEWIE

z dnia 25 lutego 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Południowa – Nowodworcowa w Tczewie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) po zasięgnięciu opinii Komisji Polityki Gospodarczej i Komisji Finansowo – Budżetowej, Rada Miejska w Tczewie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XIV/117/2019 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Południowa – Nowodworcowa w Tczewie, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 21,93ha.

3. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową, cmentarz, obiekty produkcyjne, składy i magazyny, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2, teren zintegrowanego węzła przesiadkowego, infrastrukturę komunikacyjną i techniczną.

4. Granice planu oznaczono na załączniku nr 1 do uchwały.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) zbiór danych przestrzennych zawartych w planie, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Przebieg linii rozgraniczających należy określać poprzez odniesienie osi odpowiednich linii z rysunku planu do granic działek geodezyjnych.

2. Na terenie objętym planem nie występują:

1) formy ochrony przyrody;

2) obiekty wpisane do rejestru zabytków;

3) tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe.

3. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

1) zintegrowany węzeł przesiadkowy – w rozumieniu przepisów o publicznym transporcie zbiorowym 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 się zwłaszcza z rozkładem jazdy, linią komunikacyjną lub siecią komunikacyjną. W świetle przepisów o gospodarce nieruchomościami zintegrowany węzeł przesiadkowy należy rozumieć jako obiekty i urządzenia transportu publicznego. Elementem zintegrowanego węzła przesiadkowego jest dworzec autobusowy;

2) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego), powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);

3) powierzchnia biologicznie czynna - teren biologicznie czynny;

4) niezawodowa elektrownia wiatrowa – elektrownia wiatrowa o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii i jednocześnie mocy nie większej niż 100 kW;

5) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,5 m w przypadku balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp.; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;

6) obowiązująca linia zabudowy - linia zabudowy, na której musi być usytuowane nie mniej niż 90% powierzchni elewacji budynku. Linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,5 m w przypadku balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp. Linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;

7) zabudowa zwarta – zgrupowanie co najmniej 2 budynków, przylegających do siebie ścianą, ścianami lub ich fragmentami.

4. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

2) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – do lokalnych sieci kanalizacji deszczowej, studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych w obrębie działek, do których inwestor ma tytuł prawny, uzupełniająco do sieci kanalizacji deszczowej. Wody opadowe z powierzchni nieutwardzonych winny być zagospodarowane na terenie działki budowlanej w sposób umożliwiający jej wsiąkanie i zatrzymanie w miejscu opadu poprzez obniżenie terenów nieutwardzonych w stosunku do terenów utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające lub zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych do utwardzenia ciągów komunikacyjnych i parkingów. Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej. Obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zaopatrzenie w ciepło - niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii. Urządzenia pozyskujące energię odnawialnych źródeł energii nie mogą posiadać mocy większej niż 100 kW. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują. Obowiązuje zakaz lokalizacji niezawodowych elektrowni wiatrowych;

5) gospodarowanie odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, o mocy nie większej niż 100 kW. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują. Obowiązuje zakaz lokalizacji niezawodowych elektrowni wiatrowych;

7) dopuszcza się realizację kubaturowych stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy tej działki;

8) teletechnika – bezprzewodowo lub z sieci teletechnicznych;

9) zaopatrzenie w gaz – bezprzewodowo lub z sieci gazowej;

10) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich, w tym urządzeń melioracyjnych i przeciwpożarowych; dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych; dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych.

5. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się realizację zjazdów z gminnych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;

2) przez miejsce postojowe dla samochodów należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku lub pod wiatą;

3) przez miejsce postojowe dla rowerów należy rozumieć miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych działki budowlanej, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca postojowe dla rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniej niż 60% miejsc postojowych należy lokalizować w miejscu zadaszonym lub w budynku. Nie mniej niż 20% miejsc należy lokalizować na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia;

4) przez miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy rozumieć miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych. Należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;

5) nawierzchni miejsc postojowych nie wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej;

6) w przypadku realizacji parkingu terenowego dla co najmniej 5 samochodów, obowiązuje nasadzenie na parkingu zieleni wysokiej w proporcji jedno drzewo na każde rozpoczęte 5 miejsc postojowych;

7) wymagana minimalna liczba miejsc parkingowych to liczba obliczona według wskaźników parkingowych i zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej;

8) ustala się strefy parkingowe A i B, których granice oznaczono na rysunku planu;

9) w strefie parkingowej A obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych dla samochodów w obrębie działek budowlanych w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, przy czym:

a) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie, jednocześnie nie mniej niż 3,

b) dla lokali usługowych, należy przyjąć nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej lokalu i 1 miejsce na 5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy,

c) dla zabudowy mieszkaniowej należy przyjąć nie mniej niż 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

10) w strefie parkingowej B obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych dla samochodów w obrębie działek budowlanych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, przy czym:

a) dla nowej zabudowy mieszkaniowej należy przyjąć co najmniej 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,

b) dla przebudowywanej, rozbudowywanej lub nadbudowywanej zabudowy mieszkaniowej należy przyjąć nie więcej niż 1,2 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny. Dopuszcza się odstąpienie od realizacji miejsc postojowych,

c) dla zabudowy, w której nastąpi zmiana sposobu użytkowania na zabudowę mieszkaniową, należy przyjąć nie więcej niż 1,2 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny. Dopuszcza się odstąpienie od realizacji miejsc postojowych,

d) dla lokali usługowych w nowej zabudowie należy przyjąć co najmniej 1 miejsce na 50 m2 powierzchni użytkowej lokalu, ale nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy (kawiarnia, sklep, fryzjer, biuro, hurtownia itp.),

e) dla przebudowywanej, rozbudowywanej lub nadbudowywanej zabudowy usługowej, należy przyjąć nie więcej niż 1 miejsce na 50 m2 powierzchni użytkowej lokalu. Dopuszcza się odstąpienie od realizacji miejsc postojowych,

f) dla zabudowy, w której nastąpi zmiana sposobu użytkowania na zabudowę usługową, należy przyjąć nie więcej niż 1 miejsce na 50m2 powierzchni użytkowej lokalu. Dopuszcza się odstąpienie od realizacji miejsc postojowych;

11) w strefie parkingowej A lokalizacja miejsc postojowych dla rowerów w obrębie działek budowlanych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 2 lokale mieszkalne,

b) dla zabudowy usługowej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu, ale nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy (kawiarnia, sklep, fryzjer, biuro, hurtownia itp.),

c) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie;

12) w strefie parkingowej B lokalizacja miejsc postojowych dla rowerów w obrębie działek budowlanych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:

a) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 2 lokale mieszkalne,

b) dla przebudowywanej, rozbudowywanej lub nadbudowywanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przyjąć nie więcej niż 1 miejsce na 2 lokale mieszkalne. Dopuszcza się odstąpienie od realizacji miejsc postojowych,

c) dla zabudowy, w której nastąpi zmiana sposobu użytkowania na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, należy przyjąć nie więcej niż 1 miejsce na 2 lokale mieszkalne. Dopuszcza się odstąpienie od realizacji miejsc postojowych,

d) dla nowej zabudowy usługowej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu,

e) dla przebudowywanej, rozbudowywanej lub nadbudowywanej zabudowy usługowej, należy przyjąć nie więcej niż 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu. Dopuszcza się odstąpienie od realizacji miejsc postojowych,

f) dla zabudowy, w której nastąpi zmiana sposobu użytkowania na zabudowę usługową, należy przyjąć nie więcej niż 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu. Dopuszcza się odstąpienie od realizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości:

1) dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługową lub obiekty produkcyjne, składy i magazyny ustala się wielkość nie mniejszą niż 800 m^2. Powyższa wielkość nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe, usługowe lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, lub regulacji granic;

2) dla działek przeznaczonych pod tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 ustala się wielkość nie mniejszą niż 5000 m^2. Powyższa wielkość nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej pod tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 lub regulacji granic;

3) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, podane powyżej;

4) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, zintegrowanego węzła przesiadkowego, teren parkingów publicznych i cmentarz ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się łączenie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

1) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, zintegrowanego węzła przesiadkowego, teren parkingów publicznych i cmentarz ustala się dowolną wielkość;

2) dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługową lub obiekty produkcyjne, składy i magazyny ustala się wielkość nie mniejszą niż 800 m^2;

3) dla działek przeznaczonych pod tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 ustala się wielkość nie mniejszą niż 5000 m^2;

4) ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 6 m;

5) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki;

6) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 45º i nie większy niż 135º.

8. Ustalenia i zalecenia w zakresie ochrony środowiska:

1) obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;

2) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;

3) w pomieszczeniach budynków przeznaczonych na pobyt ludzi położonych w zasięgu uciążliwości linii kolejowej wymagane jest zastosowanie środków technicznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;

4) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w zasięgu oddziaływań akustycznych wymagane jest zastosowanie środków technicznych w celu doprowadzenia poziomu hałasu do obowiązujących norm;

5) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

6) lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej i występowanie pól elektroenergetycznych nie może być uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;

7) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych;

8) dopuszcza się realizację oczek wodnych (zbiorników rekreacyjnych i retencyjnych) i małej retencji na obszarze całego planu.

9. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska kulturowego:

1) na obszarze planu występują historyczne elementy struktur przestrzennych, objęte strefami ochrony konserwatorskiej, zaznaczonymi odpowiednio na rysunku planu:

   a) A.1 – osiedle kolejowe przy ulicach Chłodnej i Gdańskiej (osiedle Chłodna),

   b) A.2 – tereny kolejowe – Transportowy Węzeł Integracyjny,

   c) A.3 – Nowe Miasto.

2) na terenie strefy A.1 ochronie podlegają:

   a) odnowa i konserwacja zachowanych, głównych elementów układu przestrzennego, w tym historyczne podziały katastralne, układ zabudowy i linie zabudowy,

   b) historyczne zespoły budowlane w zakresie ochrony brył, materiałów elewacyjnych, artykulacji elewacji i geometrii dachów,

   c) ochrona zieleni w obrębie historycznych posesji, w tym ochrona ogrodów przydomowych,

   d) tworzenie nowych terenów zielonych poprzez tworzenie zieleni przydomowej;

3) na terenie strefy A.2 ochronie podlegają:

   a) odnowa i konserwacja zachowanych, głównych elementów układu przestrzennego,

   b) historycznie ukształtowana sieć drogowa,

   c) odnowa i konserwacja zachowanych, głównych elementów układu przestrzennego, w tym historyczne podziały katastralne, układ zabudowy i linie zabudowy,

   d) historyczne zespoły budowlane w zakresie ochrony brył, materiałów elewacyjnych, artykulacji elewacji, geometrii dachów,

   e) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej,

   f) utrzymanie proporcji nowej i przebudowywanej zabudowy w skali dostosowanej do historycznej zabudowy miejskiej,

   g) tworzenie nowych terenów zielonych poprzez tworzenie zieleni przydomowej;

4) na terenie strefy A.3 ochronie podlegają:

   a) zachowane elementy zabytków techniki, t.j. zespół dworcowy i wieża ciśnień,

   b) historyczne zespoły budowlane w zakresie ochrony brył, materiałów elewacyjnych, artykulacji elewacji i geometrii dachów;

5) budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, ujęte w gminnej ewidencji zabytków”, tj. budynek mieszkalny położony przy ulicy Gdańskiej 36 stanowi relikt XX-wiecznej zabudowy podmiejskiej, budynki mieszkalne położone przy ulicy Gdańskiej 37, 38, 39, 40 i 40a stanowią relikty osady kolejowej; budynki położone przy ul. Gdańskiej 41, 42, 44, 45, 46, 49, 50, 51, 52, 53, 53a, 56, ulicy Pomorskiej 8/8A, ulicy Pomira 4, 6 i 7, ulicy Koziej 1, 3 i 4, ulicy Kaszubskiej 1, 2, 4, 5, 9/9A, 10/10A, 15 i 17, ulicy Południowej 1, 2, 3, 4, 6, 7 i 8, ulicy Mostowej 2, 3, 4, 7, 8 i 10 oraz budynek położony przy ulicy Mostowej 8a i Kaszubskiej 3 stanowią relikty zabudowy XIX i XX wiecznej zabudowy miejskiej. Szczegółowe ustalenia dla chronionych budynków znajdują się w Rozdziele 2 „Ustalenia szczegółowe” dla danego terenu;

6) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych negatywnie wpływających na przedmiot ochrony konserwatorskiej.

10. Ustalenia inne:

1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z placem budowy oraz nowych, napowietrznych i naziemnych sieci infrastruktury technicznej. Powyższy zakaz nie dotyczy sieci przebudowywanych oraz nowych obiektów i urządzeń łączności publicznej;

2) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy. Dopuszcza się jej remonty i przebudowę. Dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami obowiązującymi na danym terenie;

3) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych nachyleniach, kształtach i innych pokryciach niż obwiązujące na danym terenie. W przypadku rozbudowy istniejących budynków o wartościach historyczno-kulturowych oraz w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, nie będących budynkami o wartościach historyczno-kulturowych, dopuszcza się realizację dachów jedno- lub dwuspadowych, o innych nachyleniach i innych pokryciach niż obwiązujące na terenie, pod warunkiem, że dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów będą przykryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi spójną całość kompozycyjną i kolorystyczną w zamyśle architektonicznym;

4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu. Powyższe ustalenie nie dotyczy budynków o wartościach kulturowych, dla których dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami planu;

5) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego zachowanie;

6) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie;

7) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono intensywność zabudowy, dopuszcza się jej zachowanie;

8) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami szczególnymi. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom szczególnym. Lokalizacja i usytuowanie obiektów od innych obiektów lub terenów winno być zgodne z przepisami szczególnymi;

9) dopuszcza się realizację podziemnych obiektów budowlanych nie będących budynkami, naziemnych budowli stanowiących zagospodarowanie terenu i infrastrukturę techniczną;

10) część obszaru objętego planem, wyznaczona na rysunku planu, stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 2.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 3. Ustalenia dla terenu o symbolu **1MW,U** o powierzchni 0,09ha:

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową wielorodzinną i zabudową usługową. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej zamiennie. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży jednego obiektu powyżej 400m2;

2) fragment terenu znajduje się w strefie ochrony obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym;

3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;

5) dopuszcza się realizację budynków przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy tych działek;

6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;

7) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 30%;

8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,5;

9) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

10) obowiązuje wysokość:

a) budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych nie większa niż 14,0 m,

b) wolno stojących budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 5,0 m,

c) wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 30,0m, liczona od poziomu terenu;

11) obowiązują dachy główne (tj. zajmujące nie mniej niż 50% powierzchni wszystkich dachów i których połacie mają jednakowe nachylenie w stosunku do kalenicy głównej) dwu- lub czterospadowe, o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, kryte blachą, dachówką lub blachodachówką. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych (tj. zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni wszystkich dachów i których połacie mogą mieć dowolne nachylenie w stosunku do kalenicy głównej) o dowolnym kształcie i nachyleniu, o pokryciu dachów stromych szkłem, blachą, dachówką lub blachodachówką;

12) obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie, szkle lub innych okładzinach elewacyjnych.

§ 4. Ustalenia dla terenu o symbolu **2U,P** o powierzchni 1,30ha:

1) teren zabudowy usługowej lub zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową usługową oraz zabudową obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Dopuszcza się realizację zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów zamiennie. Obowiązuje zakaz realizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży jednego obiektu powyżej 2000m2;

2) fragment terenu znajduje się w strefie I ochrony sanitarnej wokół cmentarza o szerokości 50 m. W strefie obowiązują zakazy i ograniczenia zgodne z przepisami o cmentarzach i chowaniu zmarłych;

3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub zwartej;

5) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicach tych działek;

6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;

7) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 60%;

8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 3,0;

9) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

10) obowiązuje wysokość:

a) budynków nie większa niż 14,0 m,

b) wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 30,0m, liczona od poziomu terenu;

11) obowiązują dachy dowolne;

12) obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie, szkle lub innych okładzinach elewacyjnych.

§ 5. Ustalenia dla terenu o symbolu **3ZC** o powierzchni 1,89ha:

1) teren cmentarza z dopuszczeniem usług towarzyszących, zgodnych z przepisami o cmentarzach i chowaniu zmarłych. Zagospodarowanie cmentarza winno być zrealizowane zgodnie z przepisami o cmentarzach i chowaniu zmarłych. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży jednego obiektu powyżej 400m2;

2) teren cmentarza stanowi ogólnodostępną przestrzeń publiczną, tworzącą warunki publicznej aktywności oraz stanowiącą miejsce tożsamości i identyfikacji przestrzeni miejskiej, w związku z powyższym zagospodarowanie cmentarza winno zachować istniejące, unikatowe walory kompozycyjne i architektoniczne;

3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;

5) dopuszcza się realizację budynków przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy tych działek;

6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;

7) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 5%;

8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,05;

9) obowiązuje wysokość:

   a) budynków nie większa niż 6,0m,

   b) wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 20,0m, liczona od poziomu terenu;

10) obowiązują dachy główne (tj. zajmujące nie mniej niż 50% powierzchni wszystkich dachów i których połacie mają jednakowe nachylenie w stosunku do kalenicy głównej) dwu- lub czterospadowe, o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, kryte blachą, dachówką lub blachodachówką. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych (tj. zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni wszystkich dachów i których połacie mogą mieć dowolne nachylenie w stosunku do kalenicy głównej) o dowolnym kształcie i nachyleniu, o pokryciu dachów stromych szkłem, blachą, dachówką lub blachodachówką;

11) obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie, szkle lub innych okładzinach elewacyjnych.

§ 6. Ustalenia dla terenu o symbolu **4U,KDP** o powierzchni 1,05ha:

1) teren zabudowy usługowej lub teren parkingów publicznych. Nie ustala się proporcji pomiędzy terenem zabudowy usługowej i terenem parkingów publicznych. Dopuszcza się realizację zabudowy usługowej lub parkingów publicznych zamiennie. Poza strefą ochrony konserwatorskiej A.2 obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży jednego obiektu powyżej 2000m2. W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej A.2 obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży jednego obiektu powyżej 400m2;

2) fragment terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej A.2 - tereny kolejowe – Transportowy Węzeł Integracyjny, której granice oznaczono na rysunku planu. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony znajdują się w Rozdziale 1 „Ustalenia ogólne”;

3) fragment terenu znajduje się w strefie I ochrony sanitarnej wokół cmentarza o szerokości 50 m. W strefie obowiązują zakazy i ograniczenia zgodne z przepisami o cmentarzach i chowaniu zmarłych;

4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

5) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub zwartej;

6) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicach tych działek;

7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;

8) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 80%;

9) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2,4;

10) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

11) obowiązuje wysokość:

   a) budynków nie większa niż 16,0m,

b) wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 30,0m, liczona od poziomu terenu;

12) obowiązują dachy płaskie;

13) obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie, szkle lub innych okładzinach elewacyjnych.

§ 7. Ustalenia dla terenów o symbolu **5MW,U** o powierzchni 2,54ha:

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową wielorodzinną i zabudową usługową. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej zamiennie. Poza strefą ochrony konserwatorskiej A.2 obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży jednego obiektu powyżej 2000m2. W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej A.2 obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży jednego obiektu powyżej 400m2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową, zgodnie z ustaleniami planu;

2) fragment terenu znajduje się w strefie I ochrony sanitarnej wokół cmentarza o szerokości 50 m. W strefie obowiązują zakazy i ograniczenia zgodne z przepisami o cmentarzach i chowaniu zmarłych;

3) fragment terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej A.2 - tereny kolejowe – Transportowy Węzeł Integracyjny, której granice oznaczono na rysunku planu. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony znajdują się w Rozdziale 1 „Ustalenia ogólne”;

4) na terenie znajduje się budynek oznaczony na rysunku planu jako „budynek o wartościach historyczno-kulturowych, ujęty w gminnej ewidencji zabytków” tj. budynek mieszkalny położony przy l. Gdańskiej 36 stanowiący relikt XX-wiecznej zabudowy podmiejskiej. Ochronie podlega historyczna bryła budynku, historyczny kształt, proporcje dachu głównego, historyczne elewacje zewnętrzne i materiał elewacyjny, historyczny detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje historycznych otworów okiennych i drzwiowych. Dopuszcza się harmonijną przebudowę i rozbudowę budynków, przy czym części rozbudowane winny gabarytami, kolorystyką elewacji zewnętrznych, kolorystyką i pokryciem dachów nawiązywać do części historycznych budynków. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku;

5) na terenie znajduje się budynek oznaczony na rysunku planu jako „obiekt o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzący historyczny klimat dzielnicy” tj. kolejowa wieża ciśnień stanowiąca relikt XX-wiecznej architektury inżynieryjnej. Ochronie podlega bryła, układ konstrukcyjny, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych. Dopuszcza się harmonijną przebudowę i rozbudowę budynku przy zachowaniu proporcji brył i kompozycji elewacji. Dopuszczalna rozbudowa dotyczy dobudowy schodów, ramp dla niepełnosprawnych, zadaszeń nad wejściami, klatki schodowej, windy itp. Należy zachować istniejący charakter tynkowych elewacji. Dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych, nowoczesnych doświetleń i detali architektonicznych, wykonanych w tynku, kamieniu, szkle lub stali, nie tworzących dysharmonii z kompozycją zabytkowych elewacji budynku;

6) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

7) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej, dopuszcza się realizację budynków przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy tych działek;

8) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej. Dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej i zabudowy usługowej obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;

9) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 40%;

10) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2,4;

11) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

12) obowiązuje wysokość:

a) budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych nie większa niż 16,0 m,

b) wolno stojących budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 5,0 m,

c) wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 30,0m, liczona od poziomu terenu,

d) dopuszcza się rozbudowę wieży ciśnień do wysokości nie większej niż ta wieża;

13) obowiązują dachy główne (tj. zajmujące nie mniej niż 50% powierzchni wszystkich dachów i których połacie mają jednakowe nachylenie w stosunku do kalenicy głównej) dwu- lub czterospadowe, o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, kryte blachą, dachówką lub blachodachówką. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych (tj. zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni wszystkich dachów i których połacie mogą mieć dowolne nachylenie w stosunku do kalenicy głównej) o dowolnym kształcie i nachyleniu, o pokryciu dachów stromych szkłem, blachą, dachówką lub blachodachówką. Dla wieży ciśnień obowiązuje zachowanie istniejących dachów wielospadowych;

14) obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie, szkle lub innych okładzinach elewacyjnych.

§ 8. Ustalenia dla terenu o symbolu **6U** o powierzchni 0,51ha:

1) teren zabudowy usługowej. Poza strefą ochrony konserwatorskiej A.2 obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży jednego obiektu powyżej 2000m2. W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej A.2 obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży jednego obiektu powyżej 400m2;

2) fragment terenu znajduje się w strefie ochrony obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym;

3) fragment terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej A.2 - tereny kolejowe – Transportowy Węzeł Integracyjny, której granice oznaczono na rysunku planu. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony znajdują się w Rozdziale 1 „Ustalenia ogólne”;

4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

5) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub zwartej;

6) dopuszcza się realizację budynków przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy tych działek;

7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;

8) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 60%;

9) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2,4;

10) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

11) obowiązuje wysokość:

a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych nie większa niż 16,0m,

b) wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 30,0m, liczona od poziomu terenu;

12) obowiązują dachy główne (tj. zajmujące nie mniej niż 50% powierzchni wszystkich dachów i których połacie mają jednakowe nachylenie w stosunku do kalenicy głównej) płaskie lub strome (dwu- lub czterospadowe, o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, kryte blachą, dachówką lub blachodachówką). Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych (tj. zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni wszystkich dachów i których połacie mogą mieć dowolne nachylenie w stosunku do kalenicy głównej) o dowolnym kształcie i nachyleniu, o pokryciu dachów stromych szkłem, blachą, dachówką lub blachodachówką;

13) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie, szkle lub innych okładzinach elewacyjnych.

§ 9. Ustalenia dla terenu o symbolu **7ZWP** o powierzchni 1,07ha:

1) teren zintegrowanego węzła przesiadkowego. W obrębie terenu dopuszcza się lokalizację punktów sprzedaży biletów, toalet, poczekalni, zaplecza administracyjnego, socjalnego i sanitarnego, punktów monitoringu, lokali usługowych i parkingów kubaturowych. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży jednego obiektu powyżej 400m2;

2) teren zintegrowanego węzła przesiadkowego stanowi ogólnodostępną przestrzeń publiczną, tworzącą warunki publicznej aktywności oraz stanowiącą miejsce tożsamości i identyfikacji przestrzeni miejskiej, w związku z powyższym zagospodarowanie węzła winno posiadać unikatowe walory kompozycyjne i architektoniczne;

3) terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej A.2 - tereny kolejowe – Transportowy Węzeł Integracyjny, której granice oznaczono na rysunku planu. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony znajdują się w Rozdziale 1 „Ustalenia ogólne”;

4) przy przebudowie lub rozbudowie zintegrowanego węzła przesiadkowego należy:

a) zapewnić minimalne szerokości ciągów pieszych, dostosowanych do potoków pieszych,

b) zapewnić minimalną ilość przystanków autobusowych, dostosowanych do istniejącego i prognozowanego ruchu, autobusów komunikacji miejskiej,

c) zapewnić minimalną ilość przystanków autobusowych, dostosowanych do istniejącego i prognozowanego ruchu, autobusów komunikacji metropolitalnej, regionalnej, krajowej i międzynarodowej,

5) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

6) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub zwartej;

7) dopuszcza się realizację budynków przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy tych działek;

8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;

9) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 50%;

10) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2,0;

11) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

12) obowiązuje wysokość:

a) budynków nie większa niż 16,0m,

b) wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 30,0m, liczona od poziomu terenu;

13) obowiązują dachy dowolne;

14) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie, szkle lub innych okładzinach elewacyjnych.

§ 10. Ustalenia dla terenów o symbolach **8E** o powierzchni 0,01ha, **14E** o powierzchni 0,0032ha i **16E** o powierzchni 0,0044ha:

1) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (trafostacja);

2) teren 14E znajduje się w strefie ochrony obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym;

3) teren 8E jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej A.2 – tereny kolejowe – Transportowy Węzeł Integracyjny. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony znajdują się w Rozdziale 1 „Ustalenia ogólne”;

4) tereny 14E i 16E są położone w strefie ochrony konserwatorskiej A.3 – Nowe Miasto. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony znajdują się w Rozdziale 1 „Ustalenia ogólne”;

5) dopuszcza się likwidację terenu. W przypadku likwidacji terenu 8E należy przyjąć ustalenia jak dla terenu 05KDZ. W przypadku likwidacji terenu 14E należy przyjąć ustalenia jak dla terenu 15MW,U. W przypadku likwidacji terenu 16E należy przyjąć ustalenia jak dla terenu 17MW,U;

6) dopuszcza się odstąpienie od zachowania powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej.

§ 11. Ustalenia dla terenu o symbolu **9UC,U** o powierzchni 1,05ha:

1) teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 / WOH lub zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 i zabudową usługową. Dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 lub zabudowy usługowej zamiennie;

2) teren stanowi ogólnodostępną przestrzeń publiczną, tworzącą warunki publicznej aktywności oraz stanowiącą miejsce tożsamości i identyfikacji przestrzeni miejskiej, w związku z powyższym jego zagospodarowanie winno posiadać unikatowe walory kompozycyjne i architektoniczne;

3) terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej A.2 - tereny kolejowe – Transportowy Węzeł Integracyjny, której granice oznaczono na rysunku planu. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony znajdują się w Rozdziale 1 „Ustalenia ogólne”;

4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

5) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub zwartej;

6) dopuszcza się realizację budynków przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy tych działek;

7) dopuszcza się odstąpienie od zachowania powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej;

8) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce 95%;

9) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 3,8;

10) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

11) obowiązuje wysokość:

a) budynków nie większa niż 20,0 m;

b) wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 30,0m, liczona od poziomu terenu;

12) obowiązują dachy płaskie;

13) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie, szkle lub innych okładzinach elewacyjnych.

§ 12. Ustalenia dla terenów o symbolach **10MW,U** o powierzchni 0,45ha i **11MW,U** o powierzchni 0,11ha:

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową wielorodzinną i zabudową usługową. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej zamiennie. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży jednego obiektu powyżej 400m2;

2) tereny są położone w strefie ochrony konserwatorskiej A1 - osiedle kolejowe przy ulicach Chłodnej i Gdańskiej (osiedle Chłodna). Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony znajdują się w Rozdziale 1 „Ustalenia ogólne”;

3) na terenie 10MW,U znajdują się budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, ujęte w gminnej ewidencji zabytków” tj. budynki mieszkalne położone przy ul. Gdańskiej 37, 38, 39 i 40 stanowiące relikty dawnej osady kolejowej. Budynki te przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega bryła, układ konstrukcyjny budynków, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej (jej

forma i detal, np. rozrzeźbienie słupków, płyciny itp.). Należy zachować istniejący charakter ceglanych elewacji budynków z detalami architektonicznymi. Obowiązuje zakaz ich nadbudowy;

4) na terenie 11MW,U znajduje się budynek oznaczony na rysunku planu jako „budynek o wartościach historyczno-kulturowych, ujęty w gminnej ewidencji zabytków" tj. budynek mieszkalny położony przy ul. Gdańskiej 40a stanowiący relikt dawnej osady kolejowej. Budynek ten przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega bryła, układ konstrukcyjny budynków, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej (jej forma i detal, np. rozrzeźbienie słupków, płyciny itp.). Należy zachować istniejący charakter ceglanej elewacji budynku z detalami architektonicznymi. Obowiązuje zakaz jego nadbudowy;

5) ustala się obowiązujące linie zabudowy i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

6) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub zwartej;

7) dopuszcza się realizację budynków przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy tych działek;

8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;

9) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 50%;

10) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2,0;

11) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

12) obowiązuje wysokość:

a) budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych nie większa niż 14,0 m,

b) wolno stojących budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 5,0 m,

c) wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 30,0 m, liczona od poziomu terenu;

13) obowiązują dachy główne (tj. zajmujące nie mniej niż 50% powierzchni wszystkich dachów i których połacie mają jednakowe nachylenie w stosunku do kalenicy głównej) dwuspadowe, o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 20 stopni i nie większym niż 45 stopni, kryte blachą, dachówką lub blachodachówką. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych (tj. zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni wszystkich dachów i których połacie mogą mieć dowolne nachylenie w stosunku do kalenicy głównej) o dowolnym kształcie i nachyleniu, o pokryciu dachów stromych szkłem, blachą, dachówką lub blachodachówką;

14) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie, szkle lub innych okładzinach elewacyjnych.

§ 13. Ustalenia dla terenów o symbolach **12MW,U** o powierzchni 0,51ha, **13MW,U** o powierzchni 0,59ha, **15MW,U** o powierzchni 0,66ha, **17MW,U** o powierzchni 0,57ha, **18MW,U** o powierzchni 0,63ha, **19MW,U** o powierzchni 0,57ha, **20MW,U** o powierzchni 0,73ha, **21MW,U** o powierzchni 0,61ha i **22MW,U** o powierzchni 0,54ha:

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową wielorodzinną i zabudową usługową. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej zamiennie. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży jednego obiektu powyżej 400m2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową, zgodnie z ustaleniami planu;

2) fragmenty terenów 12MW,U, 15MW,U, 18MW,U, 20MW,U i 22MW,U znajdują się w strefie ochrony obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym;

3) tereny są położone w strefie ochrony konserwatorskiej A.3 – Nowe Miasto. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony znajdują się w Rozdziale 1 „Ustalenia ogólne”;

4) na terenie 12MW,U znajdują się budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, ujęte w gminnej ewidencji zabytków” tj. budynki mieszkalne położone przy ul. Pomorskiej 8/8A, Kaszubskiej 9/9A i Kaszubskiej 10/10A stanowiące relikty XX- wiecznej zabudowy miejskiej. Budynki te przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega bryła, układ konstrukcyjny budynków, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynków;

5) na terenie 13MW,U znajdują się budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, ujęte w gminnej ewidencji zabytków” tj. budynki mieszkalne położone przy ul. Koziej 3 i 4 oraz ul. Gdańskiej 41, 42 i 44 stanowiące relikty XIX i XX-wiecznej zabudowy miejskiej zabudowy mieszkaniowej. Budynki te przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega bryła, układ konstrukcyjny budynków, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej (jej forma i detal, np. rozrzeźbienie słupków, płyciny itp.). Ponadto dla budynków położonych przy ul. Gdańskiej 41 oraz Koziej 3 i 4 należy zachować istniejący charakter ceglanych elewacji budynków z detalami architektonicznymi. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynków;

6) na terenie 17MW,U znajdują się budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, ujęte w gminnej ewidencji zabytków” tj. budynki mieszkalne położone przy ul. Koziej 1, ul. Gdańskiej 45 i 46 oraz Pomira 6 i 7 stanowiące relikty XIX i XX-wiecznej zabudowy miejskiej zabudowy mieszkaniowej. Ochronie podlega bryła, układ konstrukcyjny budynków, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej (jej forma i detal, np. rozrzeźbienie słupków, płyciny itp.). Ponadto dla budynków położonych przy ul. Gdańskiej 46 należy zachować istniejący charakter ceglany charakter detali architektonicznych. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynków;

7) na terenie 18MW,U znajdują się budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, ujęte w gminnej ewidencji zabytków” tj. budynki mieszkalne położone przy ul. Mostowej 8, ul. Mostowej 8a i Kaszubskiej 3 oraz ul. Kaszubskiej 4 i 5, stanowiące relikty XIX i XX-wiecznej zabudowy miejskiej zabudowy mieszkaniowej. Budynki te przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega bryła, układ konstrukcyjny budynków, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej (jej forma i detal, np. rozrzeźbienie słupków, płyciny itp.). Obowiązuje zakaz nadbudowy budynków;

8) na terenie 19MW,U znajdują się budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, ujęte w gminnej ewidencji zabytków” tj. budynki mieszkalne położone przy ul. Kaszubskiej 15, ul. Pomira 4, ul. Mostowej 10 oraz ul. Gdańskiej 49, 50, 51 i 52, stanowiące relikty XIX i XX-wiecznej zabudowy miejskiej zabudowy mieszkaniowej. Budynki te przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega bryła, układ konstrukcyjny budynków, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej (jej forma i detal, np. rozrzeźbienie słupków, płyciny itp.). Obowiązuje zakaz nadbudowy budynków;

9) na terenie 20MW,U znajdują się budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, ujęte w gminnej ewidencji zabytków” tj. budynki mieszkalne położone przy ul. Mostowej 4 i 7 oraz ul. Kaszubskiej 1 i 2, stanowiące relikty XIX i XX-wiecznej zabudowy miejskiej zabudowy mieszkaniowej oraz budynki Szkół Powszechnych nr 2 i 3 położone przy ul. Południowej 6. Budynki te przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega bryła, układ konstrukcyjny budynków, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej (jej forma i detal, np. rozrzeźbienie słupków, płyciny itp.). Ponadto dla budynków Szkół Powszechnych nr 2 i 3 należy zachować istniejący charakter zachowanych ceglanych elewacji budynków z detalami architektonicznymi. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynków;

10) na terenie 21MW,U znajdują się budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, ujęte w gminnej ewidencji zabytków” tj. budynki mieszkalne położone przy ul. Gdańskiej 53 i 53a, ul. Mostowej 2 i 3, ul. Południowej 7 i 8 oraz budynek Przedszkola SS. Miłosierdzia Św. Wincentego a Paulo położony przy ul. Kaszubskiej 17, stanowiące relikty XIX i XX-wiecznej zabudowy miejskiej. Budynki te przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega bryła, układ

konstrukcyjny budynków, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej (jej forma i detal, np. rozrzeźbienie słupków, płyciny itp.). Ponadto dla kamienic położonych przy ul. Mostowej 2 i 3 oraz budynku Przedszkola SS. Miłosierdzia Św. Wincentego a Paulo należy zachować istniejący charakter zachowanych ceglanych elewacji budynków z detalami architektonicznymi. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynków;

11) na terenie 22MW,U znajdują się budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, ujęte w gminnej ewidencji zabytków" tj. budynki mieszkalne położone przy ul. Południowej 1, 2, 3 i 4 oraz ul. Gdańskiej 56, stanowiące relikty XIX i XX-wiecznej zabudowy miejskiej zabudowy mieszkaniowej. Ochronie podlega bryła, układ konstrukcyjny budynków, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej (jej forma i detal, np. rozrzeźbienie słupków, płyciny itp.). Ponadto dla budynków położonych przy ul. Południowej 1 i 2 należy zachować istniejący charakter zachowanych ceglanych elewacji budynków z detalami architektonicznymi. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynków;

12) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub zwartej;

13) ustala się obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

14) dopuszcza się realizację budynków przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy tych działek;

15) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;

16) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 100%;

17) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 5,0;

18) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

19) obowiązuje wysokość:

a) budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych nie większa niż 16,0 m;

b) wolno stojących budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 5,0 m;

c) wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 30,0 m, liczona od poziomu terenu;

20) obowiązują dachy główne (tj. zajmujące nie mniej niż 50% powierzchni wszystkich dachów i których połacie mają jednakowe nachylenie w stosunku do kalenicy głównej) płaskie lub strome (dwu- lub czterospadowe, o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, kryte blachą, dachówką lub blachodachówką). Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych (tj. zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni wszystkich dachów i których połacie mogą mieć dowolne nachylenie w stosunku do kalenicy głównej) o dowolnym kształcie i nachyleniu, o pokryciu dachów stromych szkłem, blachą, dachówką lub blachodachówką;

21) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie, szkle lub innych okładzinach elewacyjnych.

§ 14. Ustalenia dla terenu o symbolu **23MW,U** o powierzchni 0,06ha:

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową wielorodzinną i zabudową usługową. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej zamiennie. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży jednego obiektu powyżej 400m2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową, zgodnie z ustaleniami planu;

2) teren jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej A1 - osiedle kolejowe przy ulicach Chłodnej i Gdańskiej (osiedle Chłodna). Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony znajdują się w Rozdziale 1 „Ustalenia ogólne";

3) obowiązuje zakaz realizacji budynków;

4) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej.

§ 15. Ustalenia dla publicznych dróg lokalnych o symbolach **01KDL** o powierzchni 0,37ha, **02KDL** o powierzchni 0,83ha i **06KDL** o powierzchni 0,35ha:

1) obowiązuje szerokość drogi 01KDL zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 15,0m i nie większa niż 20,0m;

2) obowiązuje szerokość drogi 02KDL zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 14,0m i nie większa niż 23,0m;

3) obowiązuje szerokość drogi 06KDL w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

4) fragmenty dróg 01KDL i 02KDL znajdują się w strefie I ochrony sanitarnej wokół cmentarza o szerokości 50 m. W strefie obowiązują zakazy i ograniczenia zgodne z przepisami o cmentarzach i chowaniu zmarłych;

5) fragmenty dróg znajdują się w strefie ochrony obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym;

6) fragment drogi 02KDL jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej: A.2 – tereny kolejowe – Transportowy Węzeł Integracyjny. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony znajdują się w Rozdziale 1 „Ustalenia ogólne”;

7) droga 06KDL jest położona w strefie ochrony konserwatorskiej: A.3 – Nowe Miasto. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony znajdują się w Rozdziale 1 „Ustalenia ogólne”;

§ 16. Ustalenia dla publicznych dróg zbiorczych o symbolach **03KDZ** o powierzchni 2,26ha, **05KDZ** o powierzchni 1,37ha i **08KDZ** o powierzchni 0,38ha:

1) obowiązują szerokości dróg w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) droga 05KDZ stanowi ogólnodostępną przestrzeń publiczną (plac dworcowy), tworzącą warunki publicznej aktywności oraz stanowiącą miejsce tożsamości i identyfikacji przestrzeni miejskiej, w związku z powyższym zagospodarowanie drogi winno posiadać unikatowe walory kompozycyjne i architektoniczne;

3) fragmenty dróg 05KDZ i 08KDZ znajdują się w strefie ochrony obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym;

4) fragment drogi 03KDZ znajduje się w strefie I ochrony sanitarnej wokół cmentarza o szerokości 50 m. W strefie obowiązują zakazy i ograniczenia zgodne z przepisami o cmentarzach i chowaniu zmarłych;

5) fragmenty drogi 03KDZ są położone w strefach ochrony konserwatorskiej: A1 - osiedle kolejowe przy ulicach Chłodnej i Gdańskiej (osiedle Chłodna) i A.3 – Nowe Miasto. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony znajdują się w Rozdziale 1 „Ustalenia ogólne”;

6) fragmenty drogi 05KDZ są położone w strefach ochrony konserwatorskiej: A1 - osiedle kolejowe przy ulicach Chłodnej i Gdańskiej (osiedle Chłodna) i A.2 – tereny kolejowe – Transportowy Węzeł Integracyjny. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony znajdują się w Rozdziale 1 „Ustalenia ogólne”;

7) droga 08KDZ jest położona w strefie ochrony konserwatorskiej: A.3 – Nowe Miasto. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony znajdują się w Rozdziale 1 „Ustalenia ogólne”.

§ 17. Ustalenia dla publicznych dróg dojazdowych o symbolach **04KDD** o powierzchni 0,15ha, **07KDD** o powierzchni 0,59ha i **09KDD** o powierzchni 0,32ha:

1) obowiązuje szerokość dróg w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) fragment drogi 06KDD znajduje się w strefie ochrony obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym;

3) drogi 07KDD i 09KDD są położone w strefie ochrony konserwatorskiej A.3 – Nowe Miasto. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony znajdują się w Rozdziale 1 „Ustalenia ogólne”.

§ 18. Ustalenia dla drogi wewnętrznej o symbolu **010KDW** o powierzchni 0,01ha:

1) obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) teren drogi jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej A.3 – Nowe Miasto. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony znajdują się w Rozdziale 1 „Ustalenia ogólne”.

Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 19. Dla obszaru planu, będącego własnością komunalną lub skarbu państwa, ustala się 0% stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości (bowiem nie ma ona zastosowania na przedmiotowym terenie), dla pozostałych terenów ustala się 30% stawkę.

§ 20. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa, zatwierdzonego uchwałą nr XXVIII/263/2005 z dnia 27 stycznia 2005 r. z późniejszymi zmianami (tekst jednolity - Obwieszczenie Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2020 r. poz. 2166)) i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa w obszarze Transportowego Węzła Integracyjnego planowanego w sąsiedztwie dworca PKP, zatwierdzonej uchwałą nr XL/355/2009 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 30 grudnia 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 42, poz. 730).

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Tczewie.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Tczewie

Zenon Drewa

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXVIII/244/2021
Rady Miejskiej w Tczewie
z dnia 25 lutego 2021r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Południowa - Nowodworcowa w Tczewie

Skala 1 : 1 000

LEGENDA:

- granica opracowania planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązujące linie zabudowy
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- granica pomiędzy obowiązującymi i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy
- budynki o wartościach historyczno-kulturowych, ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- A.1 strefy ochrony konserwatorskiej
- A.1 osiedle kolejowe przy ulicach Chłodnej i Gdańskiej (osiedle Chłodna)
- A.2 tereny kolejowe - Transportowy Węzeł Integracyjny
- A.3 Nowe Miasto
- obszar zabudowy śródmiejskiej
- strefa ochronna obszaru kolejowego
- strefa I ochrony sanitarnej cmentarza
- A B strefy parkingowe A i B
- MW,U tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej
- U teren zabudowy usługowej
- ZWP teren zintegrowanego węzła przesiadkowego
- U,KDP teren zabudowy usługowej lub teren parkingów publicznych
- U,P teren zabudowy usługowej lub zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- UC,U teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²WOH lub zabudowy usługowej
- ZC cmentarz
- KDZ tereny publicznych dróg zbiorczych
- KDL teren publicznej drogi lokalnej
- KDD tereny publicznych dróg dojazdowych
- KDW teren drogi wewnętrznej
- E tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TCZEWA

granica opracowania planu

Podział na przyjęknowe strefy i obszary przestrzenno-urbanistyczne

Kierunki rozwoju struktur przestrzennych

Tereny zainwestowione i zagospodarowane

Tereny rozwojowe

Elementy przyrodnicze

Elementy kształtowania przestrzeni

Elementy kulturowe

Infrastruktura techniczna

Infrastruktura i transport

Układ komunikacyjny "Zamk Krzyżacy" (wiz.)

Układ komunikacyjny "Nadwiślańska Dzielnica Dolnej Wisły

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVIII/244/2021
Rady Miejskiej w Tczewie
z dnia 25 lutego 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Tczewie
w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Południowa – Nowodworcowa w Tczewie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miejska w Tczewie rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Południowa – Nowodworcowa w Tczewie" jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Południowa – Nowodworcowa w Tczewie" (od 30 listopada do 30 grudnia 2020 r.) oraz w ciągu 21 dni po wyłożeniu (t.j. do 21 stycznia 2021 r.), do ustaleń projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Tczewie

Zenon Drewa

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVIII/244/2021

Rady Miejskiej w Tczewie

z dnia 25 lutego 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Tczewie
o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Południowa – Nowodworcowa w Tczewie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.).

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują:

1) gminne drogi publiczne,

2) sieć wodociągową, służącą do obsługi terenów przyległych,

3) sieć kanalizacji sanitarnej, służącą do obsługi terenów przyległych,

4) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji deszczowej odwadniającej drogi publiczne.

§ 2.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne wieloletnie są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Tczewie

Zenon Drewa

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVIII/244/2021
Rady Miejskiej w Tczewie
z dnia 25 lutego 2021 r.
Zalacznik4.gml

Niniejszy załącznik zawiera dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Południowa – Nowodworcowa w Tczewie, zgodnie art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).