projekt z dn. 26.07. 2017r
– wersja 3- po korektach dot. terenu 10.M,U na skutek uzg. z WKZ z dn.21.07.2017r.

treści skorygowane lub nowe pokazano żółtym wyróżnieniem

UCHWAŁA NR …….
RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI

z dnia ……

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Hallera, Mickiewicza i rzeką Wierzycą w Starogardzie Gdańskim

Na podstawie art. 20, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, oraz art. 27 i art. 29, ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r poz. 1073) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz.446 z późn. zm.[1]) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański" (przyjętego Uchwałą Nr V/27/2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 stycznia 2015 r.), **uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Hallera, Mickiewicza i rzeką Wierzycą w Starogardzie Gdańskim**, zwany dalej „**planem**".

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

3. Plan obejmuje obszary o łącznej powierzchni ok. **4,68 ha, stanowiący fragment obrębu geod. nr 14.**

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

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

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:
1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

[1] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz.U. z 2016 r. poz. 1579. 1948, z 2017 r. poz. 730, 935.

§ 3. 1. Na rysunku planu (załączniku nr 1 do niniejszej uchwały) następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granice opracowania planu;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) obowiązujące linie zabudowy;
5) oznaczenia liczbowo - literowe identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, gdzie liczba oznacza numer kolejny, porządkowy terenu, a litery – następujące przeznaczenia terenów:
   a) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
   b) M,U – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
   c) U – teren zabudowy usługowej,
   d) US – tereny sportu i rekreacji,
   e) ZP – teren zieleni urządzonej ,
   f) KDGP – teren komunikacji, dróg publicznych, klasy technicznej głównej - przyśpieszonej ,
   g) KDL - teren komunikacji, dróg publicznych, klasy technicznej lokalnej,
   h) KDD – teren komunikacji, dróg publicznych, klasy technicznej dojazdowej,
   i) KDX- teren komunikacji, ciąg pieszo-jezdny,
   j) KX – teren komunikacji, ciąg pieszy,
   k) KDP – teren komunikacji, parking,
   l) K – teren infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji,
   m) G – teren infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa ;
6) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków;
7) obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu – obiekty figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ) oraz w gminnej ewidencji zabytków (GEZ);
8) strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne ;
9) strefa ochrony konserwatorskiej- strefa ochrony ekspozycji ;
10) dopuszczalna lokalizacja akcentu architektonicznego;
11) otwarcie widokowe na panoramę starego miasta;
12) wymagana zieleń izolacyjno-krajobrazowa;
13) obszar szczególnego zagrożenia powodzią:
   a) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
   b) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
14) obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
15) istniejąca zieleń do ochrony, w tym – szpalery drzew, grupy drzew i pojedyncze drzewa;
16) ciąg pieszy wymagany w urządzeniu terenu.

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

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
1) **adaptacji** – należy przez to rozumieć działania polegające na przystosowaniu istniejącego obiektu dla zaspokojenia potrzeb użytkownika poprzez wprowadzenie koniecznych zmian w układzie funkcjonalnym i konstrukcyjnym obiektu; adaptacja może wiązać się ze zmianą sposobu użytkowania obiektu;
2) **akcencie architektonicznym** – rozumie się przez to część budynku koncentrująca uwagę obserwatora, w szczególności wyróżniająca się z otoczenia formą, detalem, kolorystyką, wysokością;

3) **dopuszczalnym procencie powierzchni zabudowy –** należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków po ich obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażona w [%];
4) **miejscu postojowym** - rozumie się przez to teren przeznaczony dla postawienia samochodu, przy czym miejscem postojowym jest także miejsce w garażu;
5) **modernizacji** – należy przez to rozumieć roboty budowlane powodujące ulepszenie istniejących budynków lub innych obiektów budowalnych, powiększające jego wartość, nie będące przebudową, rozbudowa lub rekonstrukcją;
6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy podstawowej bryły budynków; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, a także takich elementów jak wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, elementy wystroju elewacji, schody prowadzące do budynków, pochylnie dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków; linie nieprzekraczalne nie dotyczą też obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon), obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą usytuowanie elewacji frontowej budynku, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy; obowiązująca linia zabudowy dotyczy minimum 70% długości elewacji;
8) **pierzei** – należy przez to rozumieć frontowa ścianę zabudowy wzdłuż ulicy;
9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
10) **rekompozycji –** należy przez to rozumieć działania polegające na przekształceniu istniejącego obiektu, zespołu obiektu, lub terenu/ obszaru w celu poprawy standardu technicznego i/lub estetycznego np. przez wyburzenie lub przebudowę elementów, dokomponowanie nowych elementów, tworzące nową formę kompozycyjną;
11) **rewaloryzacji** – należy przez to rozumieć działania polegające na wydobyciu, przywróceniu i uczytelnieniu walorów kulturowych obiektu lub układu przestrzennego;
12) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na odpowiednim podkładzie geodezyjnym w skali 1:1000, zawarty w granicach obszaru objętego planem wraz z informacjami i oznaczeniami obrazującymi ustalenia niniejszego planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
13) **stawce procentowej** – należy przez to rozumieć wysokość stawki w procentach (%), służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
14) **studium** – rozumie się przez to dokument określający politykę przestrzenna miasta- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański;
15) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczony symbolem literowym, odpowiadającym temu przeznaczeniu, zgodnie z ustaleniami planu;
16) **uciążliwości dla otoczenia** - należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych powodowane - np. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikającą ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;
17) **usługach nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej** –należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności usługowej, których prowadzenie nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, a ponadto nie powoduje innych zakłóceń takich jak: nadmierny ruch lub postój pojazdów utrudniający dostęp do budynków mieszkalnych, zakłócanie ciszy nocnej, wytwarzanie dużej ilości odpadów, których przechowywanie koliduje z estetyką środowiska mieszkalnego;

18) **zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
19) **zieleni izolacyjno-krajobrazowej** – należy rozumieć przez to pas zwartej, wielowarstwowej roślinności, zakomponowany, oddzielającej wizualnie, krajobrazowo obiekty i tereny.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2.
Ustalenia dotyczące całego obszaru planu

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

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

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

4. Podane w § 12 parametry dotyczące wysokości nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej ani obiektów infrastruktury technicznej, takich jak np. słupy energetyczne itp.

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

6. Ustala się podział obszaru planu na 26 tereny, oznaczonych symbolami literowymi oznaczającymi ustalone przeznaczenie terenu, w tym 8 terenów komunikacyjnych, Dla każdego z wymienionych terenów określa się ustalenia szczegółowe zawarte w § 12 dla poszczególnych terenów.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte są w § 12 (ustalenia szczegółowe) w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów.

2. Ustala się wymóg uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu, z zachowaniem minimalnego udziału pow. biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 12, oraz ochrony istniejącego drzewostanu – pojedynczych drzew, szpalerów i zgrupowań drzew.

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

4. Plan dopuszcza stosowanie kondygnacji podziemnych, o ile w ustaleniach szczegółowych nie wprowadzono zakazu ich stosowania..

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

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

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

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

9. Wyklucza się w obszarze planu sytuowanie obiektów o wysokości równej lub wyższej od 50 m nad poziom terenu.

10. Obszar planu w całości położony jest w zasięgu funkcjonalnego śródmieścia miasta Starogard Gdański. Zabudowa podlega zasadom zabudowy śródmiejskiej w świetle przepisów odrębnych.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

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

3. Ustala się następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów ustawy prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

1) dla terenów o symbolach **MW**, **M,U**, jak dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

2) dla terenu **ZP** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

5. Wprowadza się nakaz zachowania istniejących elementów zieleni, w szczególności zieleni wysokiej wskazanej na rysunku planu: pojedynczych drzew i grup drzew, szpalerów drzew.

6. W przypadku sytuowania w granicach terenów stacji bazowych telefonii komórkowej ustala się obowiązek zapewnienia dopuszczalnych norm promieniowania elektromagnetycznego na terenach mieszkaniowych i usługowo-mieszkaniowych (w obszarze planu oraz usytuowanych poza granicami planu) objętych ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

9. W granicach planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 100 lat, na których obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów prawa wodnego – obszary te pokazano na rysunku planu.

10. W granicach planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 10 lat, na których obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów prawa wodnego – obszary te pokazano na rysunku planu.

11. W granicach planu występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, na których obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów prawa wodnego – obszary te pokazano na rysunku planu. W przypadku przebudowy istniejących w granicach obszaru obiektów należy wprowadzić rozwiązania techniczne zabezpieczające je przed powodzią.

12. Ustala się dla ciągów komunikacyjnych pieszych oraz dojazdów w poszczególnych ternach preferowanie nawierzchni przepuszczalnych i półprzepuszczalnych - w celu zmniejszenia spływu powierzchniowego i utrzymania warunków odnawialności wód podziemnych.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Obszar opracowania położony jest w części w strefie ochrony konserwatorskiej – w strefie ochrony ekspozycji panoramy starego miasta, określonej w dokumencie Studium.

2. Celem polityki konserwatorskiej dla obszaru objętego strefą wymienioną w ust 1 jest ochrona ekspozycji miasta od strony rzeki Wierzycy oraz ochrona ekspozycji i wgląd od strony miasta na atrakcyjne krajobrazowo tereny po obu stronach Wierzycy.

3. W strefie ochrony ekspozycji ustala się:
1) zakaz sytuowania budynków w terenie zieleni urządzonej;
2) nakaz ochrony walorów ekspozycyjnych poprzez komponowana zieleń parkową, w tym dopuszcza się ograniczanie wysokości drzew;
3) zakaz sytuowania masztów, anten i wież niezwiązanych z funkcjami podstawowymi terenów, a także zakaz sytuowania wolnostojących nośników reklamowych i reklam na ogrodzeniach;
4) zakaz sytuowania tymczasowej zabudowy;
5) nakaz realizacji od strony zieleni parkowej urządzonej pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż ogrodzeń terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z rysunkiem planu.

4. W granicach opracowania znajdują się obiekty, wskazane na rysunku planu:
1) wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego:
a) kamienica – ul. Hallera 22, nr rejestru 1640, data wpisu do rejestru 07.08.1997 r.
2) figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ) oraz gminnej ewidencji zabytków (GEZ):
a) kamienica czynszowa – ul. Hallera 22 (obiekt w rejestrze zabytków nieruchomych),
b) willa miejska, ob. Państwowy Zakład Ubezpieczeń PZU – ul. Hallera 26/28,
c) bank – ul. Hallera 30,
d) biblioteka – ul. Hallera 32,
e) szkoła – Zespół Szkół Ogólnokształcących- ul. Hallera 34,
f) budynek gospodarczy w zespole gimnazjum pruskiego, ob. garaż w zespole Liceum Ogólnokształcącego — ul. Hallera 34,

g) sala gimnastyczna w zespole gimnazjum pruskiego, ob. sala gimnastyczna w zespole Liceum Ogólnokształcącego – ul. Hallera 34a,

h) kaplica w zespole gimnazjum pruskiego – ul. Hallera 36;

i) kamienica – ul. Hallera 20,

5. Dla budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

6. Dla budynków wymienionych w ust 4 pkt 2 ustala się ochronę w zakresie kształtu bryły, wysokości, geometrii dachu, kompozycji elewacji frontowej, w tym układu otworów okiennych i drzwiowych, głównych podziałów architektonicznych elewacji, zachowanych elementów wystroju i detalu architektonicznego, a także rodzaj materiału elewacyjnego . Pozwolenia na rozbudowę, rozbiórkę, przebudowę obiektów regulowane są zgodnie z przepisami odrębnymi prawa budowalnego oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (projekty budowlane wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków).

7. Na obszarze opracowania znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 20-43/36 (ślady osadnictwa z późnego średniowiecza i starożytności) granice strefy pokazano na rysunku planu. Wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

8. Ustala się zakaz lokalizacji reklam wolnostojących oraz reklam na ogrodzeniach wzdłuż ulicy Hallera przysłaniających obiekty o wartościach kulturowych figurujące w wojewódzkiej i w gminnej ewidencji zabytków.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem nie znajdują się przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778) tj. wyznaczone w dokumencie Studium.

2. Terenami o publicznym charakterze pełniącymi rolę przestrzeni publicznych są w granicach planu:

1) teren **14.ZP** zieleni urządzonej;

2) tereny komunikacyjne oznaczone symbolami **KDGP**, **KDL**, **KDD**, **KDX**, **KX, KDP**.

3. W granicach terenów wymienionych w ust 2 ustala się:
1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
2) zakaz instalowania jakichkolwiek tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, z wyjątkiem tablic systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej i znaków drogowych;
3) nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych.

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

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

2. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:
1) ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu do komunalnych sieci kanalizacji sanitarnych;
2) ścieki technologiczne przed zrzutem do systemu kanalizacyjnego należy odpowiednio unieszkodliwiać i zagospodarować zgodnie z wymaganymi przepisami i standardami;

3) dopuszcza się rozbudowę i modernizacje istniejących sieci.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

1) odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych placów, parkingów, dróg, ciągów pieszo-jezdnych z obszaru planu do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, do kolektorów usytuowanych obszarze planu oraz w sąsiedztwie obszaru planu;
2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych z dachów budynków oraz z terenów niezabudowanych i zieleni towarzyszącej na własnym terenie;
3) zanieczyszczone wody opadowe, odprowadzane z powierzchni utwardzonych placów, dróg, parkingów, terenów produkcyjnych, należy podczyścić przed oprowadzeniem do odbiorników, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną

1) ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących lub projektowanych w sąsiedztwie bądź na terenie obszaru planu stacji transformatorowych 15/0,4 kV, poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15kV oraz sieci rozdzielcze nn 0,4 kV, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
2) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, zgodnie z potrzebami inwestorów, a także w uzgodnieniu z zarządcą sieci; szczegółowych wymaganych lokalizacji w liniach rozgraniczających nie ustala się, dopuszcza się ich wyznaczenie na etapie projektów budowlanych;
3) dopuszcza się w obszarze planu sytuowanie linii energetycznych oraz urządzeń związanych potrzebami oświetlenia terenu.

5. W zakresie zasilania w ciepło i w gaz:

1) ustala się wymóg wyposażenia obiektów budowlanych w niskoemisyjne źródła zaopatrzenia w ciepło, dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci centralnego ogrzewania, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci; dopuszcza się inne, alternatywne systemy ogrzewania w tym ogrzewanie elektryczne bądź z sieci gazowych;
2) wyklucza się ogrzewanie gazem płynnym;
3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci rozdzielczych średniego ciśnienia z zastosowaniem reduktorów bądź z sieci niskiego ciśnienia; dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci gazowych oraz przyłączy zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) dopuszcza się modernizacje i rozbudowy istniejących sieci gazowych.

6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) tereny w obszarze planu należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
2) dopuszcza się budowę, modernizacje, rozbudowy i przebudowy istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje należy rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;
3) wyklucza się sytuowanie w obszarze planu stacji bazowych telekomunikacyjnych telefonii komórkowej w strefie ochrony konserwatorskiej – w strefie ochrony ekspozycji oraz na budynkach zabytkowych;
4) wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej przekraczających normy wyznaczone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. z 2003r. Nr 192, poz. 1883).

7. W zakresie gospodarki odpadami:

1) w granicach poszczególnych terenów należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi;
2) gospodarowanie odpadami komunalnymi zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi;
3) odpady inne niż komunalne, w tym technologiczne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

8. Dopuszcza się w granicach planu stosowanie indywidualnych prosumenckich urządzeń, mikroinstalacji w rozumieniu przepisów ustawy o odnawialnych źródłach energii (tj. instalacji odnawialnego źródła energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 40 kW, przyłączonej do sieci elektroenergetycznej o napięciu znamionowym niższym niż 110 kV lub o mocy osiągalnej cieplnej w skojarzeniu nie większej niż 120 kW), obiektów związanych z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii takich jak np. kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła. Instalacje montowane na budynkach zabytkowych nie mogą powodować ich dewaloryzacji, dopuszcza się ich sytuowanie pod warunkiem, że nie są widoczne z sąsiednich terenów publicznych.

9. Dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich; dopuszcza się realizacje sieci szerokopasmowych oraz innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych, za zgoda i na warunkach zarządcy danej sieci; dopuszcza się realizacje innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta zapewniają: ul. Mickiewicza (droga krajowa, klasy technicznej –GP- główna przyspieszona) oraz ul. Hallera (droga gminna, klasy technicznej L-lokalna), przyległe do granic obszaru opracowania.

2. Ustalenia dotyczące wymaganych minimalnych wskaźników parkingowych służących do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych zawarte są w § 12 niniejszej uchwały – w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 12. 1. Ustalenia dla terenu 1.U

1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **1.U** o pow. ok.0,0150 ha;
2) przeznaczenie, funkcja terenu:
   a) teren zabudowy usługowej – usług gastronomii, handlu, kultury, administracji, biur , innych usług komercyjnych obsługi ludności,
   b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
   c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – garaże wolnostojące, budynki gospodarcze, funkcja mieszkaniowa;
3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6 oraz:
   a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio w linii rozgraniczającej teren **1.U** od terenu **07.KDX** i **15.ZP,**
   b) zalecane materiały elewacyjne- cegła, ceramika,
   c) dopuszcza się okna i otwory drzwiowe w ścianach usytuowanych bezpośrednio na granicy działki**;**
4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie dotyczy;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linia zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
– dopuszczalny procent powierzchni zabudowy 100%,
– intensywność zabudowy – minimalna 0,35, maksymalna do 2,0,
– minimalna powierzchnia biologicznie czynna- nie określa się ,
c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
– wysokość zabudowy – wysokość budynków do 8 m npt,
d) geometria dachu – dachy dowolne;
e) wskazane wprowadzenie detalu architektonicznego nawiązującego do sąsiedniej zabudowy historycznej, nawiązanie kolorystyką, materiałem do obiektów zabytkowych;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania – nie dopuszcza się ;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Hallera poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego **07.KDX**,
b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: dopuszcza się nie wyznaczenie na terenie miejsca do parkowania, parkowanie w granicach terenu **010.KDP**;
11) zasady obsługi inżynieryjnej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
12) stawka procentowa: 0% (nie zmienia się dotychczasowe przeznaczenie terenu - U).

2. Ustalenia dla terenu 2.U

1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **2.U** o pow. ok.0,63 ha;
2) przeznaczenie, funkcja terenu:
a) teren zabudowy usługowej oświaty i wychowania,
b) inne dopuszczalne funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, funkcje kultury fizycznej, sportu i rekreacji,
c) zabudowa oraz funkcje wykluczone: wolnostojące budynki gospodarcze, wolnostojące garaże, lokale mieszkalne,
d) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6 oraz:
a) nakaz ochrony budynków figurujących w wojewódzkiej i w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, zasady ochrony wg pkt 5),
b) nakaz zachowania istniejącego od strony ul. Hallera ogrodzenia,
c) wskazana rekompozycja mająca na celu podniesienie walorów estetycznych ogrodzenia terenu od strony parku (15.ZP);
4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz:
a) istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony,
b) ze względu na usytuowanie wzdłuż ulicy Hallera wprowadzić rozwiązania techniczne zapewniające odpowiednią dla funkcji izolacyjność akustyczną, przy zachowaniu układu otworów okiennych ;
5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z § 8 oraz:
a) w obiektach historycznych, wskazanych do ochrony, dopuszcza się działania polegające na adaptacji i rewaloryzacji; w przypadku zniszczenia bądź zburzenia obiektu historycznego dopuszcza się działania polegające na jego odbudowie,
b) w przypadku prac budowlanych należy zachować dotychczasową bryłę obiektu historycznego. Dotyczy to w szczególności: wysokości zabudowy, szerokości i długości obrysu budynków historycznych. Dopuszcza się jednak dobudowę, rozbudowę lub nadbudowę części

budynków związanych ze spełnieniem warunków ochrony przeciwpożarowej, z zapewnieniem do obiektu dostępu dla osób niepełnosprawnych, ze spełnieniem wymagań technologicznych lub warunków określonych przepisami odrębnymi, działania te nie mogą jednak wpływać negatywnie na przedmiot ochrony,

c) w przypadku nowoprojektowanego budynku, bądź rozbudowy obiektów chronionych wprowadza się obowiązek zastosowania zasady harmonizowania zabudowy z obiektami historycznymi; dotyczy to w szczególności:
- proporcji bryły - wysokości zabudowy, długości i szerokość obrysu budynku
- formy architektonicznej bryły, sposobu kształtowania elewacji i detalu,

d) nie dopuszcza się umieszczania reklam na obiektach historycznych wskazywanych do ochrony,

e) w obiektach historycznych wprowadza się obowiązek zachowania istniejących detali w postaci pilastrów, rzeźb, cokołów i fryzów ceglanych, nadproży, blankowań oraz attyk,

f) w obiektach historycznych objętych ochroną wprowadza się obowiązek zachowania układu okien budynku, pionowych i poziomych podziałów elewacji; dopuszcza się zmianę układu i kształtu okien, jeśli jest to podyktowane spełnieniem warunków ochrony przeciwpożarowej lub innych warunków określonych przepisami odrębnymi,

g) nie dopuszcza się dociepleń zewnętrznych obiektów ceglanych, nietynkowanych, drewnianych;

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

a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
- dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 35%,
- intensywność zabudowy – minimalna 0,40, maksymalna do 1,60,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%,

c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
- wysokość zabudowy – dla obiektów objętych ochrona konserwatorska- zgodnie ze stanem istniejącym;
- wysokość dla nowych budynków –zabudowy uzupełniającej do 10,0m npt, dla zabudowy towarzyszącej – do 6 m npt;

d) geometria dachu – dla obiektów nowych, nowoprojektowanych, ustala się dachy dwuspadowe, ze spadkiem o wartości 35-45stopni,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki,

b) minimalna szerokość frontu – nie określa się,

c) nie określa się wymaganego kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego,

8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

a) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy w linii rozgraniczającej tereny **2.U** i **04.KDD**,

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – z ul. Hallera poprzez ciąg pieszo-jezdny **07.KDX** lub z drogi **03.KDD** (ul. Nad Wierzycą),

b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych:
- zapewnić na terenie miejsca do parkowania w ilości minimum 3 miejsca, w tym min 1 dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową,

c) zapewnić na terenie miejsca do parkowania rowerów, w tym zadaszone;

11) zasady obsługi inżynieryjnej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;

12) stawka procentowa -0**%** (nie zmienia się dotychczasowe przeznaczenie terenu).

.

3. Ustalenia dla terenu 3. U

1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **3. U** o pow. ok. 0,23 ha;
2) przeznaczenie, funkcja terenu:
a) teren zabudowy usługowej z zakresu usług administracji, biur, innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności,
b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – garaże wolnostojące, budynki gospodarcze, funkcje mieszkaniowe;
3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
a) dopuszcza się wspólny wjazd z ul. Hallera dla całego terenu,
b) budynki figurujące w ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu- do ochrony, zasady ochrony zgodnie z pkt 5),
c) w przypadku nowoprojektowanego budynku, zlokalizowanego na terenie należy zastosować zasadę harmonizowania zabudowy z istniejącymi obiektami historycznymi; dotyczy to w szczególności:
- proporcji bryły - wysokości zabudowy, długości i szerokość obrysu budynku,
- formy architektonicznej bryły i sposobu kształtowania elewacji,
- kolorystyki, stosowanych materiałów elewacyjnych i pokrycia dachowego;
4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz:
a) ze względu na usytuowanie wzdłuż ulicy Hallera wprowadzić rozwiązania techniczne zapewniające odpowiednią dla funkcji izolacyjność akustyczną;
5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
a) budynki Hallera 28 i Hallera 30, wskazane na rysunku planu jako obiekty w gminnej ewidencji zabytków- do ochrony i zachowania wg zasad zawartych w § 8 ust. 4 i 5,
b) w obiektach historycznych objętych ochroną wprowadza się obowiązek zachowania układu okien budynku, pionowych i poziomych podziałów elewacji,
c) w obiektach historycznych, wskazywanych do ochrony, dopuszcza się działania polegające na adaptacji i rewaloryzacji,
d) w przypadku prac budowlanych adaptacyjnych i rewaloryzacyjnych należy zachować dotychczasową bryłę obiektu historycznego, dotyczy to w szczególności: wysokości zabudowy, szerokości i długości obrysu budynku historycznego,
e) nie dopuszcza się stosowania systemów dociepleń zewnętrznych, których użycie spowoduje zniszczenie historycznej elewacji obiektu, w szczególności przesłonięcie lub zniszczenie istniejących podziałów elewacji oraz detali,
f) w obiektach historycznych objętych ochroną wprowadza się obowiązek zachowania istniejących detali,
g) w obiektach historycznych, dopuszcza się zmianę układu i kształtu okien, jeśli jest to podyktowane spełnieniem warunków ochrony przeciwpożarowej lub innych warunków określonych przepisami odrębnymi, jeśli działania te nie wpłyną negatywnie na przedmiot ochrony,
h) ustala się zakaz umieszczania reklam na obiektach historycznych, chronionych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linia zabudowy:
- od strony ul. Hallera linia nieprzekraczalna w linii istniejącej zabudowy historycznej – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ciągu pieszego **08.KX** w linii rozgraniczenia terenu – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalna linia zabudowy od strony granicy z dz. geod. 212 (teren 10.M,U) w odległości 6,5 m od granicy, zgodnie z rysunkiem planu,
b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
- dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 60%,
- intensywność zabudowy – minimalna 0,50, maksymalna do 1,80,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 5%,
c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:

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

d) geometria dachu – dla nowoprojektowanych budynków należy zastosować dachy dwuspadowe w układzie kalenicowym w stosunku do osi ulicy Hallera, ze spadkiem o wartości 16-40stopni;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości przy zapewnieniu dostępu do dróg publicznych poprzez wydzielony dojazd lub ustanowione służebności, pod warunkiem że minimalna wielkość działki wyniesie - 300 m^2,

b) minimalnej szerokość frontu oraz wymaganego kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – nie określa się;

8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy z terenem 8**.M,U;**

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Hallera, poprzez jeden wspólny zjazd,

b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: - zapewnić na terenie miejsca do parkowania w ilości minimum 6 miejsc, w tym min 1 miejsce dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;

11) zasady obsługi inżynieryjnej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;

12) stawka procentowa: 0% (gdyż nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

4. Ustalenia dla terenu 4.U

1) oznaczenie i powierzchnia terenu **4.U** o pow. ok.0,02ha;

2) przeznaczenie, funkcja terenu:

a) teren zabudowy usługowej z zakresu usług administracji, biur , gastronomii, handlu detalicznego, kultury, innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności,

b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, funkcje mieszkaniowe towarzyszące usługom na kondygnacjach powyżej parteru,

c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – garaże wolnostojące, budynki gospodarcze, funkcje techniczno-gospodarcze, parkingi, tymczasowe obiekty handlowo-gastronomiczne;

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

a) dopuszcza się lokalizowanie jednego budynku na granicy z działką sąsiednią , przylegającą do ściany szczytowej budynków na dz. geod. nr 86,

b) w sytuacji realizacji nowej zabudowy w miejsce dotychczasowej nakaz likwidacji schodów z terenu **08.KX**,

c) dla miejsc oznaczonych na rysunku planu i w ustaleniach jako „dopuszczalna lokalizacja akcentu architektonicznego" ustala się nakaz dołączenia do projektu budowlanego widoku (aksonometrii, perspektywy, wizualizacji komputerowej itp.) na wskazany element elewacji frontowej,

d) wymagane pokazanie kolorystyki i kompozycji elewacji na tle pierzei zabudowy od strony ul. Hallera, przy czym na min 25% nakaz stosowania materiałów wykończeniowych takich jak cegła, cegła licowa, płytki ceramiczne, klinkierowe;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz ze względu na usytuowanie wzdłuż ulicy Hallera wprowadzić rozwiązania techniczne zapewniające odpowiednią dla funkcji izolacyjność akustyczną;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8;

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

a) linia zabudowy: - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, w tym w liniach rozgraniczenia z ul. Hallera i wzdłuż ciągu **08.KX**,

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

- dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 65%,
- intensywność zabudowy – minimalna 0,50, maksymalna do 1,5,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się,

c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:

- wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 3 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia (w tym dla parkingu związanego z funkcją), maksymalnie do 11,5 m npt, przy czym od strony ul. Hallera minimum 2 kondygnacje nadziemne i min wys. 10m npt
- dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,

d) geometria dachu – dla nowoprojektowanych budynków należy zastosować dachy strome, o kątach nachylenia głównych połaci nawiązujących do geometrii dachów budynków sąsiednich Hallera 20 i Hallera 22; pokrycie dachów- materiały w odcieniach czerwieni;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;

8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: w otoczeniu budynku nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia do potrzeb komunikacyjnych osób niepełnosprawnych;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Hallera lub z terenu **06.KDX**,

b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wyklucza się miejsca parkingowe poza kubaturą budynków;

11) zasady obsługi inżynieryjnej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;

12) stawka procentowa: 0% (gdyż nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

5. Ustalenia dla terenu 5.U

1) oznaczenie i powierzchnia terenu **5.U** o pow. ok. 0,25.ha;

2) przeznaczenie, funkcja terenu:

a) teren zabudowy usługowej z zakresu usług administracji, biur, obsługi finansowej, gastronomii, handlu detalicznego, kultury, rekreacji, oświaty i wychowania, innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności,

b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – garaże wolnostojące, budynki gospodarcze, tymczasowe obiekty handlowe i gastronomiczne; funkcje mieszkaniowe;

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

a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio na granicy z terenem **10.M,U,**

b) nakaz szczególnie starannej kompozycji pierzei wzdłuż ciągu **06.KDX** oraz od strony zieleni urządzonej **15.ZP**;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:

a) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony archeologicznej obejmującej stanowisko archeologiczne AZP 20-43/36 (zasięg strefy pokazano na rysunku planu), obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.7;

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

a) linia zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; linie te nie dotyczą kondygnacji podziemnych,

b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
- dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 60%,
- intensywność zabudowy – minimalna 0,50, maksymalna do 1,5
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%,

c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
- wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, wysokość nowych budynków do 12 m npt,
- dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,

d) geometria dachu – dla nowoprojektowanych budynków oraz w przypadku rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów należy zastosować dachy strome w układzie kalenicowym w stosunku do osi ulicy Hallera, ze spadkiem o maksymalnym nachyleniu 45 stopni;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) dopuszcza się podział nieruchomości zlokalizowanych w granicach terenu **5.U** przy liniach podziału prostopadle do pasa drogowego, pod warunkiem że minimalna wielkość działki wyniesie - 400 m^2,
b) minimalnej szerokość frontu – nie określa się;

8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Hallera poprzez dojazd w terenie **06.KDX, 09.KDP** lub z **05.KDD**,
b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych:
- zapewnić na terenie miejsca do parkowania w ilości minimum 6miejsc w formie parkingu naziemnego, w tym min jedno miejsce dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową,
- pozostałe niezbędne dla obsługi terenu miejsca dopuszcza się sytuować w granicach terenu **06.KDX** na wydzielonych jego fragmentach zgodnie z organizacją ruchu, bądź w terenie **09.KDP;**

11) zasady obsługi inżynieryjnej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;

12) stawka procentowa: 0% (gdyż nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

6. **Ustalenia dla terenu 6.U**

1) oznaczenie i powierzchnia terenu **6.U** o pow. ok. 0,04.ha;

2) przeznaczenie, funkcja terenu:
a) teren zabudowy usługowej z zakresu usług administracji, biur , gastronomii, handlu detalicznego, usług turystyki, rekreacji i wypoczynku, innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności,
b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – garaże wolnostojące, budynki gospodarcze, funkcje mieszkaniowe;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
a) dopuszcza się zastosowanie akcentu architektonicznego podkreślającego charakter miejsca w postaci lokalnej dominanty, indywidualnej formy,
b) wskazane elewacje z dużymi płaszczyznami przeszklenia, elementami z cegły lub zbliżonych materiałów ceramicznych, dachy ceramiczne;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
a) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony archeologicznej obejmującej stanowisko archeologiczne AZP 20-43/36 (zasięg strefy pokazano na rysunku planu), obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.7;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
– dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 60%,
– intensywność zabudowy – minimalna 0,40, maksymalna do 1,20,
– minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%,
c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
– wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się podpiwniczenie, wysokość do 10 m npt (nie dotyczy akcentu architektonicznego, zajmującego w rzucie nie więcej jak 25%rzutu całego budynku),
d) geometria dachu – dach symetryczny stromy o nachyleniu do 35-45stopni;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) nie dopuszcza się dalszych podziałów;
b) minimalnej szerokość frontu – nie określa się;
8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
a) w otoczeniu budynku nakaz dostosowania zagospodarowania do potrzeb komunikacji osób niepełnosprawnych,
b) w otoczeniu budynku nakaz powiązania elementów zagospodarowania (takich jak mała architektura, tarasy, murki, schody, pochylnie komponowane grupy zieleni) z zielenią parkową terenu 15.ZP;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Nad Wierzycą **03.KDD** poprzez **05.KDD**,
b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: - zapewnić na terenie miejsca do parkowania w ilości minimum 2 miejsca, dopuszcza się miejsca do parkowania w kondygnacji piwnicy;
11) zasady obsługi inżynieryjnej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
12) stawka procentowa: 0% (gdyż nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

7. Ustalenia dla terenu 7.MW

1) oznaczenie i powierzchnia terenu **7.MW** o pow. ok. 0,21 ha;
2) przeznaczenie, funkcja terenu:
a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
b) dopuszcza się wbudowane lokale usługowe niezakłócające funkcji mieszkalnej pod warunkiem, iż nie przekraczają 30% powierzchni,
c) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
d) zabudowa oraz funkcje wykluczone – garaże wolnostojące, budynki gospodarcze;
3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
a) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy,
b) nakaz kształtowania zabudowy w sposób zapewniający zharmonizowanie materiałowe i kolorystyczne (pokrycia dachowe, materiały elewacyjne) , budynki o zbliżonej formie architektonicznej;
4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
a) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony archeologicznej obejmującej stanowisko archeologiczne AZP 20-43/36 (zasięg strefy pokazano na rysunku planu), obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.7;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
– dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 60%,
– intensywność zabudowy – minimalna 0,30, maksymalna do 1,80,
– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
– wysokość zabudowy – do 9,50 m npt,
– dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
d) geometria dachu – dla nowych budynków dachy strome o nachyleniu do 35-45stopni
e) kalenice główne równolegle do osi **04.KDD**, dachy ceramiczne, symetryczne, o jednolitym kącie nachylenia głównych połaci dachów 35-45stopnu;
f) wykluczona agresywna kolorystyka elewacji i pokryć dachowych;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) nie dopuszcza się dalszych podziałów; przy czym zakaz nie dotyczy wydzieleń dla potrzeb infrastruktury technicznej,
b) minimalnej wielkości ani szerokość frontu nowo wydzielanej działki – nie określa się;
8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
a) wskazane ujednolicenie i zharmonizowanie ogrodzeń od strony parku (teren **15.ZP**),
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej –**03.KDD** ul. Nad Wierzycą, oraz poprzez **04.KDD**,
b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: - zapewnić w liniach rozgraniczenia terenu miejsca do parkowania w ilości minimum 1miejsce/1 lokal mieszkalny;
11) zasady obsługi inżynieryjnej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
12) stawka procentowa: 0% (gdyż nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

8. Ustalenia dla terenu 8.M,U

1) oznaczenie i powierzchnia terenu **8.M,U** o pow. ok. 0,14.ha;
2) przeznaczenie, funkcja terenu:
a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług, dopuszcza się zarówno samodzielne obiekty usługowe, jak też mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe, bez określania wymaganej proporcji między tymi funkcjami,
b) dopuszcza się usługi z zakresu administracji, biur , gastronomii, handlu detalicznego, innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności,
c) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
d) zabudowa oraz funkcje wykluczone – garaże wolnostojące, budynki gospodarcze; funkcje magazynowe, składowe, handel hurtowy, a także funkcje generujące duży ruch komunikacyjny i zapotrzebowanie na miejsca postojowe;
3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
a) nakaz rewaloryzacji wnętrza terenu poprzez uzupełnienie zielenią,
b) wskazane sytuowanie funkcji mieszkaniowych powyżej parteru,

c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy,

d) elewacje od strony **05.KDD** i drogi **03.KDD** – projektować jako w części przeszklone, z zastosowaniem elewacji ceramicznych, z dopuszczeniem wejść także od strony tych terenów komunikacyjnych ,

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz:

a) w obiektach przeznczonych na pobyt ludzi- ze względów akustycznych wprowadzić przegrody i stolarkę o wzmocnionej izolacyjności akustycznej,

b) wskazana realizacja zieleni towarzyszącej , co najmniej w formie kwietników, zieleni w donicach, wzbogacająca wnętrze (podwórko) zespołu zabudowy ;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:

a) budynek Hallera 32 (d. biblioteka) – to zabytek figurujący w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 8 ust 6,

b) nie dopuszcza się umieszczania reklam na obiektach historycznych wskazywanych do ochrony;

c) zabrania się dla obiektów historycznych stosowania systemów dociepleń zewnętrznych, których użycie spowoduje zniszczenie historycznej elewacji obiektu, w szczególności przesłonięcie lub zniszczenie istniejących podziałów elewacji oraz detali,

d) dopuszcza się zmiany układu okien, jeśli działania te nie wpłyną negatywnie na przedmiot ochrony;

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

a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

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

- dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 60%,
- intensywność zabudowy – minimalna 0,50, maksymalna do 1,50,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się,

c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:

- wysokość zabudowy – do 10,50 m npt,
- dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,

d) geometria dachu – dla nowych budynków dachy strome o nachyleniu do 35-45stopni;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) nie dopuszcza się dalszych podziałów; przy czym zakaz nie dotyczy wydzieleń dla potrzeb infrastruktury technicznej,

b) minimalnej wielkości ani szerokość frontu nowo wydzielanej działki – nie określa się;

8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – Hallera **02.KDL**,

b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: - zapewnić w liniach rozgraniczenia terenu miejsca do parkowania w ilości minimum 3 miejsca w tym min 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, dopuszcza się miejsca do parkowania w kondygnacji piwnicy;

11) zasady obsługi inżynieryjnej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;

12) stawka procentowa: 0% (gdyż nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

9. **Ustalenia dla terenu 9.M,U**

1) oznaczenie i powierzchnia terenu **9.M,U** o pow. ok. 0,09ha;

2) przeznaczenie, funkcja terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług, dopuszcza się zarówno samodzielne obiekty usługowe, jak też mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe, bez określania wymaganej proporcji między tymi funkcjami,
b) dopuszcza się usługi z zakresu administracji, biur , gastronomii, handlu detalicznego, ochrony zdrowia, kultury, innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności,
c) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, garaże wbudowane obsługujące funkcje, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
d) zabudowa oraz funkcje wykluczone – garaże wolnostojące, budynki gospodarcze; funkcje magazynowe, składowe, handel hurtowy, a także funkcje generujące duży ruch komunikacyjny i zapotrzebowanie na miejsca postojowe;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
a) dopuszcza się zabudowę zwartą, szeregową, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy;
b) w pierzei wzdłuż **05.KDD** dopuszcza się - wykusze, elementy nadwieszone , wystawki itp., elewacje od strony **05.KDD** i drogi **03.KDD** – projektować jako w części przeszklone, z zastosowaniem elewacji ceramicznych, z dopuszczeniem wejść także od strony **05.KDD**;
c) nakaz zastosowania w elewacjach tworzących pierzeję szlachetnych materiałów elewacyjnych, w tym co najmniej fragmentów z cegły,
d) wykluczona agresywna, jaskrawa kolorystyka elewacji,
e) wskazane sytuowanie funkcji mieszkaniowych powyżej parterów;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz:
a) w obiektach przeznczonych na pobyt ludzi- ze względów akustycznych wprowadzić przegrody i stolarkę o wzmocnionej izolacyjności akustycznej;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
a) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony archeologicznej obejmującej stanowisko archeologiczne AZP 20-43/36 (zasięg strefy pokazano na rysunku planu), obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.7;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
- dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 60%,
- intensywność zabudowy – minimalna 0,50, maksymalna do 1,50,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się,

c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, do 9,50 m npt, od naturalnej warstwicy terenu przy wejściu do budynku, z dopuszczeniem do 3 na fragmentach rzutu, nie wyżej jak 12,0m npt,
- budynki o zbliżonej formie architektonicznej, jednolitym kącie nachylenia dachów

d) geometria dachu – dachy strome o nachyleniu do 35-45stopni, kalenica równolegle do osi **05.KDD**, dachy ceramiczne (lub zbliżone faktura i kolorystyką), symetryczne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 300m^2;
b) minimalna szerokość frontu – 12m,
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego- 90 stopni;

8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
a) nakaz zharmonizowania z sąsiednią zabudową terenu **7.MW**, w tym także ewentualnych ogrodzeń od strony terenu parku **15.ZP**,
b) ogrodzenia od strony parku (teren 15.ZP) obsadzić zielenią;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – z ul. Nad Wierzycą – **03.KDD**,
b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych:
- zapewnić na terenie miejsca do parkowania w ilości minimum 1 miejsce/ 1 mieszkanie,
- dla usług min 1 miejsce na 50 m2 pow. użytkowej usługi,
- dopuszcza się miejsca do parkowania w kondygnacji piwnicy;

11) zasady obsługi inżynieryjnej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
12) stawka procentowa: 0% (gdyż nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

10. Ustalenia dla terenu 10.M,U

1) oznaczenie i powierzchnia terenu **10.M,U** o pow. ok. 0,14 ha ;
2) przeznaczenie, funkcja terenu:
a) teren zabudowy mieszkaniowej oraz usług, dopuszcza się zarówno samodzielne obiekty usługowe, jak też mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe, bez określania wymaganej proporcji między tymi funkcjami,
b) dopuszcza się usługi z zakresu administracji, biur , gastronomii, handlu detalicznego, ochrony zdrowia, kultury, innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności,
c) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, garaże wbudowane obsługujące funkcje, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
d) zabudowa oraz funkcje wykluczone – garaże wolnostojące, budynki gospodarcze; funkcje magazynowe, składowe, handel hurtowy, a także funkcje generujące duży ruch komunikacyjny i zapotrzebowanie na miejsca postojowe;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
a) nakaz sytuowania zabudowy bezpośrednio na granicy z działką sąsiednią przylegająca do ściany szczytowej budynku na dz. geod. nr 88/4 (teren **5.U**),
b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy z terenem **8.M,U**;
c) w pierzei wzdłuż **05.KDD** oraz wzdłuż ciągu **8.KX** dopuszcza się - wykusze, elementy nadwieszone , wystawki itp., zastosowaniem elewacji ceramicznych,
d) nakaz zastosowania w elewacjach tworzących pierzeję szlachetnych materiałów elewacyjnych, w tym dla min 25% elewacji frontowej (od strony ciągu **08.KX**) fragmentów z cegły, elewacje od strony tych ciągów projektować jako w części przeszklone,
e) wykluczona agresywna, jaskrawa kolorystyka elewacji,
f) wskazane sytuowanie funkcji mieszkaniowych powyżej parterów,
g) wskazanie docelowej likwidacji obiektów substandardowych i tymczasowych;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7;
5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
a) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony archeologicznej obejmującej stanowisko archeologiczne AZP 20-43/36 (zasięg strefy pokazano na rysunku planu), obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.7;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linia zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- obowiązująca linia zabudowy na długości 11 m od granicy z dz. geod. 88/4, będąca przedłużeniem istniejącej linii zabudowy usytuowanej w terenie 5.U, zgodnie z rysunkiem planu,
b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,5m od tej granicy,
c) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
– dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 65%,
– intensywność zabudowy – minimalna 0,25, maksymalna do 1,50,
– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,
d) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:

– w części budynku dopuszcza się akcent architektoniczny (lokalna dominantę) w postaci wystawki lun ryzalitu, określony na rysunku planu,
– wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 13,0 m n.p.t., w części stanowiącej akcent architektoniczny – do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu i maksymalnie 15 m n.p.t.; od frontu (wzdłuż 08.KX) minimum 2 kondygnacje nadziemne i minimum 11,0 m n.p.t., liczone od naturalnej warstwicy terenu przy wejściu do budynku,
– dopuszcza się podpiwniczenie (w tym garaż podziemny),
– w sytuacji zabudowy kilkoma budynkami nakaz realizacji budynków o zbliżonej formie architektonicznej, jednolitym kącie nachylenia dachów,

e) geometria dachu:
– dachy strome o nachyleniu 20-35stopni, kalenice główne równolegle do osi **05.KDD i 08.KX;** dla części stanowiącej akcent architektoniczny (lokalną dominantę) dach stromy o nachyleniu 35-45 stopni,
- dla zabudowy w głębi działki, dla obiektów nie widocznych od strony frontu, dopuszcza się dach płaski,
- dachy strome ceramiczne (lub zbliżone fakturą i kolorystyką), symetryczne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 300m^2;
b) minimalna szerokość frontu – 9m,
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego- nie określa się;

8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
a) nakaz zharmonizowania z sąsiednią zabudową terenu **5.U**, w projekcie elewacji frontowej wymagane pokazanie kolorystyki i kompozycji dla całej pierzei od strony ul. Hallera,
b) dla miejsc oznaczonych na rysunku jako dopuszczalna lokalizacja akcentu architektonicznego nakaz dołączenia do projektu budowlanego widoku (aksonometrii, perspektywy, wizualizacji komputerowej itp.) na wskazany element,
c) dopuszcza się sytuowanie przejazdu bramnego dla obsługi komunikacyjnej terenu przy granicy z dz. geod. nr 88/4 (teren **5.U**), o szerokości min. 3,0m w świetle otworu ;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – z ul. Hallera poprzez ciąg **06.KDX** i przejazd bramny, bądź od strony **05.KDD**,
b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych:
- dopuszcza się miejsca do parkowania w kondygnacji piwnicy,
c) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych miejsc parkingowych w liniach rozgraniczenia sąsiednich dróg lub na sąsiednich ogólnodostępnych miejscach parkingowych (np. w terenie 09.KDP lub w granicach terenu 06.KDX na wydzielonych jego fragmentach zgodnie z organizacją ruchu);

11) zasady obsługi inżynieryjnej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;

12) stawka procentowa: 0% (gdyż nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

11. Ustalenia dla terenu 11.M,U

1) oznaczenie i powierzchnia terenu **11.M,U** o pow. ok.0,08 ha;

2) przeznaczenie, funkcja terenu:
a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług, dopuszcza się zarówno samodzielne obiekty usługowe, jak też mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe, bez określania wymaganej proporcji między tymi funkcjami,
b) dopuszcza się usługi z zakresu administracji, biur, gastronomii, handlu detalicznego, ochrony zdrowia, kultury, innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności,

c) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, garaże wbudowane obsługujące funkcje, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

d) zabudowa oraz funkcje wykluczone – garaże wolnostojące, budynki gospodarcze; funkcje magazynowe, składowe, handel hurtowy, a także funkcje generujące duży ruch komunikacyjny i zapotrzebowanie na miejsca postojowe;

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

a) dopuszcza się zabudowę zwartą, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy;

b) w pierzei wzdłuż ciągu **08.KX** dopuszcza się - wykusze, elementy nadwieszone , wystawki itp., elewacje od strony ciągu **08.KX** – projektować jako w części przeszklone, z zastosowaniem elewacji ceramicznych, z dopuszczeniem wejść także od strony **08.KX**;

c) nakaz zastosowania w elewacjach tworzących pierzeję szlachetnych materiałów elewacyjnych, w tym co najmniej fragmentów z cegły,

d) wykluczona agresywna, jaskrawa kolorystyka elewacji,

e) wskazane sytuowanie funkcji mieszkaniowych powyżej parterów,

f) wskazana rewaloryzacja terenu w liniach rozgraniczających, polegająca na zharmonizowaniu zabudowy i zakomponowaniu wnętrza – podwórza a także rekompozycji lub wymiany budynków tworzących pierzeję wzdłuż ciągu **08.KX**;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz:

a) w obiektach przeznczonych na pobyt ludzi- ze względów akustycznych wprowadzić przegrody i stolarkę o wzmocnionej izolacyjności akustycznej;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:

a) budynek Hallera 22 – to zabytek wpisany do rejestru , obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.5, ustala się nakaz jego ochrony,

b) budynek Hallera 20 to zabytek figurujący w gminnej ewidencji zabytków, wskazany do ochrony, obowiązują dla niego ustalenia zawarte w§ 8 ust. 6,

c) nie dopuszcza się stosowania systemów dociepleń zewnętrznych, których użycie spowoduje zniszczenie historycznej elewacji obiektu, w szczególności przesłonięcie lub zniszczenie istniejących podziałów elewacji oraz detali,

d) nie dopuszcza się umieszczania reklam na obiektach historycznych wskazywanych do ochrony;

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

a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

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

- dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 60%,
- intensywność zabudowy – minimalna 0,50, maksymalna do 1,50,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się,

c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:

- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, do 9,50 m npt, od naturalnej warstwicy terenu przy wejściu do budynku, z dopuszczeniem do 3 na fragmentach rzutu, nie wyżej jak 12,0m npt,
- budynki o zbliżonej formie architektonicznej, jednolitym kącie nachylenia dachów

d) geometria dachu – dachy strome o nachyleniu do 35-45stopni, kalenica równolegle do osi **05.KDD**, dachy ceramiczne (lub zbliżone faktura i kolorystyką), symetryczne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – nie określa się ;

b) minimalna szerokość frontu –6m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego- zbliżony do 90 stopni;

8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

a) dopuszcza się nadbudowę i zmiany geometrii dachów dla budynków usytuowanych wzdłuż ciągu **08.KX**, nowe dachy kształtować jako strome, z kalenicą równoległą do ciągu KX;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – z ul. Hallera, istniejący,
b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: zapewnić na terenie miejsca do parkowania w ilości minimum 1 miejsce,
c) dopuszcza się dojścia od strony ciągu **8.KX**;
11) zasady obsługi inżynieryjnej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
12) stawka procentowa: 0% (gdyż nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

12. Ustalenia dla terenu 12.US

1) oznaczenie i powierzchnia terenu **12.US** o pow. ok.0,05 ha;
2) przeznaczenie, funkcja terenu:
a) teren zabudowy usługowej, z zakresu sportu i rekreacji, salka gimnastyczna z zapleczem,
b) dopuszcza się inne usługi nieuciążliwe obsługi ludności,
c) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej,
d) zabudowa oraz funkcje wykluczone – garaże wolnostojące, budynki gospodarcze; mieszkaniowe, a także funkcje generujące duży ruch komunikacyjny i zapotrzebowanie na miejsca postojowe;
3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
a) dopuszcza sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy;
4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz:
a) w obiektach przeznaczonych na pobyt ludzi- ze względów akustycznych wprowadzić przegrody i stolarkę o wzmocnionej izolacyjności akustycznej;
5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
a) budynek salki gimnastycznej, wskazany na rysunku planu – to zabytek figurujący w gminnej ewidencji zabytków, wskazany do ochrony, obowiązują dla niego ustalenia zawarte w§ 8 ust. 6 ,
b) w budynku objętym ochroną wprowadza się obowiązek zachowania układu okien budynku, pionowych i poziomych podziałów elewacji; dopuszcza się zmianę układu i kształtu okien, jeśli jest to podyktowane spełnieniem warunków ochrony przeciwpożarowej lub innych warunków określonych przepisami odrębnymi,
c) nie dopuszcza się dla budynku chronionego stosowania systemów dociepleń zewnętrznych, których użycie spowoduje zniszczenie historycznej elewacji obiektu, w szczególności przesłonięcie lub zniszczenie istniejących podziałów elewacji oraz detali,
d) nie dopuszcza się nadbudowy budynku chronionego;
e) nie dopuszcza się umieszczania reklam na obiektach historycznych wskazywanych do ochrony;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynku chronionego zgodnie z obrysem istniejącego budynku,
b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
– dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 85%,
– intensywność zabudowy – minimalna 0,50, maksymalna do 1,00,
– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się ze względu na charakter terenu i stopień zainwestowania,
c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
– wysokość zabudowy – dla nowej zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej jak 12,0m npt,

d) geometria dachu – dla nowej zabudowy dachy strome o nachyleniu do 35-45stopni, , dachy ceramiczne (lub zbliżone faktura i kolorystyką), symetryczne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;

8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

a) dopuszcza się użytkowanie terenu z wykorzystaniem miejsc parkingowych usytuowanych na ogólnodostępnym parkingu **010.KDP**;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – z ul. Hallera, poprzez ciąg **07.KDX**,

b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: nie dopuszcza się parkowania w liniach rozgraniczenia terenu, miejsca parkingowe niezbędne dla obsługi funkcji należy lokalizować w terenie **010.KDP**;

11) zasady obsługi inżynieryjnej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;

12) stawka procentowa: 0% (gdyż nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

13. Ustalenia dla terenu 13.G

1) oznaczenie i powierzchnia terenu : **13.G**, pow. ok. 0,01 ha;

2) przeznaczenie, funkcja terenu: teren infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa, stacja redukcyjna gazu;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego –wg ustaleń ogólnych zwartych w§ 6, zagospodarowanie i użytkowanie zgodnie z potrzebami technologicznymi urządzeń i zgodnie z przepisami odrębnymi, z nakazem ogrodzenia;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie dotyczy, nie określa się;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy – dowolne, zgodnie z potrzebami technologicznymi;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie dotyczy, nie określa się ;

8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu- zgodnie z przepisami odrębnymi związanymi z funkcją terenu;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania – nie dopuszcza się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd i dojście w celach obsługi- poprzez teren **010.KDP**,

b) nie dopuszcza się miejsc parkingowych w granicach terenu;

11) zasady obsługi inżynieryjnej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;

12) stawka procentowa: 0% (gdyż nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

14. Ustalenia dla terenu 14.K

1) oznaczenie i powierzchnia terenu : **14.K**, pow. ok. 0,0054 ha;

2) przeznaczenie, funkcja terenu: teren infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji, istniejąca przepompownia ścieków;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego –wg ustaleń ogólnych zwartych w§ 6, zagospodarowanie i użytkowanie zgodnie z potrzebami technologicznymi urządzeń i zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem ogrodzenia;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren w strefie ochrony konserwatorskiej- w strefie ochrony ekspozycji , obowiązują ustalenia zawarte w§ 8 ust 2 i 3;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy – zgodnie z potrzebami technologicznymi, wysokość nie większa jak 5m npt;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie dotyczy, nie określa się ;
8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu –
a) zgodnie z przepisami odrębnymi związanymi z funkcją terenu,
b) teren w granicach obszaru o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi:
- w całości teren w granicach szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat, gdzie obowiązują przepisy odrębne ustawy prawo wodne zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 10,
- w całości w obszarze na którym prawdopodobieństwo powodzi wynosi raz na 500 lat- obowiązują ustalenia § 7 ust. 11,
- zasięg ograniczeń zgodnie z rysunkiem planu;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania – nie dopuszcza się;
10) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) dojazd i dojście w celach obsługi- poprzez teren **15.ZP** i dalej poprzez **09.KDP, 06.KDX** do ul. Hallera,
b) nie dopuszcza się miejsc parkingowych w granicach terenu;
11) zasady obsługi inżynieryjnej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
12) stawka procentowa: 0% (gdyż nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

15. Ustalenia dla terenu 15.ZP

1) oznaczenie i powierzchnia terenu : **15.ZP**, pow. ok. 1,70 ha;
2) przeznaczenie, funkcja terenu:
a) teren zieleni parkowej, urządzonej,
b) dopuszcza się ciągi piesze, rowerowe, lokalizację małej architektury, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
c) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
d) wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów handlowo-gastronomicznych;
3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego –wg ustaleń ogólnych zwartych w§ 6 oraz:
a) nakaz realizacji strefy zieleni formowanej – w obszarze przyległym do ul. Mickiewicza – jako parkowej zieleni urządzonej o formach regularnych, geometrycznych i komponowanymi parterami ogrodowymi,
b) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu zieleni izolacyjno-krajobrazowej niskiej i średnio wysokiej wzdłuż granicy z terenem **7.MW**,
c) nakaz wprowadzenia grupy zieleni maskującej, kompozycyjnej wzdłuż ogrodzenia szkoły (teren **2.U**),
d) dopuszcza się realizację zatok, wnęk wypoczynkowych z ławkami, altanami itp.
e) nakaz zaprojektowania i realizacji otoczenia pomnika tworzącego taras widokowy na panoramę starego miasta,
f) w kształtowaniu terenu uwzględnić korytarz widokowy na stare Miasto od ul. Mickiewicza,
g) ustala się nakaz poprawy stanu i wymiany nawierzchni asfaltowych w części ciągów pieszych na terenie założenia parkowego – w rejonie Pomnika Harcerzy;
4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz
a) nakaz uwzględnienia strefy ochrony ekspozycji panoramy starego miasta, wskazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust 2 i 3,
b) nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej, z dopuszczeniem jej kształtowania odpowiednio do położenia w strefie ochrony ekspozycji;
5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – fragment terenu położony w granicach strefy ochrony archeologicznej obejmującej stanowisko archeologiczne AZP 20-43/36 (zasięg strefy pokazano na rysunku planu), obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.7;

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

a) wysokość obiektów małej architektury- do 5m npt,

b) geometria dachów – dowolna,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – łącznie nie więcej jak 100m^2,

d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 85%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie dotyczy, nie określa się ;

8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu –

a) teren publiczny w rozumieniu ustaleń planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 9, w szczególności nakaz dostosowania zagospodarowania do potrzeb osób niepełnosprawnych,

b) zapewnić dojazd do terenu **14.K** ciągiem pieszo-jezdnym dla celów obsługi technologicznej,

c) teren w granicach obszaru o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi:

- w obszarze w którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 500 lat obowiązują ustalenia § 7 ust. 11,
- w części teren w granicach szczególnego zagrożenia powodzią, o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 kat i raz na 10 lat, gdzie obowiązują przepisy odrębne ustawy prawo wodne zgodnie z ustaleniami § 7 ust 9 i10,
- zasięg ograniczeń wg rysunku planu;

d) wskazane opracowanie kompleksowego projektu kompozycyjnego parku;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania – nie dopuszcza się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd i dojście w celach obsługi- poprzez **09.KDP, 06.KDX** do ul. Hallera, a także od ul. Mickiewicza **01.KDGP**, jednakże bez możliwości bezpośredniego zjazdu z drogi krajowej,

b) nie dopuszcza się miejsc parkingowych w granicach terenu,

c) nakaz realizacji ciągów pieszych powiązanych z terenami **04.KDD** oraz **05.KDD**, orientacyjną lokalizację pokazano na rysunku planu ;

11) zasady obsługi inżynieryjnej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10 oraz :

a) oświetlenie terenu typu parkowego, z uwzględnieniem położenia w strefie ochrony konserwatorskiej- ochrony ekspozycji panoramy starego miasta,

12) stawka procentowa: 0% (gdyż nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

§ 13. Ustalenia dla terenów komunikacyjnych

1. Ustalenia dla terenu 01.KDGP

1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **01.KDGP**, o pow. ok. 0,21 ha, fragment pasa drogowego dr. krajowej, ul. Mickiewicza;

2) przeznaczenie, funkcje: teren komunikacji, droga publiczna, klasy technicznej głównej przyspieszonej;

3) parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość pasa – zgodnie rysunkiem planu;

b) elementy wyposażenia: jak dla drogi publicznej, wymagany chodnik oraz ciąg rowerowy,

d) wyklucza się realizację miejsc parkingowych,

e) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej oraz urządzeń i sieci związanych z infrastrukturą techniczną;

4) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – nie dopuszcza się;

5) inne ustalenia:

a) teren kształtować jak teren publiczny, z uwzględnieniem zasad określonych w §9,

b) nakaz zachowania i ochrony istniejącej zieleni wysokiej,

c) w pasie drogowym uwzględnić przebieg trasy turystycznej pieszej, wskazanej na rysunku planu;

6) stawka procentowa - 0% .

2. Ustalenia dla terenu 02.KDL

1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **02.KDL**, o pow. ok.0,11 ha, fragment pasa drogowego dr. publicznej klasy lokalnej, ul. Hallera;
2) przeznaczenie, funkcje: teren komunikacji, droga publiczna, lokalna;
3) parametry, wyposażenie, dostępność:
   a) szerokość pasa – zgodnie rysunkiem planu;
   b) elementy wyposażenia: jak dla drogi publicznej , wymagany chodnik,
   c) wyklucza się realizację miejsc parkingowych,
   d) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej oraz urządzeń i sieci związanych z infrastrukturą techniczną,
   e) dopuszcza się zatokę przystankową lub organizację przystanku z wiatą, wjazdy na posesje,
   f) wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów handlowo-gastronomicznych ;
4) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – nie dopuszcza się;
5) inne ustalenia: teren kształtować jak teren publiczny, z uwzględnieniem zasad określonych w §9;
6) stawka procentowa - 0% .

3. Ustalenia dla terenu 03.KDD

1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **03.KDD**, o pow. ok. 0,12 ha, droga gminna;
2) przeznaczenie, funkcje: teren komunikacji, droga publiczna, dojazdowa z placem do zawracania, ul. Nad Wierzycą;
3) parametry, wyposażenie, dostępność:
   a) szerokość pasa – zgodnie rysunkiem planu;
   b) elementy wyposażenia: jak dla drogi publicznej dojazdowej, wymagany minimum jednostronny chodnik,
   c) dopuszcza się ruch rowerowy,
   d) dopuszcza się realizację w formie jednoprzestrzennej bez wydzielania jezdni krawężnikiem,
   e) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych,
   e) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej oraz urządzeń i sieci związanych z infrastrukturą techniczną;
4) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – nie dopuszcza się;
5) inne ustalenia:
   a) teren kształtować jak teren publiczny, z uwzględnieniem zasad określonych w §9,
   b) dopuszcza się wprowadzenie ograniczonej dostępności poprzez organizacje ruchu,
   c) ustala się nakaz powiązania pieszego z terenem parku poprzez ~~ciągi~~ **04.KDD** i **05.KDD**,
   d) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony archeologicznej (zasięg strefy pokazano na rysunku planu), obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.7;
6) stawka procentowa - 0% .

4. Ustalenia dla terenów 04.KDD i 05.KDD

1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **04.KDD**, o pow. ok. 0,06 ha i **05.KDD** o pow. ok. 0,07.ha,
2) przeznaczenie, funkcje: teren komunikacji, droga gminna, fragmenty ul. Nad Wierzycą
3) parametry, wyposażenie, dostępność:
   a) szerokość pasa – zgodnie rysunkiem planu;
   b) elementy wyposażenia: dopuszcza się nie wydzielanie chodnika,
   c) dopuszcza się ruch rowerowy,
   d) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych,
   e) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, w tym np. rzeźby czy innego elementu indywidualnie kształtowanego wyposażenia, zieleni towarzyszącej oraz urządzeń i sieci związanych z infrastrukturą techniczną,
   f) wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów handlowo-gastronomicznych;

4) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – nie dopuszcza się;
5) inne ustalenia:
a) teren kształtować jak teren publiczny, z uwzględnieniem zasad określonych w §9, ze szczególnym uwzględnieniem kompozycji posadzki **05.KDD**,
b) nakaz powiązania z ciągami pieszymi na terenie parku **15.ZP**,
c) fragment terenu **04.KDD** i **05.KDD** położony w granicach strefy ochrony archeologicznej obejmującej stanowisko archeologiczne AZP 20-43/36 (zasięg strefy pokazano na rysunku planu), obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.7;
6) stawka procentowa - 0% .

5. Ustalenia dla terenu 06.KDX

1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **06.KDX**, o pow. ok. 0,10 ha;
2) przeznaczenie, funkcje: teren komunikacji, ciąg pieszo-jezdny, dojazd;
3) parametry, wyposażenie, dostępność:
a) szerokość pasa – zgodnie rysunkiem planu;
b) elementy wyposażenia - dopuszcza się nie wydzielanie chodnika,
c) dopuszcza się ruch rowerowy,
d) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych wzdłuż ul. Hallera – w formie miejsc do parkowania równoległego lub skośnego,
e) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej oraz urządzeń i sieci związanych z infrastrukturą techniczną,
f) wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów handlowo-gastronomicznych;
4) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – nie dopuszcza się;
5) inne ustalenia:
a) teren kształtować jak teren publiczny, z uwzględnieniem zasad określonych w §9,
b) w urządzeniu terenu zapewnić dojazd do terenu parkingu **09.KDP**;
6) stawka procentowa - 0% .

6. Ustalenia dla terenu 07.KDX

1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **07.KDX**, o pow. ok. 0,03 ha;
2) przeznaczenie, funkcje: teren komunikacji, ciąg pieszo-jezdny, dojazd;
3) parametry, wyposażenie, dostępność:
a) szerokość pasa – zgodnie rysunkiem planu;
b) elementy wyposażenia- dopuszcza się nie wydzielanie chodnika,
c) dopuszcza się ruch rowerowy,
d) wyklucza się realizację miejsc parkingowych,
e) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej oraz urządzeń i sieci związanych z infrastrukturą techniczną;
4) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – nie dopuszcza się;
5) inne ustalenia: teren kształtować jak teren publiczny, z uwzględnieniem zasad określonych w §9;
6) stawka procentowa - 0% .

7. Ustalenia dla terenu 08.KX

1) oznaczenie i powierzchnia terenu **08.KX**, o pow. ok. 0,09 ha;
2) przeznaczenie, funkcje: teren komunikacji, ciąg pieszy;
3) parametry, wyposażenie, dostępność:
a) szerokość pasa – zgodnie rysunkiem planu;
b) elementy wyposażenia: wyklucza się jezdnie,

c) dopuszcza się ruch rowerowy,
d) wyklucza się realizację miejsc postojowych,
e) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej oraz urządzeń i sieci związanych z infrastrukturą techniczną,
f) wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów handlowo-gastronomicznych;
4) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – nie dopuszcza się;
5) inne ustalenia:
a) teren kształtować jak teren publiczny, z uwzględnieniem zasad określonych w §9 – w szczególności nakaz dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych,
b) stosowane wyposażenie, rozwiązania materiałowe, kolorystyczne, zieleń – kształtowane wg spójnego kompleksowego rozwiązania projektowego,
c) istniejące obiekty tymczasowe handlowo-gastronomiczne, o niskich walorach estetycznych , substandardowe – docelowo do likwidacji;
6) stawka procentowa - 0% .

8. Ustalenia dla terenu 09. KDP

1) oznaczenie i powierzchnia terenu **09.KDP**, o pow. ok. 0,10 ha;
2) przeznaczenie, funkcje: teren komunikacji, ogólnodostępny parking z zielenią;
3) parametry, wyposażenie, dostępność:
a) powiązanie z drogą publiczną ul. Hallera poprzez teren **06.KDX**,
b)dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej oraz urządzeń i sieci związanych z infrastrukturą techniczną,
c) wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów handlowo-gastronomicznych,
d) nakaz zastosowania nawierzchni przepuszczalnej i półprzepuszczalnej;
4) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – do czasu docelowego zagospodarowania dopuszcza się użytkowanie jako zieleń urządzona parkowa;
5) inne ustalenia:
a) teren kształtować jak teren publiczny, z uwzględnieniem zasad określonych w §9 – w szczególności nakaz dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych,
b) stosowane wyposażenie, rozwiązania materiałowe, kolorystyczne, zieleń – kształtowane wg spójnego kompleksowego rozwiązania projektowego,
c) nakaz zachowania i ochrony istniejącej zieleni wysokiej,
d) zapewnić w urządzeniu terenu możliwość dojazdu i dojścia do terenu zieleni parkowej **15.ZP** oraz usytuowanych na jego terenie urządzeń infrastruktury technicznej (dot. terenu **14.K**),
e) teren w strefie ochrony konserwatorskiej- w strefie ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia zawarte w§ 8 ust 2 i 3;
6) stawka procentowa - 0% .

9. Ustalenia dla terenu 10.KDP
1) oznaczenie i powierzchnia terenu **10.KDP**, o pow. ok. 0,10 ha;
2) przeznaczenie, funkcje: teren komunikacji, ogólnodostępny parking;
3) parametry, wyposażenie, dostępność:
a) powiązanie z drogą publiczną ul. Hallera poprzez teren **07.KDX**,
b)dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej oraz urządzeń i sieci związanych z infrastrukturą techniczną,
c) wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów handlowo-gastronomicznych,
d) nakaz zastosowania nawierzchni przepuszczalnej i półprzepuszczalnej;
4) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – do czasu docelowego zagospodarowania dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie budynku mieszkalnego, bez możliwości jego rozbudowy, nadbudowy;

5) inne ustalenia:

a) teren kształtować jak teren publiczny, z uwzględnieniem zasad określonych w §9 – w szczególności nakaz dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych,

b) stosowane wyposażenie, rozwiązania materiałowe, kolorystyczne, zieleń – kształtowane wg spójnego kompleksowego rozwiązania projektowego;

6) stawka procentowa - 0% .

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

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

§ 15. W granicach niniejszego planu **traci moc** miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami Hallera, Mickiewicza i rzeką Wierzycą, uchwalony Uchwałą Nr XLV/339/97 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z dn. 28 sierpnia 1997 r., opublikowany w Dz. Urz. Woj. Gd. z 10.04.1998r Nr 15 poz. 48, wraz ze zmianami:

1) dla dz.nr 204/14 obr.14 z w/w obszaru uchwałą Nr III/20/2006 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 27 grudnia 2006r. uchwalono zmianę ustaleń planu, publikacja w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 95 z dnia 16.05.2007r. poz. 1484;

2) dla dz.nr nr 89/4, 89/5, 89/10, 89/9, 89/8, 89/7 przy ul. Hallera z w/w obszaru uchwałą nr XLVI/401/2009 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 30 września 2009r. uchwalono zmianę ustaleń planu, publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. nr 150 z 10.11.2009r. poz.2799.

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

2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.

Przewodniczący Rady Miasta

Starogard Gdański

.....

Jarosław Czyżewski

Załącznik nr 1
do UCHWAŁY NR ……..
RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI
z dnia……

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Hallera, Mickiewicza i rzeką Wierzycą w Starogardzie Gdańskim

Rysunek planu w skali 1:1 000

/GRAFIKA/

Załącznik nr 2
do UCHWAŁY NR …….
RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI
z dnia ……

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Hallera, Mickiewicza i rzeką Wierzycą w Starogardzie Gdańskim

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

Rada Miasta Starogard Gdański
rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu w sposób następujący:

1. Projekt planu był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od **31.10.2016 r do 08.12.2016 r** w siedzibie Urzędu Miasta Starogard Gdański. W dniu **16 listopada 2016r .** zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.
2. Termin składania uwag do projektu planu zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2017r poz. 1073): **do 23 grudnia 2016r.**
3. W ustawowym terminie wpłynęły następujące uwagi:

   1) uwaga z dn. 07.12.2016r wniesiona przez „Stella" sp. z o.o. odnosząca się dz. geod. 88/4 i 205/12 obr. 14 dotycząca ustaleń w zakresie geometrii dachów (par12 ust 5 dla terenu 5.U);

   2) uwaga z dn. 07.12.2016r wniesiona przez „Stella" sp. z o.o. odnosząca się dz. geod. 88/4 i 205/12 obr. 14 dotycząca ustaleń w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu 5.U;

   3) uwaga z dn. 07.12.2016r wniesiona przez „Stella" sp. z o.o. odnosząca się dz. geod. 88/4 i 205/12 obr. 14 dotycząca dodania w par 12 ust 8 w ustaleniach dla terenu 09.KDP możliwości zlokalizowania kondygnacji podziemnej o funkcji usługowej z bezpośrednim wejściem z ciągu pieszego na terenie 15.ZP pry jednoczesnym zachowaniu istniejącego drzewostanu;

   4) uwaga z dn. 27.12.2016r wniesiona przez Małgorzatę Szweda dot. dz. geod. 104/2 obr. 14 odnoszącą się do zapisów dla terenu 1.U ; w uwadze wnoszono o dopuszczenie 100% zabudowy powierzchni działki oraz o ustalenie dopuszczające zabudowę dwu lub trzykondygnacyjną.
4. Uwagi wymienione w ust. 3 pkt 1, 2, 4 zostały uwzględnione poprzez odpowiednie korekty ustaleń tekstowych projektu planu miejscowego:

1) uwaga z pkt 1 – zmieniono zapisy w ustaleniach dla terenu 5.U w zakresie geometrii dachów ustalając: „dla nowoprojektowanych budynków oraz w przypadku rozbudowy, przebudowy,

nadbudowy istniejących obiektów należy zastosować dachy dwuspadowe strome w układzie kalenicowym w stosunku do osi ulicy Hallera, ze spadkiem o maksymalnym nachyleniu 45 stopni";

2) uwaga z pkt 2 – zmieniono zapisy w ustaleniach dla terenu 5.U dopuszczając dojazd do terenu także z terenu 09.KDP (parking);

3) uwaga z pkt 3 – zmieniono zapisy w ustaleniach dla terenu 1.U dopuszczając 100% powierzchni zabudowy, odpowiednio zmieniając zapisy dot. intensywności zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, dopuszczając okna i otwory drzwiowe w ścianach usytuowanych bezpośrednio na granicy działki oraz ustalając wysokość zabudowy do 8m npt, co umożliwia realizację zabudowy o więcej jak jedna kondygnacji nadziemnej.

Skorygowane rozwiązanie uzgodniono ponownie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku.

5. Uwagi wymienionej w ust 3 pkt 3 nie uwzględniono, uznając ją za nie uzasadnioną- nie jest możliwe zrealizowanie kondygnacji podziemnej usługowej pod terenem parkingu oznaczonego w planie symbolem 09.KDP bez uszczerbku dla istniejącego na tym terenie drzewostanu, ponadto teren ten jest własnością gminy miejskiej i dotychczas stanowił część zieleni parkowej.

6. Na skutek decyzji o zmianie projektu w celu uwzględnienia toczących się procesów budowlanych, wprowadzono korekty i ponownie wyłożono projekt planu do publicznego wglądu w dniach od…… do……., z terminem wnoszenia uwag do dnia…… W terminie tym uwag nie wniesiono/ wniesiono następujące uwagi……..

Przewodniczący Rady Miasta
Starogard Gdański
.....
Jarosław Czyżewski

Załącznik nr 3
Do UCHWAŁY NR ……..
RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI
z dnia …….

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Hallera, Mickiewicza i rzeką Wierzycą 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 (t.j. Dz. U. z 2017r poz. 1073), art. 7 ust.1, pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 464 z późn. zm.) oraz przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2013 r poz. 885, ze zm.)

Rada Miasta Starogard Gdański ustala co następuje

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

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w planie, obejmują, traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie:
1) w obszarze planu ustala się lokalizację ogólnodostępnych parkingów: teren **09.KDP** oraz **010.KDP** , wymagających wydzielenia i urządzenia;
2) poszerza się kosztem sąsiednich przyległych działek prywatnych teren istniejącego ciągu pieszego ogólnodostępnego –teren **08.KDX**, teren ten wymaga wydzielenia, wykupu i urządzenia;
3) dopuszcza się realizację ogólnodostępnych miejsc parkingowych w terenie **06.KDX** ; wymaga to zamiany gruntów lub wykupu nieruchomości.

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

4. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, jak zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię cieplną czy w gaz podlegają regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (art. 7 ust 4 i 5 tej ustawy). Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków własnych gminy, za wyjątkiem wykonania oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą (dot. to może terenu **03.KDD**- ul. Nad Wierzycą oraz terenów **04.KDD** i **05.KDD**).

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

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

7. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym ustawą z dnia 07 lipca 1994 r prawo budowlane, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska , a także ustawami z dnia 29 stycznia 2004r. prawo zamówień publicznych i ustawą z dnia

20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków i ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r prawo energetyczne.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Starogard Gdański
.....
Jarosław Czyżewski

Uzasadnienie
do **UCHWAŁY NR ……..**
RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI
z dnia……..

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Hallera, Mickiewicza i rzeką Wierzycą w Starogardzie Gdańskim

1. Wstęp

Zmiana obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest realizacją Uchwały Nr XV/148/2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 października 2015 r. o przystąpieniu do sporządzania opracowania. Dotychczas obowiązujący plan miejscowy to plan miejscowy uchwalony w 1997 r., z dwiema drobnymi zmianami z 2006 r., 2009 r. dla niewielkich fragmentów planu z 1997 r.

Przedmiotem opracowania jest sporządzenie nowego planu miejscowego scalającego i zastępującego dotychczasowe opracowania. Konieczność sporządzenia nowego planu wynika między innymi z nowych regulacji ustawy prawo wodne, odnoszących się do wyznaczonych granic i obszarów zagrożenia powodzią i ryzyka powodziowego. sowy plan z 1997r jako sporządzony według poprzedniej ustawy z 1994r nie odpowiada już stopniem szczegółowości i zakresem ustaleń współczesnym wymogom. Ustalenia należy dostosować do aktualnego stanu prawnego, do obecnych i przyszłych potrzeb miasta, przy maksymalnie możliwym uwzględnieniu zamiarów inwestycyjnych właścicieli nieruchomości położonych w granicach opracowania.

Przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, uchwalonego Uchwałą Nr V/27/2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 stycznia 2015 r, określającym politykę przestrzenną miasta. Zmiana planu uwzględnia wskazywane funkcje, zalecane wskaźniki, uszczegóławiając dyspozycje Studium. W dokumencie Studium wskazano iż ustalenia planów *„powinny być niesprzeczne" z celami i zasadami polityki przestrzennej (...) i uwzględniać – w stosownej do skali opracowania dokładności – istniejące uwarunkowania, zwłaszcza przyrodnicze i kulturowe. Nie należy przenosić mechanicznie ustaleń graficznych, w tym zasięgów poszczególnych obszarów czy rodzajów funkcji, z mapy w skali 1:10000 (mapa topograficzna, na jakiej sporządzone zostało Studium) na mapy w skalach od 1:2000 do 1:500 wykorzystywane dla potrzeb sporządzania planów miejscowych."*

W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełniony został wymóg 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zmiana planu miejscowego **nie narusza** ustaleń obowiązującego Studium miasta.

Po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje w granicach jego opracowania utratę mocy obowiązującej planu dotychczasowego z 1997r. (z późniejszymi zmianami), zgodnie z art. 34 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
Art. 34. *1. Wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do objętego nim terenu.*

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1.Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w ustaleniach szczegółowych w § 8 wymagania wynikające z potrzeby ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów w § 12 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania

zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zapewniające spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury. Ustalenia planu wskazują na potrzebę zachowania i ochrony elementów dziedzictwa kulturowego, w tym budynków zabytkowych usytuowanych wzdłuż ul. Hallera.
Uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu została podjęta po dn. 11 września 2015 r. (data wejściu w życie ustawy z dn. 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu-Dz. U. z 2015 r. poz. 443), w związku z czym nie można w jego ustaleniach umieszczać ustaleń wynikających z dotychczasowego art. 15 ust 3 pkt 9 (został on uchylony) dotyczących zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Kwestie te będą mogły być regulowane przepisami odpowiedniej uchwały Rady Miasta podjętej na podstawie ustawy krajobrazowej (dotychczas Rada Miasta Starogard Gdański nie zdecydowała o takich regulacjach).

2.2.Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w § 12 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów. Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
W celu zachowania walorów krajobrazowych w ustaleniach planu wskazano do ochrony istniejącą zieleń parkową, nakaz ochrony widoków na panoramę starego miasta (strefa ochrony ekspozycji) a także ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania uwzględniające położenie planu i walory kulturowe zabudowy zabytkowej.
Dopuszczono sytuowanie akcentów architektonicznych w eksponowanych lokalizacjach, dla nowej zabudowy uzupełniającej istniejący układ zabudowy. Wskazano pierzeje wzdłuż ul. Hallera jako wymagające szczególnie starannej kompozycji i zharmonizowania.
Plan ustala zakaz sytuowania tymczasowych obiektów gastronomiczno-handlowych, a istniejące tego typu obiekty, w tym substandardowe i o niskich walorach estetycznych (zwłaszcza usytuowane w planowanym ciągu pieszym 08.KX) wskazuje docelowo do likwidacji.
W uchwale dotyczącej planu nie określono zasad dotyczących sytuowania reklam wolnostojących, reklam, szyldów na budynkach, a także zasad dotyczących ogrodzeń od strony terenów publicznych, ogólnodostępnych, gdyż uchwala inicjująca przystąpienie do sporządzania planu została podjęta już po wejściu w życie ustawy tzw. krajobrazowej która uchyliła zakres ustaleń tego dotyczący (art. 15 ust 3 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). W konsekwencji dotychczasowe zasady określone w planach z 1997r. i jego zmianach przestaną obowiązywać z dniem wejścia w życie nowego miejscowego planu.
Z punktu widzenia ochrony ładu przestrzennego jest to niekorzystne, gdyż Miasto Starogard Gdański dotychczas nie podjęło prac związanych z regulacją reklam, ogrodzeń i małej architektury.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Podstawą dla rozwiązań projektowych była między innymi ekofizjografia pn. „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla obszaru mpzp w Starogardzie Gdańskim: w rejonie ul. Hallera-Mickiewicza i rz. Wierzycy" (opracowanie Pro Digital GIS Consulting & Solutions, Gdynia, grudzień październik 2015 r.). Wymagania ochrony środowiska zostały zrealizowane w projekcie planu poprzez uwzględnienie wniosków z wyżej wymienionego opracowania ekofizjograficznego, a następnie zostały potwierdzone w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu.
Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w ustaleniach szczegółowych w § 12 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

W granicach opracowania nie przewiduje się docelowo użytkowania rolnego, obszar jest terenem przekształconym, o miejskim sposobie zainwestowania.

Na obszarze opracowania znajduje się zabudowa usługowa i mieszkaniowo-usługowa oraz. teren parkowy wzdłuż Wierzycy. Teren jest zantropizowany, zwłaszcza w części zachodniej. Występują tam obiekty handlowe, zespół szkół ogólnokształcących, czy budynki mieszkalne. We wschodniej części przeważają tereny zieleni urządzonej. W sąsiedztwie od strony północnej znajduje się droga krajowa nr 22, a od strony południowej i zachodniej droga gminna (ul. Generała Józefa Hallera). Stanowią one istotne liniowe źródła hałasu, a także wpływają na zanieczyszczenie powietrza (na obszarze opracowania głównie dwutlenek węgla, azotu i pył zawieszony).
Wzdłuż rzeki Wierzycy we wschodniej części obszaru opracowania występuje założenie parkowe. Tworzą je zróżnicowane gatunkowo zadrzewienia, jak i krzewy. W składzie roślinności wysokiej występuje kilka nasadzeń o charakterze krajobrazowym:

- szpaler klonowo – lipowy wzdłuż ciągu pieszego przy ul. Mickiewicza,
- aleja klonowa wzdłuż ciągu pieszego przy Pomniku Harcerzy,
- szpaler lipowy przy schodach – zejście do parku nad Wierzycą.

Mają one znaczenie krajobrazowe jak i aerosanitarne, w pewnym stopniu także biocenotyczne. Plan utrzymuje dotychczasową funkcję tej części obszaru, ze względu na położenie w strefie ochrony ekspozycji nie dopuszcza się realizacji budynków.

Obszar opracowania stanowi fragment zbocza doliny Wierzycy i znajduje się w obrębie **korytarza ekologicznego doliny Wierzycy** (ranga regionalna). Korytarz ten ma znaczenie z punktu widzenia zachowania rozwoju zrównoważonego i funkcjonowania zasobów biotycznych środowiska, w tym dla kształtowania warunków ekologicznych, ochrony różnorodności biologicznej i gospodarki wodnej.

Obszar projektu „Planu ...” położony jest poza obszarowymi formami ochrony przyrody w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody, w tym z dala od obszarów Natura 2000.

Obszar opracowania znajduje się w granicach planowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzycy (planowane powiększenie wg „Studium…” 2015). Planowane powiększenie obejmuje dolinę rzeki, która przepływa równoleżnikowo przez miasto oraz kompleks leśny, położony w północno-wschodniej części miasta. Odcinek ten charakteryzuje się dużymi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi. Występują tu charakterystyczne meandry ześlizgowe oraz terasy rzeczne. Ponadto występuje tu bardzo zróżnicowana i bogata szata roślinna. Obszar opracowania wykazuje powiązania funkcjonalne z w/w planowanym Obszarem Chronionego Krajobrazu oraz Obszarem Specjalnej Ochrony Doliny Wierzycy Natura 2000 poprzez ciągłą strukturę zieleni porastającej niezabudowane dotąd stoki jej doliny oraz rzekę Wierzycę. Ponieważ ta forma ochrony przyrody nie została dotąd ustanowiona, a jej zakres wynikający ze Studium miasta wymagałby korekty (obejmuje m. inn. zrealizowaną już zabudowę przy ul. Nad Wierzycą) nie uwzględniono w planie zasięgu wg postulatu Studium.

Na obszarze projektu „Planu ...” nie stwierdzono stanowisk chronionych gatunków roślin, grzybów i zwierząt. W granicach opracowania nie występują grunty leśne.

Obszar opracowania cechuje się: złym stanem powietrza atmosferycznego (przekroczenia normatywnych zawartości pyłu zawieszonego PM10, jak dla większości miasta), normy hałasu dla zabudowy wielorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej i terenów rekreacyjnych są przekroczone, głównie ze względu na hałas komunikacyjny. Wskazane jest zatem wzbogacenie obszaru zielenią urządzoną w celu poprawy warunków aerosanitarnych oraz zniwelowanie oddziaływań w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza.

W Prognozie oddziaływania na środowisko wskazano szereg działań minimalizujących i ograniczających ewentualne negatywne oddziaływanie na środowisko, mogące być rezultatem realizacji projektu planu, dotyczą one przede wszystkim fazy realizacyjnej.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Obszar opracowania w całości położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – strefy ochrony ekspozycji panoramy starego miasta.
Na terenie opracowania znajdują się obiekty: wpisany do rejestru zabytków oraz liczne obiekty z ewidencji zabytków wojewódzkiej i gminnej. Plan określa zasady ich ochrony oraz wskazuje ich lokalizację na rysunku planu.
Na obszarze opracowania znajdują się granice stanowiska archeologicznego AZP 20-43/36 – ślad osadnictwa, wczesna epoka żelaza, kultura wschodnio-pomorska.
W granicach opracowania nie występują chronione dobra kultury współczesnej.
W obszarze opracowania znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w tym obiekt w rejestrze zabytków nieruchomych – Hallera 22. Plan ustala zasady ich ochrony, ujawnia ich lokalizację w rysunku planu. Plan ustala także zasady zabudowy i zagospodarowania dla nowej zabudowy , przebudów, rozbudów istniejącej zabudowy sytuowanej w sąsiedztwie zabytków w celu uzyskania harmonijnego układu .

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Największe spadki terenu występują na zboczu doliny rzeki Wierzycy w części północno - wschodniej i na skarpach, gdzie spadki miejscami przekraczają 50 %, są to tereny zagrożone erozją. Warunki morfologiczne w tej części obszaru praktycznie wykluczają możliwość zabudowy, bez przeprowadzenia uprzednich znacznych niwelacji terenu. Stwarza to warunki uniemożliwiające wprowadzenie zabudowy na większości powierzchni analizowanego obszaru. Aktualnie pomimo występowania znacznych nachyleń terenu nie występują obszary spełniające kryteria kwalifikujące do powierzchni predysponowanych do występowania ruchów masowych. Obecnie system korzeniowy występujących tu drzew, krzewów i darni oraz sztuczne zabezpieczenie brzegów rzeki skutecznie stabilizuje skarpę i zabezpiecza ją przed erozją.

Zgodnie z Mapami Zagrożenia Powodziowego (mapy.isok.gov.pl) na terenie opracowania w południowo – wschodniej części występują niewielkie obszary (dotyczą one terenów 15.ZP i 14.K):

- na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
- na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
- na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%).

Zgodnie z ustawą Prawo Wodne obszary o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi Q10% i Q1% uznawane są za obszary szczególnego zagrożenia powodzią , w których obowiązują zakazy zabudowy. Od zakazów tych można uzyskać odstępstwo w drodze indywidualnych decyzji Dyrektora RZGW.

Wymagania osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez ustalenia dla terenów komunikacyjnych o publicznym charakterze. Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono także poprzez ustalenie wskaźników dot. parkowania pojazdów wyposażonych w karty parkingowe, w szczególności dla funkcji usługowych.

Plan utrzymuje dotychczasowe funkcje zieleni parkowej, urządzonej w części wschodniej obszaru, gdyż tworzy ona zróżnicowaną w formie strukturę zieleni miejskiej, która powinna być zachowana dla utrzymania odpowiednich warunków życia i wypoczynku mieszkańców miasta.
Utrzymanie zieleni parkowej we wschodniej części terenu wynika bezpośrednio z uwarunkowań środowiskowych (teren regionalnego korytarza ekologicznego, istniejąca pokrywa roślinna, znaczące nachylenia stoków, zagrożenie hałasem, zanieczyszczenie powietrza). Występują tu niekorzystne warunki dla zabudowy - spadki i deniwelacje terenu. Na części terenu także strefa szczególnego zagrożenia powodzią.

Ocena oddziaływania na środowisko ustaleń planu, w tym na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi i mienia jest przedmiotem prognozy, wykładanej do publicznego wglądu wraz z projektem miejscowego planu.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Zmiana planu uwzględnia uwarunkowania ekonomiczne przestrzeni, w maksymalnie możliwym stopniu szanując dotychczasowe sposoby wykorzystywania poszczególnych nieruchomości oraz poprzez ustalane wskaźniki, parametry i gabaryty zabudowy oraz wskaźniki dot. zagospodarowania umożliwia utrzymanie dotychczas ustalonych intensywności oraz uzupełnienie zabudowy poprzez nowe realizacje różnego rodzaju.
Plan dla większości nieruchomości nie ogranicza możliwości zagospodarowania zgodnego z dotychczasowym, ustalonym w planie z 1997r przeznaczeniem, z późniejszymi zmianami dla fragmentów (plany z 2007r i 2009r). Plan uwzględnia w swoich ustaleniach zabudowę i zagospodarowanie zrealizowane na skutek tego planu – w szczególności zabudowę mieszkaniową w terenie oznaczonym obecnie symbolem „7.MW", a także nową zabudowę usługową w terenie oznaczonym obecnie symbolem"5.U". Aby maksymalnie wykorzystać potencjał inwestycyjny obszaru planu dopuszczono stosunkowo duże intensywności zabudowy.
Ze względu na istniejące uwarunkowania, zwłaszcza stan już istniejącej zabudowy i stopień zainwestowania poszczególnych nieruchomości, w tym brak wystarczających powierzchni dla realizacji miejsc parkingowych, plan wyznacza dodatkowe tereny obsługi komunikacyjnej – ogólnodostępne parkingi 09.KDP oraz 10.KDP, na których dopuszcza się sytuowanie miejsc obsługujących sąsiednie tereny usługowe. Dopuszcza się także realizację ogólnodostępnych miejsc parkingowych na obecnie prywatnym terenie (06.KDX) . Teren 06.KDX w drodze zamiany lub wykupu nieruchomości mógłby stać się terenem komunalnym.
Potencjalne prognozowane korzyści wynikające z opracowania zmiany planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

2.7.Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty prywatne (ok. 26% powierzchni planu), należące do osób fizycznych oraz spółek prawa handlowego, ale także grunty komunalne (w tym obejmujące tereny zieleni parkowej nad Wierzycą), które stanowią ponad 53% ogólnej powierzchni obszaru planu.
Ze względu na potrzeby uporządkowania obsługi komunikacyjnej, w tym znalezienia dodatkowych miejsc parkingowych ogólnodostępnych oraz poprawy komfortu komunikacji pieszej plan ustala poszerzenie obecnego ciągu pieszego (teren 08.KDX) kosztem przyległych nieruchomości prywatnych, a także wskazuje na potrzebę realizacji ogólnodostępnych miejsc parkingowych i zmianę sposobu urządzenia terenu 06.KDX. Parkingi 010.KDP i 09.KDP wskazywane są na gruntach stanowiących własność komunalną.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.
Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe bez uwag.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Celem planu jest uporządkowanie prawne obszaru, scalenie dokumentów planistycznych sporządzanych w rożnych okresach w jeden dokument, z aktualnymi ustaleniami, odpowiednimi do potrzeb procesów inwestycyjnych i uwzględniający aktualnie zweryfikowane zagrożenia (m. inn. zasięgi obszarów zagrożonych powodzią).
W interesie publicznym jest ochrona zachowanego dziedzictwa kulturowego i zabytków, a także rewitalizacja obszaru, zachowanie i wzmocnienie funkcji ekologicznych terenu zieleni parkowej nad Wierzycą, zachowanie walorów ekspozycyjnych w strefie ochrony.
Ze względu na potrzeby uporządkowania obsługi komunikacyjnej, w tym znalezienia dodatkowych miejsc parkingowych ogólnodostępnych oraz poprawy komfortu komunikacji pieszej plan ustala poszerzenie obecnego ciągu pieszego (teren 08.KDX) kosztem przyległych nieruchomości prywatnych, a także wskazuje na potrzebę realizacji ogólnodostępnych miejsc parkingowych i zmianę sposobu urządzenia terenu 06.KDX. Parkingi 010.KDP i 09.KDP wskazywane są na gruntach stanowiących własność komunalną.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej. Istniejące i projektowane wyposażenie w infrastrukturę techniczną ochrony środowiska zapewni właściwe warunki bytowe i sanitarne użytkownikom terenów usługowych i produkcyjno-składowych oraz mieszkaniowych. Obszar opracowania jest wyposażony w uzbrojenie inżynieryjne, nie są wymagane realizacje nowych sieci ogólnomiejskich, poszczególne inwestycje będą mogły być włączone do sieci poprzez istniejące i projektowane przyłącza . Uwzględniono w projekcie wnioski i propozycje zgłoszone przez gestorów infrastruktury.

2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Prezydent Miasta Starogard Gdański na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz możliwość składania uwag. Wniosków osób fizycznych po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu nie złożono, pisma z wnioskami złożyły jedynie niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Prezydent ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie – do dnia 27 lipca 2015 r. nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 31.10.2016 r do 08.12.2016 r. r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu i prognozy, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 16.11. 2016 r , oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 23.12.2016 r. W terminach wyznaczonych przez Prezydenta każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, mogł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej.

Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej miasta oraz na tablicy ogłoszeń. Do wyłożonego projektu wniesiono uwagi 4 uwagi dotyczące terenów 1.U oraz 5.U, w tym powiązane z terenami 09.KDP i 15.ZP. Uwagi te w części uwzględniono, wprowadzając korekty w ustaleniach tekstowych uchwały. Zmiany uzgodniono z wojewódzkim konserwatorem zabytków zgodnie z art. 17 pkt 13 procedury planistycznej w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu. W wyniku rozstrzygnięcia uwag Prezydent przygotował postanowienia zawierające uzasadnienie stanowiska, przesłane osobom zainteresowanym. Rozstrzygnięcie uwag zawarto także w załączniku nr 2 do uchwały.

W celu uwzględnienia toczących się procesów budowlanych dot. dz. 212 (teren 10.M,U) realizowanych na podstawie dotychczas obowiązującego miejscowego planu z 2009r (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2009 Nr 150 poz. 2799), na wniosek właściciela nieruchomości wprowadzono korekty do projektu gotowego już do uchwalenia i zdecydowano o ponownym jego uzgodnieniu z konserwatorem zabytków i ponownie wyłożono do publicznego wglądu. Wprowadzone korekty pozwolą na uniknięcie ewentualnych roszczeń ze względu na uchwalenie rozwiązań planistycznych ograniczających i uniemożliwiających wykorzystywanie nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku postanowieniem z dn. 21 lipca 2017r odmówił uzgodnienia projektu uwzględniającego wnioski inwestora zwarte w projekcie budowlanym, konieczne było zatem ponowne skorygowanie projektu miejscowego planu. Konserwator nie wyraził zgody na dopuszczenie maksymalnej wysokości zabudowy w części obiektu na terenie 10.M,U do 19,5 m npt oraz na formę dowolną dachu tej części, gdyż dopuszczenie wysokości 19,5 m npt zaburzyłoby istniejące relacje pomiędzy pobliską zabudową zabytkową i współczesną o wysokości nie przekraczającej 13m. Teren ten położony jest w sąsiedztwie obszaru wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego Starego Miasta oraz w bezpośrednim sąsiedztwie stref ochrony konserwatorskiej: rewaloryzacji, rewitalizacji i ochrony ekspozycji. Wobec tego, zdaniem konserwatora, wprowadzanie nowej zabudowy powinno uwzględniać kontekst pobliskiej zabudowy historycznej i mimo stosowania współczesnych form wyrazu projektowane budynki powinny harmonizować z otoczeniem. Prezydent Miasta Starogard Gdański związany jest treścią uzgodnienia konserwatora, który jest organem uzgadniającym miejscowe plany w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 17 pkt 6 lit b tiret ósme ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności. Obszar opracowania i tereny obecnie zabudowane są włączone do sieci wodociągowych, projektowane nowe zagospodarowanie i zabudowa będą włączone do sieci poprzez istniejące i projektowane przyłącza.

2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalając przeznaczenie terenów, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Prezydent Miasta wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Uwzględniono w większości wnioski właścicieli nieruchomości dotyczące korekty przeznaczenia terenów w stosunku do zapisów planów dotychczasowych. Uwzględniono potrzeby poprawy warunków obsługi komunikacyjnej w zakresie parkowania (nowe parkingi ogólnodostępne i reorganizacja urządzenia terenu 06.KDX – w tym wg projektów koncepcyjnych z kwietnia 2014) oraz komunikacji pieszej (teren 08.KX).

U*względnienie* prawa własności, nie oznacza zakazu kształtowania przez organy planistyczne gminy sposobu wykonywania tego prawa. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej **na** terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. W kompetencji do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyraża się samodzielność samorządu terytorialnego w rozwiązywaniu lokalnych zagadnień dotyczących zachowania ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej, o których mowa w art. 7 ust.1 pkt 1 ustawy o samorządzie gminnym. Ustalenie **przeznaczenia** terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1 ustawy). Wyłączna kompetencja gminy do planowania miejscowego wyraża się w samodzielnym kształtowaniu sposobu zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, pod warunkiem działania w granicach i **na** podstawie prawa i nie nadużywania tego władztwa.

Ze względu na uwarunkowania dziedzictwa kulturowego wprowadzono do ustaleń planu szereg ograniczeń w swobodnym wykorzystywaniu terenów.

Prawo własności nie jest jednak prawem bezwzględnym i doznaje określonych w ustawach ograniczeń. Zgodnie bowiem z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP oraz art. 140 K.c. właściciel rzeczy korzysta z niej z wyłączeniem innych osób zgodnie z jej społeczno - gospodarczym przeznaczeniem i zasadami współżycia społecznego, z tym że przy wykonywaniu własności jest ograniczony treścią przepisów szczególnych. Dopuszcza je Konstytucja RP w art. 64 ust. 3 stanowiąc, że własność może być ograniczona, przy czym tylko w drodze ustawy i tylko w takim zakresie, w jakim nie narusza to istoty prawa własności, a więc z poszanowaniem zasady proporcjonalności wyrażającej się w zakazie nadmiernej ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Ingerencja w sferę prawa własności musi zatem pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Takimi przepisami ustawowymi dającymi podstawę do ograniczenia prawa własności są m.in. regulacje zawarte w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, upoważniające gminy do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 3 ust. 1). Istotą ustawy jest nie tylko wprowadzenie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju przez uchwalanie planów miejscowych, ale także ingerencja w prawo własności nieruchomości.

2.14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, w tym dążenie do minimalizowania transportochłonności i maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego

Obszar planu dotyczy terenów które są lub były dotychczas zabudowane i zainwestowane, są położone w obszarze wyposażonym w infrastrukturę techniczną, leżą bezpośrednio przy drogach publicznych. Ich zabudowa i zagospodarowanie nie wymagają konieczności realizowania nowych sieci czy nowych publicznych ciągów komunikacyjnych. Zmiana planu jest uszczegółowieniem i korektą dotychczasowego miejscowego planu, z dwiema drobnymi zmianami. Ze względu na usytuowanie obszaru opracowania w strukturze miasta realizacja jego ustaleń nie będzie skutkować nieuzasadnionym rozlewaniem się zabudowy na tereny nieuzbrojone. Teren ten jest dobrze skomunikowany z terenami usług o publicznym charakterze, wygodnie dostępny publicznymi ciągami pieszymi i rowerowymi oraz komunikacją publiczną zbiorową. Zmiana, uszczegółowienie dotychczasowych parametrów, wskaźników dot. zagospodarowania i zabudowy, umożliwiająca intensyfikacje parametrów urbanistycznych obszaru realizuje ideę rozwoju miasta do wewnątrz, pozwala na efektywniejsze wykorzystanie istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Zgodnie z uchwałą Nr XV/143/2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 października 2015 r. w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański" i planów miejscowych wymieniono procedury planistyczne zalecane do podjęcia, w tym zmiany mpzp dla obszaru w rejonie ul. Hallera i Mickiewicza . Uchwała w/w jest wynikiem cyklicznej analizy zmian w zagospodarowaniu, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opracowanie zmiany dla obszaru w rejonie ul. Hallera- Mickiewicza i rz. Wierzyca jest zgodne z wynikami przeprowadzonych analiz i propozycją prac planistycznych zawartą w „Programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na lata 2015-2019, stanowiącą zał. nr 2 do opracowania „Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym".

Dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pomiędzy ulicami Hallera, Mickiewicza i rzeką Wierzycą (uchwalony uchwałą Nr XLV/339/97 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dn. 28 sierpnia 1997r., publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa Gdańskiego Nr 15, poz. 48 z dn. 10.04.1998r.) ze zmianami :

- dla dz.nr 204/14 obr.14 z w/w obszaru uchwałą Nr III/20/2006 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 27 grudnia 2006r. uchwalono zmianę ustaleń planu, publikacja w Dz.Urz.Woj. Pomorskiego Nr 95 z dnia 16.05.2007r. poz. 1484; pow. 400m2,

- dla dz.nr nr 89/4, 89/5, 89/10, 89/9, 89/8, 89/7 przy ul. Hallera z w/w obszaru uchwałą nr XLVI/401/2009 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 30 września 2009r. uchwalono zmianę ustaleń planu, publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. nr 150 z 10.11.2009r. poz.2799; pow. 1200 m2

to jeden z najstarszych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego funkcjonujących w mieście Starogard Gdański; przy czym jego dwie późniejsze zmiany obejmowały jedynie niewielkie enklawy terenu wewnątrz opracowania.

Plan ten Biorąc pod uwagę fakt, że na podstawie art. 88f ust.5-8 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2015r., poz.469 z późn. zm.) należy wprowadzić do odpowiednich dokumentów planistycznych granice i obszary zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego oraz w tekście planu ustalenia dla tych obszarów wynikających z w/w zagrożenia i ryzyka. Ponadto koniecznym jest dostosowanie zapisów planistycznych do aktualnych wymagań prawa związanych z procesem inwestowania, ponowne zredagowanie zasad zagospodarowania tego terenu, łącząc jednocześnie opracowania planistyczne w całość.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

„Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Hallera- Mickiewicza-rz. Wierzyca wykazała iż:

- realizacja ustaleń planu nie będzie wiązała się z koniecznością poniesienia przez miasto nakładów na budowę infrastruktury technicznej (sieci i urządzeń) stanowiącej zadanie własne gminy (teren jest generalnie uzbrojony, planowane ewentualnie nowe zagospodarowanie i zabudowa będą obsłużone poprzez istniejące i projektowane przyłącza realizowane przez poszczególnych inwestorów)

- zmiana planu nie skutkuje koniecznością wykupu oraz urządzania publicznych dróg, terenów pod nowe parki, place publiczne itp. jednakże niezbędny jest wykup nieruchomości dla poszerzenia ciągu pieszego 08.KX, a także ewentualna zamiana bądź wykup nieruchomości stanowiących teren 06.KDX w celu jego docelowego zagospodarowania zgodnego z planem

- w terenie 10.KDP (planowany ogólnodostępny parking) znajduje się istniejąca zabudowa (mieszkaniowa) która będzie docelowo wymagała relokacji oraz fragment działki związanej z infrastruktura gazową, Wpływać może to na skutki finansowe uchwalenia planu.

- uchwalenie planu nie będzie skutkowało możliwością naliczenia opłat adiacenckich z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej czy też urządzenia dróg gminnych.

- uchwalenie planu nie będzie skutkować roszczeniami właścicieli gruntów, wynikającymi z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (odszkodowania, wykupy nieruchomości ze względu na obniżenie wartości lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób) gdyż w maksymalnie możliwym stopniu uwzględniono dotychczasowe zapisy planu odnoszące się do przeznaczenia terenów oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania

- uchwalenie planu nie spowoduje wpływów z opłaty planistycznej – dla wszystkich ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłat, o których mowa w art. 36 ust 4 ustawy (tzw. renta planistyczna) w wysokości 0%, gdyż plan nie zmienia ustalonego wcześniej przeznaczenia terenów, a dla terenów już zainwestowanych ustala przeznaczenie zgodne z obecnym, dotychczasowym zagospodarowaniem i użytkowaniem.

- uchwalenie planu nie spowoduje istotnych wpływów z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości (nie przewiduje się istotnych nowych podziałów terenów inwestycyjnych, większość jest już zainwestowana lub procesy inwestycyjne na nich trwają)

- realizacja ustaleń planu może wiązać się z koniecznością poniesienia kosztów robót geodezyjnych oraz sporządzenia wycen nieruchomości.

Analizy i prognozy wykazały, iż nie można się spodziewać w okresie 5 lat (okres prognozowany) przychodów spowodowanych uchwaleniem planu, natomiast szacowane wydatki to poziom ok. 322 181 zł (głownie dotyczą kosztów urządzenia dróg, parkingów, oświetlenia terenów publicznych). Szczegółowe koszty realizacji zadań własnych gminy miejskiej wynikających z realizacji infrastruktury będą określone w odpowiednich kosztorysach na etapie realizacyjnym.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Zmiana obowiązującego planu została poddana procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, ze zm.) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.
Prezydent Miasta Starogard Gdański w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- sporządził opracowanie ekofizjograficzne dla obu obszarów opracowania (grudzień 2015r)
- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne i organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko oraz podał do publicznej wiadomości informację o prowadzeniu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko
- w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono[2]
- Podsumowanie oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko zostało zawarte w zarządzeniu Prezydenta Miasta nr 397/10/2016 z dn. 20.10.2016 r., nr karty ekoportalu 48/2016
- uzyskał opinie o projekcie zmiany planu i dokonał jego uzgodnień,

[2] do uzupełnienia ew. korekty w dalszej procedurze

- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu Zmiany planu,
- wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu (w dniach od 31października 2016r . do 08 grudnia 2016 r.), przeprowadził w dniu 16 listopada 2016 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie Zmiany planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi w terminie do dnia 23 grudnia 2016 r., w terminie tym wniesiono 4 uwagi dot. terenów 1.U oraz 5.U, w tym w powiązaniu z terenami 09.KDP i 15.ZP, 3 z uwag uwzględniono, jednej nie uwzględniono
- w wyniku rozstrzygnięcia uwag Prezydent uwzględnił w części wniesione uwagi, a zmieniony na ich skutek projekt ponownie uzgodnił z wojewódzkim konserwatorem zabytków w Gdańsku (zgodnie z wymogami procedury planistycznej art. 17 pkt 13 ustawy)
- w wyniku wniosku właściciela dz. 212 (teren 10.M,U) skorygowano niektóre ustalenia projektu planu w celu zapewnienia większej zgodności z zapisami dotychczas obowiązującego miejscowego planu z 2009r , zmieniony projekt ponownie uzgodniono z wojewódzkim konserwatorem zabytków, na skutek odmowy uzgodnienia kolejny raz skorygowano zapisy dla terenu 10.M,U , uzyskano pozytywne uzgodnienie konserwatora zabytków, a następnie ponownie wyłożono do publicznego wglądu, do tak zmienionego projektu nie wniesiono uwag/ wniesiono następujące uwagi……..

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Miasta projekt zmiany planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

…….