

**Uchwała Nr XXXV/ 334 / 2005**  
**Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego**  
**z dnia 14 września 2005r.**

**W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Piłsudskiego-Chopina-Parkowa w Starogardzie Gdańskim**

Na podstawie art. 20, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, oraz art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, ze zmianami Dz.U. z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, Dz. U. z 2005 r. Nr 113 poz. 954) oraz art. 18 ust.2 pkt.5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami z 2002r.- Dz. U. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Dz. U. z 2003 r Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568 oraz Dz. U. z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203) Rada Miejska Starogardu Gdańskiego **u c h w a l a**, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§1**

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański ”(uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego Nr XXI/338/2001 z dn. 20.06.2001r.) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Piłsudskiego- Chopina- Parkowa, zwany dalej „planem”.
2. Granice terenu opracowania przedstawia załącznik graficzny nr.1 do niniejszej uchwały, w skali 1 : 1000. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. **2,91 ha** położony w obrębie geodezyjnym 17, obejmujący dz . geod. 72/5,72/8,72/9, 486/1.

**§2**

1. Przedmiotem opracowania jest ustalenie przeznaczenia terenu dla lokalizacji funkcji mieszkaniowo – usługowej, określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej obszaru opracowania, z uwzględnieniem zakresu ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zmiany Dz. U. z 2004r. Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz.1492).
2. Plan nie określa granic obszarów i terenów, o których mowa w art. 15 ust. 3. ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; w obszarze planu nie występują obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych takie jak tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, bądź zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
3. Ze względu na obecny stan własności terenów (wyłącznie grunty komunalne) dla wszystkich wydzielonych z obszaru planu terenów ustala się stawkę procentową , na

podstawie której ustala się opłatę planistyczną , o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

### §3

Ustala się podział obszaru opracowania na 9 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonymi symbolami liczbowo – literowymi, gdzie cyfra oznacza liczbę porządkową terenu w kolejności od 01 do 09, a litery - podstawowe przeznaczenie terenu zgodnie z poniższą klasyfikacją:

- 1) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wbudowanymi w partery
- 2) U/MW – tereny zabudowy usługowej, z dopuszczeniem funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- 3) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez usług wbudowanych
- 4) KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych
- 5) KDX – tereny dróg publicznych, ciągi pieszo-jezdne lub ciągi piesze
- 6) KDP – tereny obsługi komunikacji- parkingi

### §4

1. Ustalenia planu są zawarte w formie ustaleń tekstowych oraz ustaleń graficznych zawartych w rysunku planu sporządzonym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:500 (1:1000) , stanowiącym zał. nr 1 do niniejszej uchwały.

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

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

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

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

5. Ustalenia szczegółowe odnoszą się wyłącznie do poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów. Ustalenia szczegółowe planu określają w szczególności:

- 1) Oznaczenie terenu;
- 2) Powierzchnię terenu
- 3) Przeznaczenie, funkcje podstawowe, dopuszczalne i wykluczone
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 7) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) Zasady obsługi komunikacyjnej

6. Ustalenia szczegółowe są zapisane w postaci „kart terenów” zawartych w § 12 niniejszej uchwały.

7. Na rysunku planu , stanowiącym zał. nr 1 do niniejszej uchwały, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia liczbowo-literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) obligatoryjne i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) dopuszczone zapisem planu zjazdy z dróg publicznych na teren opracowania;
- 6) lokalizacja ścieżki spacerowej, pieszej lub pieszo-rowerowej, wymaganej w urządzeniu terenu;
- 7) wymagane położenie, kierunek głównych kalenic nowoprojektowanych budynków;
- 8) wymagana oś widokowa do zachowania i podkreślenia w urządzeniu terenu
- 9) usytuowanie wyróżnika architektonicznego lub lokalizacja obiektu małej architektury na zamknięciu osi widokowej;
- 10) wymagane przejście bramowe w parterze budynku
- 11) przebieg sieci ciepłowniczej miejskiej do uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu
- 12) strefa ochronna ciepłociągu szerokości 5m od osi , z zakazem sytuowania budynków
- 13) istniejące drzewa wskazane do zachowania i ochrony
- 14) istniejące drzewa dla których dopuszcza się usunięcie
- 15) projektowane nowe nasadzenia (lokalizacja orientacyjna)

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

## §5

Uchwała się następujące definicje pojęć używanych w planie:

- 1) Dopuszczalna likwidacja zabudowy: możliwość rozbiórki obiektów wskazanych na rysunku planu,
- 2) Dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – powierzchnia budynków po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażona w [%]
- 3) Elewacja frontowa: elewacja budynku od strony terenu komunikacji jezdnej, z której przewiduje się wjazd na posesję lub od strony innego terenu wskazanego odrębnie w karcie terenu
- 4) Kalenica główna: najdłuższa kalenica budynku będąca krawędzią przecięcia połączy wyznaczających przeciwległe kierunki spadku; w przypadku gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości, na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich; w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie, za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległości od pionowej płaszczyzny przechodzącej przez frontową granicę parceli jest najmniejsza,

- 5) Kąt nachylenia dachu: kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu. Dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min.75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku i musi to być dach o minimum dwóch kierunkach spadku. Kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych,
- 6) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – wymagany w zagospodarowaniu terenu lub działki z niego wydzielonej % powierzchni stanowiącej pow. biologicznie czynną, rozumianą jako powierzchnia terenu niezabudowana i nieutwardzona, lecz aktywna przyrodniczo, czyli pokryta gruntem rodzimym z roślinnością, wodą powierzchniową - zbiornikami lub ciekami wodnymi, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup>
- 7) Nieprzekraczalne linie zabudowy – linie zabudowy podstawowej bryły budynku (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej, garaży itp.), których nie można przekroczyć; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość max 1,5 m części budynku (do 30% szerokości frontu) takich jak schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami itp.
- 8) Obligatoryjna linia zabudowy- linia zabudowy podstawowej bryły budynku, wymagana w projekcie budowlanym, dotycząca min. 70% szerokości frontu
- 9) Pierzeja: frontowa ściana zabudowy wzdłuż ulicy lub placu,
- 10) Uciążliwość dla otoczenia – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane np. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikającą ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu
- 11) Usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej - usługi typu handel detaliczny, z wyjątkiem handlu samochodami i motocyklami, usługi krawieckie, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego, restauracje, usługi gastronomiczne, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, pośrednictwa finansowego, prawne, fotograficzne, medyczne świadczone poza szpitalami i obiektami leczenia zamkniętego, stomatologiczne, związane z rekreacją, kulturą i sportem oraz poprawą kondycji fizycznej, usługi w zakresie prania, czyszczenia, sprzątania budynków, fryzjerskie, kosmetyczne, usługi świadczone w gospodarstwach domowych, usługi z zakresu administracji (biura turystyczne, ubezpieczeniowe, itp.), lub inne analogiczne, o podobnym zakresie uciążliwości.
- 12) Wyróżnik architektoniczny – wyróżnik architektoniczny: akcent architektoniczny w postaci części budynku, wyróżniającej się z otoczenia formą, detalem, kolorystyką,
- 13) Wysokość zabudowy- wysokość mierzona od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu do kalenicy lub najwyższego punktu obiektu, bez masztów odgromnikowych, anten lub kominów, elementów stanowiących dominantę

## **Rozdział 2** **Ustalenia ogólne**

### **§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 w § 12, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów.
2. Zabudowę należy kształtować jako obrzeżną wzdłuż ulic Piłsudskiego oraz Chopina , tworzącą pierzeję uliczną. Dopuszcza się zabudowę zwartą, ciągłą wzdłuż pierzei ulicy Piłsudskiego i Chopina. Formy zabudowy winny nawiązywać do kamienicy miejskiej z wyraźnym kompozycyjnym zaakcentowaniem podziałów pierzei .
3. Projektowany ciąg pieszy we wschodniej części obszaru planu – oznaczony jako 08KDD i 06KDX w urządzeniu i zagospodarowaniu terenu winien zapewniać podkreślenie osi kompozycyjnej wskazanej na rysunku planu.
4. Wymagane zagospodarowanie wnętrza zespołów zabudowy w terenach 01MW/U i 02U/MW jako terenów zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej, z zachowaniem minimalnego udziału pow. biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu .
5. Ochronie i zachowaniu podlega istniejący drzewostan w obszarze planu, wskazany na rysunku planu jako istniejące drzewa do zachowania. Ewentualna wycinka drzew wyłącznie na zasadach przepisów ustawy o ochronie przyrody. Wzdłuż istniejących i planowanych ciągów pieszych, a także wzdłuż ul. Chopina należy uzupełnić drzewostan nowymi nasadzeniami , tworzącymi kompozycyjnie aleję, szpaler . Orientacyjna lokalizacja nowych nasadzeń wskazana została na rysunku planu.
6. W zagospodarowaniu i urządzeniu terenu należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące ukształtowanie powierzchni terenu, w tym skarpy .
7. W elewacjach pierzei ulicznych wzdłuż ulic Chopina, Piłsudskiego należy zapewnić kontynuację stosowania tynku i materiałów ceramicznych – na minimum 30% powierzchni elewacji.
8. Dachy w zabudowie tworzącej pierzeję uliczną ul. Chopina, Parkowa kształtować należy jako dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z wyraźnie ukształtowaną kalenicą główną, której położenie ustalono na rysunku planu .
9. Wyklucza się sytuowanie w obszarze objętym planem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.
10. Dopuszcza się likwidację istniejącej zabudowy znajdującej się w terenach 03MW, 07KDP, wskazanej na rysunku planu.

### **§7**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Na terenie obszaru planu nie ma terenów objętych ochroną środowiska oraz ochroną krajobrazu w rozumieniu przepisów ustawy z 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2004r. Nr 92, poz.880).
2. Wprowadza się obowiązek włączenia projektowanej zabudowy do sieci inżynierskiej miejskiej , wyklucza się stosowanie indywidualnych zbiorników na ścieki sanitarne, wprowadza się obowiązek zastosowania niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła lub

zaopatrzenia w ciepło z sieci gazowej bądź z sieci miejskich ogrzewania centralnego. Zasady zaopatrzenia obszaru objętego planem w ciepło oraz w zasady włączenia do sieci miejskich określono w §10 niniejszej uchwały.

3. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wprowadza się obowiązek uwzględnienia w ich projektach zagospodarowania terenu lub działki zieleni urządzonej w postaci: trawników, kwietników, zieleńców lub ogrodów przydomowych, realizowanej na części lub całości obszarów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Istniejąca zieleń wymaga wzmocnienia, wprowadzenia nowych, zróżnicowanych elementów powierzchniowych, w postaci zieleńców, krzewów, trawników, drzew.
4. Na rysunku planu zaznaczono istniejące drzewa, zlokalizowane w granicach obszaru planu, wskazane do zachowania i ochrony. Na rysunku planu naniesiono także drzewa dopuszczone do usunięcia ze względu na ich kolizje z planowanym bądź istniejącym zagospodarowaniem terenu.

## **§8**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Obszar planu znajduje się w granicach tzw. strefy ochrony pośredniej konserwatorskiej ustalonej dla zespołu staromiejskiego Starogardu Gdańskiego. Celem polityki konserwatorskiej dla obszaru planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu harmonizujących z przestrzenno-architektonicznymi wartościami sąsiednich cennych historycznie obszarów (zespół staromiejski, zespół zabudowy mieszkaniowej drewnianej przy ul. Chopina, Parkowej, kamienice przy ul. Piłsudskiego).
2. W obszarze planu nie znajdują się obiekty lub obszary o wartościach kulturowych wpisane do rejestru zabytków bądź figurujące w ewidencji zabytków.
3. Z uwagi na tradycję miejsca (teren dawnej historycznej ujeżdżalni koni szwoleżerów), w terenie 02U/MW należy w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu uwzględnić sytuowanie obiektu małej architektury (pomnik, obelisk, tablica pamiątkowa itp.) upamiętniającej miejsce.
4. W terenie 03MW wskazane zachowanie i adaptacja istniejącego budynku gospodarczego usytuowanego na granicy z terenem ul. Parkowej, określonego w rysunku planu jako obiekt o wartości historycznej.

## **§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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, ze zmianami).
2. Zasady umieszczania reklam, szyldów, tablic informacyjnych itp. od strony dróg publicznych i publicznych ciągów pieszych :
  - 1) Dopuszcza się lokalizowanie reklam wolnostojących przy ścianie budynku, stanowiących kompozycję z jego elewacją, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie jest większa niż 4m<sup>2</sup>,
  - 2) Dopuszcza się lokalizowanie szyldów mocowanych prostopadle do elewacji frontowej, o charakterze stylowym, dostosowanym do wystroju elewacji, zawierających wizerunek oddający charakter usługi; pow. szyldu maksymalnie do 1,5m<sup>2</sup>, dłuższe ramię równoległe do ściany budynku; wysokość umieszczenia szyldu zgodnie z przepisami prawa budowlanego, przy czym dolna krawędź szyldu dopuszczalnie na wysokości min. 2,5m,
  - 3) Dopuszcza się lokalizowanie tablic informacyjnych na budynkach w których znajdują się instytucje publiczne, zgodnie z odrębnymi przepisami szczegółowymi,
  - 4) Ustala się wymóg sporządzenia projektu reklamy, szyldu i tablicy informacyjnej jako integralnej części projektu budowlanego; formę i kolorystykę reklam, szyldów, tablic informacyjnych dostosować należy do rozwiązania architektonicznego, tak by stanowiły kompozycyjną całość.

## **§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 wodociągów komunalnych zlokalizowanych w ul. Piłsudskiego, Chopina, Parkowej.
- 2) Planowane sieci wodociągowe, rozdzielcze należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, chyba, że ustalenia szczegółowe, określone w §12 określają inne zasady.
- 3) Dopuszcza się wykorzystanie istn. sieci w obszarze opracowania, o ile ich stan techniczny spełnia wymogi. Sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami dawnych sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci.

#### **2. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych**

- 1) Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu kolektorami grawitacyjnymi usytuowanymi w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych do istniejących komunalnych sieci kanalizacji sanitarnych w ul. Piłsudskiego, Parkowa .
- 2) W obszarze planu nie dopuszcza się stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe ani przydomowych oczyszczalni ścieków.
- 3) Dopuszcza się wykorzystanie istn. sieci w obszarze opracowania, o ile ich stan techniczny spełnia wymogi. Sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami dawnych sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci.

#### **3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych**

- 1) Ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych z terenów utwardzonych placów, parkingów, dróg z obszaru planu do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej , usytuowanych w ul. Parkowej, ul. Piłsudskiego, Chopina.
- 2) Dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych z dachów budynków na własnym terenie.
- 3) Ustala się wymóg sytuowania projektowanych kolektorów deszczowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, chyba, że przepisy szczegółowe, określone w §12 określają inaczej.
- 4) Wody opadowe, odprowadzane z powierzchni utwardzonych placów , dróg, parkingów należy podczyścić przed oprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi

#### **4. W zakresie zasilania w energię elektryczną**

- 1) Ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących w sąsiedztwie stacji transformatorowych 15/0,4 kV , poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15kV oraz sieci rozdzielcze nn 0,4kV, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci.
- 2) Dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, zgodnie z potrzebami inwestorów, a także w uzgodnieniu z zarządcą sieci . Szczegółowych lokalizacji w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów nie ustala się .
- 3) Sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci.

## **5. W zakresie zasilania w ciepło i w gaz**

- 1) Ustala się zaopatrzenie obszaru planu w ciepło - z sieci gazowych lub z sieci centralnego ogrzewania miejskiego, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci. Dopuszcza się inne, alternatywne systemy ogrzewania niskoemisyjne lub bezemisyjne, dopuszcza się ogrzewanie elektryczne.
- 2) Wyklucza się ogrzewanie gazem płynnym jeżeli zbiornik gazu jest widoczny od strony elewacji frontowej, pierzei ulicznej, publicznego ciągu pieszego lub placu;
- 3) Zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z istniejących i projektowanych sieci gazowych, usytuowanych w liniach rozgraniczających dróg, włączonych do systemu sieci miejskich istniejących w ulicach Piłsudskiego, Chopina, Parkowa. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci rozdzielczych średniego ciśnienia z zastosowaniem reduktorów.
- 4) Sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci.

## **6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej**

- 1) Tereny w obszarze planu należy podłączyć do istniejących sieci telekomunikacyjnych.
- 2) Dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej. Ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci.

## **7. W zakresie gospodarki odpadami**

- 1) Odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnym, w miejscu do tego przeznaczonym. Odpady należy wywozić na składowisko odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi. Gospodarowanie innymi odpadami zgodnie z przepisami ustawy o odpadach.
- 2) Na terenie planu nie dopuszcza się lokalizacji funkcji związanych z gospodarowaniem odpadami.

## **§11**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta zapewniają: droga powiatowa –ul. Piłsudskiego oraz drogi gminne : ul. Chopina, ul. Parkowa . Miejsca dopuszczalnego powiązania kołowego (zjazdu na obszar planu) z dróg publicznych otaczających wskazano na rysunku planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały.
2. W liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych, a także wydzielonych z poszczególnych terenów dróg wewnętrznych, dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej obszar planu.
3. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów komunikacyjnych, a także ustalenia dotyczące wymaganych minimalnych wskaźników parkingowych służących do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych zawarte są w kartach terenu w §12 niniejszej uchwały.



## Rozdział 3

### Ustalenia szczegółowe

#### §12

#### Karty terenu dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów

#### 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01MW/U .

1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: 01MW/U	
2. Powierzchnia terenu : ok. 0,96ha	
3. Przeznaczenie, funkcje	
a) Funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dla pierzei wzdłuż ul. Piłsudskiego z dopuszczeniem usług w parterach , przy czym funkcje usługowe nie mogą stanowić więcej jak 70% powierzchni parteru budynku	
b) funkcje usługowe dopuszczalne- nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, zgodnie z definicją zawartą w §5	
c) funkcje dopuszczalne, uzupełniające, związane z podstawowym przeznaczeniem terenu: niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; garaże wbudowane; parkingi obsługujące funkcję podstawową umieszczone w kondygnacjach podziemnych lub częściowo zagłębione w terenie pod warunkiem, że powierzchnia nad takimi parkingami zagospodarowana jest jako pow. biologicznie czynna w min. 70%	
d) funkcje wykluczone: wolnostojące magazyny, wolnostojące garaże i budynki gospodarcze i inne nie wymienione w ppkt a-c	
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
4.1. Linia zabudowy:	a) wyznacza się obowiązującą linię zabudowy – w odległości 8m od linii rozgraniczającej ulicę Chopina i 3m od linii rozgraniczającej od strony ul. Piłsudskiego (od terenu 09KDD), jak na rysunku planu b) nieprzekraczalne linie zabudowy- jak na rysunku planu c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w linii granicy działek wydzielonych z terenu
4.2. Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni terenu lub wydzielonej z niego działki; dla zabudowy sytuowanej wzdłuż ul. Piłsudskiego dopuszcza się zwiększenie pow. zabudowy do 70% b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25% powierzchni terenu lub wydzielonej z niego działki, c) dopuszcza się (postuluje się) wspólne zagospodarowanie terenów zielonych, biologicznie czynnych dla całego terenu: na jednej działce stanowiącej współwłasność lub zorganizowanego wspólnie w odpowiedni sposób dla wszystkich wydzielonych z terenu działek; dla tak urządzonego terenu 70% jego powierzchni stanowić powinno skwer, zieleniec z urządzeniami rekreacji codziennej i komponowaną zielenią wielopiętrową d) Dla wydzielonych z terenu działek , przeznaczonych dla zabudowy tworzącej pierzeję uliczną ul. Piłsudskiego dopuszcza się zmniejszenie pow. biologicznie czynnej do 15%.
4.3 . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	a) Dopuszcza się zwartą, ciągłą formę zabudowy wzdłuż ulic Piłsudskiego oraz wzdłuż ulicy Chopina, z wyraźnym podziałem na części, kamienice, odrębne budynki b) Dopuszcza się przerwy w ciągu zabudowy tworzącej pierzeję, przy czym nie mogą one być szersze niż ok. 7m c) W elewacji frontowej usytuowanej wzdłuż ul. Piłsudskiego ustala się wymóg sytuowania bramy pieszej w parterze budynku, szerokości min. 3m w świetle otworu , mniej więcej w środku długości pierzei ulicznej

	<ul style="list-style-type: none"> <li>d) dla zabudowy lokalizowanej wzdłuż ulic Piłsudskiego, Chopina, tworzącej pierzeje uliczne ustala się wymóg położenia kalenicy głównej równoległe do otaczających ulic, wg zasady wskazanej na rysunku planu</li> <li>e) dopuszcza się lokalizację dominanty, wyróżnika architektonicznego akcentującego narożniki zespołu zabudowy</li> <li>f) dopuszcza się dobudowę werand, ogrodów zimowych, od strony wewnętrznej kwartału, zespołu zabudowy</li> <li>g) wysokość zabudowy – do 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej niż 0,70 m npt</li> <li>h) wysokość zabudowy- do 13m , poziom okapu dachu na wys. ok. 10m , dopuszcza się podwyższenie wysokości dla dominant , jednak nie wyżej niż do 15 m</li> </ul>
4.4. Geometria dachu	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) budynki kryte dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi, o kącie nachylenia połąci ok. 30 stopni (+/- 5 stopni), wyklucza się dachy łamane, wygięte, kopertowe , mansardowe; podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu itp.</li> <li>b) dla zabudowy lokalizowanej wzdłuż ulic Piłsudskiego, Chopina, tworzącej pierzeje uliczne ustala się wymóg położenia kalenicy głównej równoległe do otaczających ulic , wg zasady wskazanej na rysunku planu</li> <li>c) dopuszcza się doświetlenie w połaciach dachowych</li> </ul>
4.5. Inne ustalenia :	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) dla projektowanej zabudowy tworzącej pierzeję uliczną ul. Piłsudskiego i Chopina ustala się wymóg opracowania projektu kolorystyki całego zespołu zabudowy wzdłuż ulicy, jako integralnego elementu projektu budowlanego</li> <li>b) w rozwiązaniach projektowych ustala się wymóg zastosowania materiałów ceramicznych w postaci okładzin elewacyjnych na min. 30% pow. elewacji frontowych</li> <li>c) wyklucza się sytuowanie reklam na ścianach powyżej poziomu parteru</li> <li>d) kolorystyka pokrycia dachu – w kolorze zbliżonym do naturalnego pokrycia ceramicznego (odcienie czerwieni), brązowe, wyklucza się inne kolory</li> </ul>
5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości , o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (t.j, Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603) w dziale III, rozdz. 2</li> <li>b) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych</li> <li>c) powierzchnia wydzielonych z terenu działek budowlanych nie może być mniejsza niż 600m<sup>2</sup>, niniejszy wskaźnik nie dotyczy działek stanowiących drogi wewnętrzne</li> </ul>
6. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) wymagany w urządzeniu terenu ciąg pieszy, spacerowy wzdłuż ulicy Chopina, wzbogacony odpowiednio kształtowanym drzewostanem</li> <li>b) wycinka istniejących drzew wskazanych na rysunku planu jako drzewa do zachowania i ochrony, wyłącznie na warunkach przepisów ustawy o ochronie przyrody</li> </ul>
7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

8. Zasady obsługi komunikacyjnej	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) ustala się włączenie terenu do drogi publicznej z 08KDD, 04KDD lub bezpośrednio z ul. Chopina miejscu wskazanym na rysunku planu; wyklucza się zjazd bezpośredni z ul. Piłsudskiego</li> <li>b) dla funkcji mieszkaniowej należy zapewnić miejsca parkingowe na własnej działce lub na terenach zagospodarowywanych wspólnie jako parking dla zespołu zabudowy,</li> <li>c) w wypadku sytuowania miejsc parkingowych w garażach wbudowanych, dopuszcza się odpowiednie zmniejszenie ilości wymaganych miejsc parkingowych niezbędnych w zagospodarowaniu terenu</li> <li>d) wskaźnik minimalny w ilości 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie; przy czym na własnej działce lub w granicach terenu 01MW/U wymagane jest zlokalizowanie min. 50% wymaganej liczby miejsc parkingowych, o ile pozostałe miejsca parkingowe zagwarantowane są na pobliskim parkingu ogólnodostępnym (np. w terenie 07KDP, na podstawie umowy zawartej z zarządcą parkingu)</li> <li>e) minimalny wskaźnik dla funkcji usługowej : 20 miejsc/ 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej usługi, dopuszcza się bilansowanie ilości niezbędnych miejsc parkingowych uwzględniające możliwość wykorzystania dla usług parkingu w liniach rozgraniczających ul. Piłsudskiego (ok.23 miejsca)</li> </ul>
----------------------------------	--

## 2. Ustalenia szczegółowe dla terenu 02U/MW .

1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: <b>02U/MW</b>	
2. Powierzchnia terenu : ok. 0,62ha	
3. Przeznaczenie, funkcje	
<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Funkcja podstawowa: zabudowa usługowa z zakresu : usługi sportu, rekreacji, kultury fizycznej, odnowy biologicznej, ochrony zdrowia i opieki społecznej, hotele, gastronomia, usługi kultury i nauki, i inne o podobnym charakterze i zakresie uciążliwości , z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkalnictwa zbiorowego (np. dom opieki dziennej, dom dla seniorów) , przy czym dla ewentualnych funkcji mieszkaniowych wskazuje się lokalizację w zabudowie tworzącej nową pierzeję wzdłuż ul. Chopina</li> <li><b>b) funkcje usługowe dopuszczalne- nieuciążliwe, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, zgodnie z definicją zawartą w §5 z wykluczeniem usług handlu o pow. użytkowej większej niż 100m<sup>2</sup></b></li> <li>c) funkcje dopuszczalne, uzupełniające, związane z podstawowym przeznaczeniem terenu: niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; garaże wbudowane; parkingi obsługujące funkcję podstawową</li> <li>d) funkcje wykluczone: wolnostojące magazyny, wolnostojące garaże i budynki gospodarcze i inne nie wymienione w ppkt a-c</li> <li>e) dopuszcza się aby wydzielone z terenu działki miały różne funkcje z zakresu dopuszczalnych funkcji np. wyłącznie usługowe lub wyłącznie mieszkaniowe ; dopuszcza się różne funkcje w jednym obiekcie</li> </ul>	
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
4.1. Linia zabudowy:	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) nieprzekraczalne linie zabudowy- jak na rysunku planu</li> <li>b) wyznacza się obowiązującą linię zabudowy w odległości 8m od linii rozgraniczającej ulicę Chopina, jak na rysunku planu</li> <li>c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w linii granicy działek wydzielonych z terenu</li> </ul>
4.2. Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni terenu lub wydzielonej z niego działki;</li> <li>b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni terenu lub wydzielonej z niego działki,</li> </ul>
4.3 . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Dopuszcza się zwartą, ciągłą formę zabudowy wzdłuż ulicy Chopina</li> <li>b) Dopuszcza się przerwy w ciągu zabudowy tworzącej pierzeję, przy czym nie mogą one być szersze niż ok. 7m</li> <li>c) dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulicy Chopina, tworzącej pierzeję uliczną ustala się wymóg położenia kalenicy głównej równoległe do ulicy Chopina , wg zasady wskazanej na rysunku planu</li> </ul>

	<p>d) dopuszcza się lokalizację dominanty, wyróżnika architektonicznego na zamknięciu osi widokowej wskazanej na rysunku planu; dopuszcza się sytuowanie na zamknięciu osi pomnika, elementu małej architektury lub innej formy przestrzennej, o szczególnym charakterze lub wystroju plastycznym, upamiętniającej tradycję miejsca</p> <p>e) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej niż 0,70 m npt ; dla zabudowy usługowej dopuszcza się obiekty o jednej kondygnacji nadziemnej</p> <p>f) wysokość zabudowy- do 10m , dopuszcza się podwyższenie wysokości dla dominant , jednak nie wyżej niż do 12 m</p> <p>g) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków nie większa niż 25m dla budynków mieszkaniowych, dla budynków usługowych nie ustala się maksymalnej szerokości elewacji frontowej</p>
4.4. Geometria dachu	<p>a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej projektowanej jako kontynuacja zabudowy pierzei ulicy Chopina- budynki kryte dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi, o kącie nachylenia połaci ok. 30 stopni (+/- 5 stopni), wyklucza się dachy łamane, wygięte, kopertowe , mansardowe; podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu itp.,</p> <p>b) dopuszcza się doświetlenie w połaciach dachowych</p> <p>c) dla zabudowy usługowej sytuowanej w głębi terenu, a zwłaszcza na zamknięciu osi widokowej dopuszcza się rozwiązania indywidualne, w tym h płaski</p> <p>d) dla zabudowy lokalizowanej wzdłuż ulicy Chopina, tworzącej pierzeję zną ustala się wymóg położenia kalenicy głównej równolegle do ulicy , jak w nie 01MW/U - wg zasady wskazanej na rysunku planu</p>
4.5. Inne ustalenia :	<p>a) dla projektowanej zabudowy tworzącej pierzeję uliczną ul.Chopina ustala się wymóg opracowania projektu kolorystyki całego zespołu zabudowy wzdłuż ulicy, jako integralnego elementu projektu budowlanego</p> <p>b) w rozwiązaniach projektowych ustala się wymóg zastosowania materiałów ceramicznych w postaci okładzin elewacyjnych na min. 30% pow. elewacji frontowych</p> <p>c) wyklucza się sytuowanie reklam na ścianach powyżej poziomu parteru</p> <p>d) kolorystyka pokrycia dachów (obowiązuje dla dachów wzdłuż Chopina)– w kolorze zbliżonym do naturalnego pokrycia ceramicznego (odcienie czerwieni), brązowe, wyklucza się inne kolory</p> <p>e) dopuszcza się sytuowanie pojemników na śmieci w pomieszczeniu zamkniętym będącym integralną częścią budynku</p>
5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	<p>a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości , o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (t.j, Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603) w dziale III, rozdz. 2</p> <p>b) dopuszcza się połączenie działek geodezyjnych usytuowanych w granicach terenu i ponowny ich podział zgodnie z potrzebami projektowanego zagospodarowania</p> <p>c)dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych</p> <p>d) powierzchnia wydzielonych z terenu działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1500m2 (niniejszy wskaźnik powierzchni nie dotyczy działek stanowiących drogi wewnętrzne)</p>
6. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	<p>a) wymagany w urządzeniu terenu ciąg pieszy, spacerowy wzdłuż ulicy Chopina, wzbogacony odpowiednio kształtowanym drzewostanem , a także ciąg pieszy łączący ul. Chopina z terenem 04KDX, jak na rysunku planu</p> <p>b) wycinka istniejących drzew wskazanych na rysunku planu jako drzewa do zachowania i ochrony, wyłącznie na warunkach przepisów ustawy o ochronie przyrody</p>
7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

8. Zasady obsługi komunikacyjnej	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) ustala się włączenie terenu do drogi publicznej z terenu 04KDD</li> <li>b) dla funkcji mieszkaniowej należy zapewnić miejsca parkingowe na własnej działce lub na terenach zagospodarowywanych wspólnie jako parking dla zespołu zabudowy,</li> <li>c) w wypadku sytuowania miejsc parkingowych w garażach wbudowanych, dopuszcza się odpowiednie zmniejszenie ilości wymaganych miejsc parkingowych niezbędnych w zagospodarowaniu terenu</li> <li>d) wskaźnik minimalny w ilości 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie; przy czym na własnej działce lub w granicach terenu 02U/MW wymagane jest zlokalizowanie min. 70% wymaganej liczby miejsc parkingowych, o ile pozostałe miejsca parkingowe zagwarantowane są na pobliskim parkingu ogólnodostępnym (np. w terenie 07KDP, na podstawie umowy zawartej z zarządcą parkingu)</li> <li>e) minimalny wskaźnik dla funkcji usługowej : 20 miejsc/ 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej usługi, dopuszcza się bilansowanie ilości niezbędnych miejsc parkingowych uwzględniając możliwość wykorzystania dla usług parkingu w liniach rozgraniczających terenu 04KDD (ok.15 miejsc)</li> </ul>
----------------------------------	---

### 3. Ustalenia szczegółowe dla terenu 03MW .

1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: 03MW	
2. Powierzchnia terenu : ok. 0,61ha	
3. Przeznaczenie, funkcje	
<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna , bez usług wbudowanych</li> <li>b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające, związane z podstawowym przeznaczeniem terenu: niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; garaże wbudowane; parkingi obsługujące funkcję podstawową</li> <li>c) funkcje wykluczone: wolnostojące magazyny, wolnostojące garaże, zespoły garaży lub budynki gospodarcze i inne nie wymienione w ppkt a-b ; wykluczenie nie dotyczy ewentualnej adaptacji istn. budynku gospodarczego oznaczonego na rysunku planu jako obiektu o wartości historycznej, wskazanego do zachowania i adaptacji</li> </ul>	
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
4.1. Linia zabudowy:	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy- jak na rysunku planu; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy istn. budynku gospodarczego usytuowanego w granicy terenu 03MW z terenem ul. Parkowej; w wypadku adaptacji tego budynku dopuszcza się otwory okienne i drzwiowe w ścianie zewnętrznej od strony ul. Parkowej</li> <li>b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w linii granicy działek wydzielonych z terenu</li> </ul>
4.2. Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni terenu lub wydzielonej z niego działki;</li> <li>b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni terenu lub wydzielonej z niego działki,</li> </ul>
4.3 . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) wysokość nowej zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej niż 0,70 m npt</li> <li>b) wysokość zabudowy- do 10m</li> <li>c) szerokość elewacji frontowej projektowanych nowych budynków nie większa niż 25m</li> </ul>
4.4. Geometria dachu	a) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej budynki kryte dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi, o kącie nachylenia połaci ok. 30 stopni (+/- 5 stopni), wyklucza się dachy łamane, wygięte, kopertowe , mansardowe; podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu itp., dopuszcza się okna w połaciach dachowych

4.5. Inne ustalenia :	<p>a) w rozwiązaniach projektowych ustala się wymóg zastosowania materiałów ceramicznych w postaci okładzin elewacyjnych na min. 30% pow. elewacji frontowych</p> <p>b) wyklucza się sytuowanie reklam na ścianach powyżej poziomu parteru</p> <p>c) kolorystyka pokrycia dachów– w kolorze zbliżonym do naturalnego pokrycia ceramicznego (odcienie czerwieni), brązowe, wyklucza się inne kolory</p>
5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	<p>a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości , o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (t.j, Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603) w dziale III, rozdz. 2</p> <p>b) dopuszcza się połączenie działek geodezyjnych usytuowanych w granicach terenu i ponowny ich podział zgodnie z potrzebami projektowanego zagospodarowania</p> <p>c) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych</p> <p>d) powierzchnia wydzielonych z terenu działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1500m2, niniejszy wskaźnik nie dotyczy działek stanowiących drogi wewnętrzne</p>
6. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	<p>a) postulowany w urządzeniu terenu ciąg pieszy, spacerowy wzdłuż granicy zachodniej terenu z sąsiednimi terenami zab. mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>b) wycinka istniejących drzew wskazanych na rysunku planu jako drzewa do zachowania i ochrony, wyłącznie na warunkach przepisów ustawy o ochronie przyrody</p> <p>c) ustala się wymóg zachowania istniejącego ukształtowania terenu w maksymalnym stopniu</p> <p>d) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić istniejący przebieg sieci ciepłowniczej miejskiej (jak na rysunku planu) , w strefie ochronnej wokół tej sieci w odl. 5m od osi ustala się zakaz sytuowania budynków</p> <p>e) istniejący budynek gospodarczy usytuowany w granicy z terenem ul. Parkowej jako obiekt o wartościach historycznych wskazany do zachowania i adaptacji</p>
7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie części północnej terenu – z istniejącym budynkiem gospodarczym oraz budynkiem mieszkaniowym (budynek z mieszkaniami socjalnymi) na okres do 10 lat., na funkcje zgodne z obecnymi lub usługowe nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej. Dopuszcza się prace remontowe istn. obiektów, a także drobne rozbudowy kubatury i powierzchni zabudowy, jednak nie więcej niż na pow. stanowiącej ok. 5% obecnej pow. zabudowy. Nie dopuszcza się nadbudowy istn. budynku gospodarczego.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej	<p>a) ustala się włączenie terenu do drogi publicznej z terenu 04KDD i tymczasowo (na okres ustalonego tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenu ustalonego w pkt. 7 karty) z terenu 05KDX</p> <p>b) dla funkcji mieszkaniowej należy zapewnić miejsca parkingowe na własnej działce lub na terenach zagospodarowywanych wspólnie jako parking dla zespołu zabudowy,</p> <p>c) w wypadku sytuowania miejsc parkingowych w garażach wbudowanych, dopuszcza się odpowiednie zmniejszenie ilości wymaganych miejsc parkingowych niezbędnych w zagospodarowaniu terenu</p> <p>d) wskaźnik minimalny w ilości 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie;</p>

#### 4. Ustalenia szczegółowe dla terenu 04KDD .

1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: 04KDD	
2. Powierzchnia : ok. 0,23 ha	
3. Przeznaczenie, funkcja jednostki planu	ulica dojazdowa, publiczna
4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, parametry wskaźniki kształtowania zabudowy ora zagospodarowania terenu	
4.1. ustalenia ogólne	ulica dojazdowa, dla której dopuszcza się organizację bez wydzielonej

	jezdni, dopuszczalne elementy w zagospodarowaniu terenu: a) zieleni ozdobna i elementy małej architektury b) dopuszcza się parkowanie wyłącznie w miejscach wyznaczonych przez zasady organizacji ruchu c) dopuszcza się zastosowanie technicznych i organizacyjnych ograniczeń dla ruchu kołowego jak dla strefy zamieszkania d) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi lokalizację elementów sieci uzbrojenia inżynierskiego
4.2.ustalenia szczegółowe	a) ustala się wymóg nasadzenia drzew w miejscu wskazanym na rysunku planu b) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu c) minimalna liczba miejsc parkingowych do wyznaczenia -15

### 5. Ustalenia szczegółowe dla terenu 05KDX .

1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: <b>05KDX</b>	
2. Powierzchnia : ok. 0,05 ha	
3. Przeznaczenie, funkcja jednostki planu	ulica dojazdowa, publiczna, ciąg pieszo-jezdny z preferencją dla ruchu pieszego
4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, parametry wskaźniki kształtowania zabudowy ora zagospodarowania terenu	
4.1. ustalenia ogólne	ulica dojazdowa, dla której dopuszcza się organizację bez wydzielonej jezdni, dopuszczalne elementy w zagospodarowaniu terenu: a) zieleni ozdobna i elementy małej architektury b) nie dopuszcza się parkowania c) dopuszcza się zastosowanie technicznych i organizacyjnych ograniczeń dla ruchu kołowego jak dla strefy zamieszkania d) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi lokalizację elementów sieci uzbrojenia inżynierskiego
4.2.ustalenia szczegółowe	szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu

### 6. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06KDX .

1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: <b>06KDX</b> ,	
2. Powierzchnia :0,032 ha	
3. Funkcja jednostki planu	Ciąg pieszy, publiczny, z wykluczeniem ruchu kołowego
4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, parametry wskaźniki kształtowania zabudowy ora zagospodarowania terenu	
4.1. ustalenia ogólne	ciąg wyłącznie pieszy; dopuszczalne elementy w zagospodarowaniu terenu: a) zieleni ozdobna i elementy małej architektury b) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi lokalizację elementów sieci uzbrojenia technicznego
4.2.ustalenia szczegółowe	szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu
5. inne ustalenia	Wskazana szczególna dbałość o formę zagospodarowania, dobór materiałów i kolorystyki, wymagany murek oporowy na granicy terenu 06KDX z terenem 07KDP

### 7. Ustalenia szczegółowe dla terenu 07KDP .

1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: <b>07KDP</b> ,	
2. Powierzchnia : 0,36 ha	
3. Funkcja jednostki planu	Teren obsługi komunikacji- parking, dopuszczeniem funkcji usługowych towarzyszących (np. drobny handel)
4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, parametry wskaźniki kształtowania zabudowy ora zagospodarowania terenu	
4.1. ustalenia ogólne	Parking dla min. 60 miejsc; dopuszczalne elementy w zagospodarowaniu terenu: a) zieleni ozdobna oraz izolacyjno-krajobrazowa sytuowana wzdłuż granicy północnej oraz południowej i wschodniej , elementy małej architektury b) budynek obsługujący parking lub obiekt z usługami towarzyszącymi- parterowy ,o pow. zabudowy do 70m2 b) dopuszcza się w usytuowanie elementów sieci uzbrojenia technicznego

4.2.ustalenia szczegółowe	a) dojazd do terenu od dróg publicznych- z ul. Piłsudskiego poprzez teren 08KDD, jednokierunkowy; wyjazd z terenu poprzez drogę dojazdową 04KDD
5. inne ustalenia	a) Wskazana szczególna dbałość o formę zagospodarowania, dobór materiałów i kolorystyki, wymagany murek oporowy na granicy terenu 06KDX z terenem 07KDP b) nie dopuszcza się podziału na działki, z wyjątkiem ewentualnego wydzielenia wzdłuż granicy wschodniej terenu, działki o szerokości do 6m na powiększenie istn. ciągu pieszego

### 8. Ustalenia szczegółowe dla terenu 08KDD .

1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: <b>08KDD</b> ,	
2. Powierzchnia :0,04 ha	
3. Funkcja jednostki planu	Droga dojazdowa, publiczna
4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, parametry wskaźniki kształtowania zabudowy ora zagospodarowania terenu	
4.1. ustalenia ogólne	Ulica dojazdowa ; dopuszczalne elementy w zagospodarowaniu terenu: a) zieleń ozdobna i elementy małej architektury b) wyklucza się parkowanie c) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi lokalizację elementów sieci uzbrojenia technicznego
4.2.ustalenia szczegółowe	szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu

### 9. Ustalenia szczegółowe dla terenu 09KDD .

1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: <b>09KDD</b> ,	
2. Powierzchnia :0,04 ha	
3. Funkcja jednostki planu	Pas poszerzenia ul. Piłsudskiego- obecnej drogi powiatowej, dojazdowej, przeznaczony dla sytuowania miejsc parkingowych , teren publiczny
4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, parametry wskaźniki kształtowania zabudowy ora zagospodarowania terenu	
4.1. ustalenia ogólne	dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi lokalizację elementów sieci uzbrojenia technicznego
4.2.ustalenia szczegółowe	szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu

## Rozdział 4

### Ustalenia końcowe

#### §13

1. Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowią **załącznik nr 2** do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowią **załącznik nr 3** do niniejszej uchwały.

#### §14

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Starogard Gdański
2. Zobowiązuje się Prezydenta do:
  - 1) Niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną Wojewodzie Pomorskiemu w celu oceny jej zgodności z prawem i ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego
  - 2) Umieszczenia niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Starogardzie Gdańskim



- 3) Umieszczenia niniejszej uchwały wraz z załącznikami na stronie internetowej gminy.
- 4) Umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentu planu miejscowego oraz wydania na ich wniosek potrzebnych im wrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

### **§15**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem §14 , który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

***Przewodniczący Rady Miejskiej  
Starogardu Gdańskiego***

.....  
***Stefan Milewski***

**Załącznik nr 2 do uchwały Nr XXXV / 334 / 2005  
Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego  
z dnia 14 września 2005r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego o sposobie rozpatrzenia uwag  
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru  
położonego w rejonie ulic Piłsudskiego- Chopina-Parkowa w Starogardzie Gdańskim**

**Rada Miejska Starogardu Gdańskiego  
rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu w sposób następujący:**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic **Piłsudskiego- Chopina-Parkowa** w Starogardzie Gdańskim był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 23 maja 2005r. do 24 czerwca 2005r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Starogardzie Gdańskim. W dniu 06 czerwca 2005r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.
  2. Termin składania uwag do projektu planu zgodnie z art. 17 pkt. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, z późn. zm) minął w dniu 12 lipca 2005r.
  3. W ustawowym terminie w dniu 06 lipca 2005r. zgłoszono w pisemnej formie 1 pismo z uwagą dotyczącą funkcji, przeznaczenia terenów stanowiących zwyczajowy ciąg komunikacyjny łączący ul. Piłsudskiego z ul. Chopina, biegnący wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego projektem planu. Wnoszący uwagę proponował, by zapisy planu gwarantowały ich ogólnodostępny charakter.
- Prezydent Miasta Starogardu Gdańskiego rozpatrzył wniesioną uwagę w dniu 26.07.2005r. i postanowił uwagę uwzględnić, odpowiednio uzupełniając zapis projektu planu dotyczący projektowanych dróg i ciągów pieszych, tak by zapis dot. funkcji terenu **06KDX** brzmiał jednoznacznie- **„ciąg pieszy, publiczny, z wykluczeniem ruchu kołowego”**. Rozstrzygnięcie dotyczące wniesionej uwagi zostało zawarte w postanowieniu nr WPiU –I-7325/04/05 z dnia 27.07.2005r.
- Wykaz wniesionych uwag, sporządzony zgodnie z zał. nr 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1587) stanowi element dokumentacji planistycznej.
4. Rada Miejska Starogardu Gdańskiego akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie wniesionej uwagi.
  5. Nie przewiduje się całkowitej przejezdności wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem.

*Przewodniczący Rady Miejskiej  
Starogardu Gdańskiego*

.....  
*Stefan Milewski*

**Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXXV / 334 / 2005  
Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego  
z dnia 14 września 2005r.**

**W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Piłsudskiego-Chopina- Parkowa 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 dn. 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, ze zm) , art. 7 ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z dn. 08 marca 1990 r, o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 Nr 142, poz. 1591, ze zm) i art. 111 ust. 2 pkt 1 ustawy z dn. 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2003r. Nr 15 , poz. 148, ze zm)

***Rada Miejska Starogardu Gdańskiego ustala co następuje:***

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

a/ realizację drogi publicznej 04KDD (droga dojazdowa) wraz z chodnikiem , o dł. ok. 200mb  
b/ realizację drogi publicznej 05KDX (ciąg pieszo-jezdny) wraz z chodnikiem , o dł. ok. 70mb

c/ realizację ciągu pieszego publicznego 06KDX o dł. ok. 72 mb

d/ realizację drogi publicznej 08KDD (droga dojazdowa) wraz z chodnikiem o dł. ok. 38mb

e/ realizacja oświetlenia ulic i ciągów pieszych : 08KDD, 06KDX, 04KDD, 05KDX.

2. W sporządzonej dla potrzeb planu miejscowego prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, szacunkowy koszt budowy wyżej wymienionych zadań wynosi:

a/ koszty budowy dróg publicznych, wraz z chodnikami i ciągów pieszych : ok.47.220 zł

b/ koszt oświetlenia ulic i ciągów : ok.58.300 zł

razem ok. 505.520 zł

3. Realizacja zadań własnych Miasta wymienionych w pkt. 1 zostanie sfinansowana ze środków pochodzących z budżetu Miasta.

4. Realizacje zadań wymienionych w pkt. 1 a., c, d, e przewiduje się do końca roku 2010, a zadania wymienionego w pkt 1b po roku 2010. W przypadku braku możliwości realizacji zadań własnych wymienionych w pkt. 1 w wyżej wymienionych terminach, zadania te należy wprowadzić do wieloletniego Planu Inwestycyjnego Miasta Starogardu Gdańskiego na kolejne lata.

***Przewodniczący Rady Miejskiej  
Starogardu Gdańskiego***

.....  
***Stefan Milewski***

## **Uzasadnienie**

### **Do Uchwały Nr XXXV / 334 / 2005 z dnia 14 września 2005r. Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Piłsudskiego- Chopina-Parkowa w Starogardzie Gdańskim .**

Prace nad sporządzeniem projektu planu zainicjowała Uchwała Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dn. 18 lutego 2004r. Nr XVI/163/2004. Ponieważ dotychczasowy plan ogólny miasta z 1994r dla tego obszaru (przyjęty Uchwałą Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim Nr VIII/51/94 z dnia 25.10.1994 ,ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym woj. gdańskiego Nr 32/94 z dnia 25.10.1994) , z mocy prawa stracił ważność z dniem 01.01.2004r., plan miejscowy będący przedmiotem opracowania będzie podstawą formalno-prawną dla procesów inwestycyjnych.

Granice opracowania obejmują obszar działek 486, 72/5, 72/8, 72/9, w obrębie geod. 17. Obszar opracowania wynosi ok:2,91 ha. Całość obszaru planu stanowi własność Gminy Miejskiej.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r. na podstawie ustaleń planu będzie można bez etapu pośredniego w postaci decyzji o warunkach zabudowy i zag. terenu opracowywać dokumentację projektowe- projekty budowlane. Celem opracowania jest umożliwienie realizacji inwestycji mieszkaniowych, głównie dla zabudowy wielorodzinnej, w tym z usługami , o atrakcyjnej lokalizacji.

Procedura formalno-prawna związana z opracowaniem projektu planu odbywała się zgodnie z wymogami przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Starogardu Gdańskiego ogłosił o przystąpieniu do sporządzania projektu planu i o możliwości składania wniosków w Biuletynie Informacyjnym Urzędu Miejskiego "AKOLADA" nr 10/2004 z dnia 12.03.2004 r. oraz poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego -obwieszczenia Prezydenta Miasta - WPiU-I-7325/04-B/04 z dnia 01.03.2004 r. zawiadamiającego o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu dla obszaru położonego w rejonie ulic Piłsudskiego-Chopina-Parkowa (obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Starogardzie Gd. ul. Gdańska 6, w dniach 02.03.2004- 10.05. 2004r), a także poprzez rozestanie zawiadomień. Do projektu planu wniesiono 8 wniosków, głównie instytucji i organów uzgadniających i opiniujących plany miejscowe.

Projekt jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Starogardu Gdańskiego” , uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/328/2001 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 20 czerwca 2001r.), które przewidywało dla obszaru objętego opracowaniem przekształcenia z poprzednich funkcji magazynowo-gospodarczych na cele mieszkaniowo-usługowe .

Główne przyjęte założenia, wpływające na rozwiązania planistyczne to:

- przywrócenie funkcji miejskich obszarowi opracowania poprzez wprowadzenie funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług
- ożywienie powiązań komunikacyjnych i kompozycyjnych z pozostałą częścią miasta
- uzyskanie wyraźnie wyodrębnionych przestrzennie zespołów zabudowy
- maksymalne wykorzystanie terenów utwardzonych dla realizacji dróg i układu obsługującego teren,
- zapewnienie możliwości korzystnego także pod względem finansowym zagospodarowania obszaru,
- raczej dość intensywne zagospodarowanie , ale przy zachowaniu przyjaznej skali zabudowy
- wprowadzenie zespołów zieleni towarzyszącej

Do projektu planu sporządzono wymagane ustawowo prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. W ocenie zawartej w „Prognozie oddziaływania na środowisko przyrodnicze” stwierdzono, że plan zawiera ustalenia pozytywne i neutralne przyrodniczo.

Plan umożliwi korzystne, atrakcyjne zagospodarowanie terenu i sprzedaż komercyjną znacznej części obszaru (wszystkie poza wydzielonymi drogami dojazdowymi i publicznymi ciągami pieszymi). Nie jest konieczne realizowanie na koszt miasta nowej sieci infrastruktury technicznej, ze względu na położenie obszaru w zasięgu istn. sieci. Poszczególni inwestorzy po uzyskaniu warunków technicznych od zarządców sieci będą mogli sukcesywnie włączać się poprzez nowoprojektowane przyłącza do sieci miejskich istn. na obrzeżach terenu w ulicach otaczających obszar planu. Ponieważ drogi dojazdowe obsługujące wnętrze terenu zaprojektowano z maksymalnym wykorzystaniem terenów już utwardzonych, możliwe będzie praktycznie obsługiwanie komunikacyjne terenów inwestycyjnych właściwie natychmiastowe, bez konieczności szybkiej budowy nowych ciągów ulicznych. Pozwoli to na odłożenie w czasie ewentualnej modernizacji terenów komunikacyjnych, np. już po sprzedaży i np. częściowym zagospodarowaniu części lub całości terenów inwestycyjnych.

Zagospodarowanie terenów dotychczas wolnych od zabudowy, nieużytkowanych od kilku lat, pozwoli miastu uzyskać dochody nie tylko ze sprzedaży nieruchomości, ale także w postaci podatków od nieruchomości, podatków od prowadzonej na terenie działalności. Ze względu na stan własności stawka tzw. renty planistycznej ustalona planem wynosi 0%, nie będzie też możliwe skorzystanie z ew. naliczania opłaty adiacenckiej z tytułu budowy infrastruktury technicznej i dróg.

Miasto będzie obciążone docelową realizacją, modernizacją dróg, realizacją oświetlenia terenu, kosztami podziałów geodezyjnych poprzedzających sprzedaż gruntów komunalnych, kosztami szacunków wartości nieruchomości. Ogółem prognoza oszacowała, że koszty te wyniosą ogółem ok. 518.520 zł w okresie 5-letnim przyjętym do prognozowania. Na skutek uchwalenia planu możliwe będzie jednak uzyskanie dochodów na poziomie oszacowanym w prognozie na 3.055.793 złote. Uchwalenia planu będzie zatem korzystne dla budżetu miasta.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą środowiskową w dniach od 23 maja 2005. do 24 czerwca 2005r., w terminie ustawowym w okresie wyłożenia i w 14 dni po jego zakończeniu tj. do dnia 12 lipca 2005r., wpłynęła 1 uwaga, rozpatrzona i uwzględniona przez Prezydenta Miasta. W dniu 06 lipca 2005r. odbyła się debata publiczna nad rozwiązaniami projektu planu, poza pracownikami Urzędu i przedstawicielami zespołu projektowego, nie brały w niej udziału żadne inne osoby.

Tryb formalno-prawny opracowania został udokumentowany zgodnie z wymogami ustawowymi w dokumentacji planistycznej.

Wobec wyczerpania procedury sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru opracowania uzasadnionym jest uchwalenie przedłożonego projektu planu.