



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 7 lutego 2018 r.

Poz. 407

UCHWAŁA NR XLVIII/488/2017 RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI

z dnia 20 grudnia 2017 r.

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, ze zm.¹⁾) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz.1875) uchwała się, co następuje:

Rozdział I. 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.), **uchwała 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 inżynierskiej 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.

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2017r poz. 1566.

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.

§ 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 budowlanych, powiększające jego wartość, nie będące przebudową, rozbudową 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 frontową 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 uczynieniu 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 przestrzenną 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 II.

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 powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej. Dla działek związanych z lokalizacją budynku stacji transformatorowych dopuszcza się sytuowanie obiektu bezpośrednio na granicy działki.

6. Ustala się podział obszaru planu na 26 terenów, 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 budowlanych (takie jak przyłącza, urządzenia instalacyjne, przejazdy, place postojowe, place pod śmietniki) a także zieleni towarzyszącej, 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 inżynierskiej 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 których 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 komponowaną zielen parkową, w tym dopuszcza się ograniczanie wysokości drzew;
- 3) zakaz sytuowania masztów, anten i wież niezwiązanych z funkcjami podstawowymi terenów;
- 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 nieruchomości),
 - 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 budowlanego 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.

§ 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, 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) 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 modernizację 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 modernizację istniejących sieci.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych placów, parkingów, dróg, ciągów pieszo-jezdnymi z obszaru planu do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, do kolektorów usytuowanych na 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 realizację sieci szerokopasmowych oraz innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych, za zgodą i na warunkach zarządcy danej sieci; dopuszcza się realizację 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 III. 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 - zielen, 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 inżynierskiej, 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) w obiektach historycznych wprowadza się obowiązek zachowania istniejących detali w postaci pilastrów, rzeźb, cokołów i fryzów ceglanych, nadproży, blankowań oraz attyk,
- e) 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,
- f) 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 ochroną konserwatorską - 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 inżynierskiej, 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 - zieleni, 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 szerokości 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;
- 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,
 - nieprzekraczalna linia 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 m²,

b) minimalna 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 inżynierskiej, 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 inżynierskiej, 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 - zielen, 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 m²,
 - b) minimalna 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 6 miejsc 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 inżynierskiej, 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 - zieleni, 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) minimalna 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 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 inżynierskiej, 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 w przedziale 35-45 stopni,
 - e) kalenice główne równoległe do osi **04.KDD**, dachy ceramiczne, symetryczne, o jednolitym kącie nachylenia głównych połaci dachów 35-45 stopni,
 - 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 wydzielen dla potrzeb infrastruktury technicznej,
 - b) minimalnej wielkości ani szerokości 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 – **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 1 miejsce/1 lokal mieszkalny;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, 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 - zielen, 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 przeznaczonych 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 (dawna biblioteka) – to zabytek figurujący w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 8 ust 6,
 - b) 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,

- c) 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 wydziełów dla potrzeb infrastruktury technicznej,
 - b) minimalnej wielkości ani szerokości 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 inżynierskiej, 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 - zielen, 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 nadwieszane, 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 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) 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 warstwy 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 równoległe 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 300m²,
 - 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**,
 - b) od strony parku (teren 15.ZP) teren 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 inżynierskiej, 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 nadwieszane, wystawki itp., zastosowanie elewacji ceramicznych,
 - d) nakaz zastosowania w elewacjach tworzących pierzeję 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 1,5 m od granicy z dz. geod. 90/4 obr. 14,
 - 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 (lokalną dominantę) w postaci wystawki lub ryzalitu, określony na rysunku planu,
- wysokość zabudowy – maksymalna wysokość budynków 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.,
- 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 równoległe 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 niewidocznych 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 300m²,
- 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 dojazd z drogi publicznej – z ul. Hallera poprzez ciąg **06.KDX** lub 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 inżynierskiej, 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 - zieleni, 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 nadwieszane, 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 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 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 wpisanych do rejestru zabytków, 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 warstwy 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 równoległa 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 inżynierskiej, 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;
- 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 35-45 stopni, dachy ceramiczne (lub zbliżone fakturą 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 inżynierskiej, 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 zawartych 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 inżynierskiej, 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 zawartych w § 6, zagospodarowanie i użytkowanie zgodnie z potrzebami technologicznymi urządzeń i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 inżynierskiej, 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 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 - do 5m npt,
 - b) geometria dachów – dowolna,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – łącznie nie więcej jak 100m²,
 - 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 lat i raz na 10 lat, gdzie obowiązują przepisy odrębne ustawy prawo wodne zgodnie z ustaleniami § 7 ust 9 i 10,
 - 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 inżynierskiej, 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 drogi 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,
 - c) wyklucza się realizację miejsc parkingowych,
 - d) dopuszcza się sytuowanie 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 drogi 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 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,
 - f) dopuszcza się sytuowanie 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 **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 wyposażenia i zagospodarowania indywidualnie kształtowanego, 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 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 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 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 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 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 IV. 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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POMIĘDZY ULICAMI HALLERA, MICKIEWICZA I RZEKĄ WIERZYCĄ W STAROGARDZIE GDAŃSKIM

SKALA 1:1000

RYSUNEK PLANU

20 40 60 80 100m

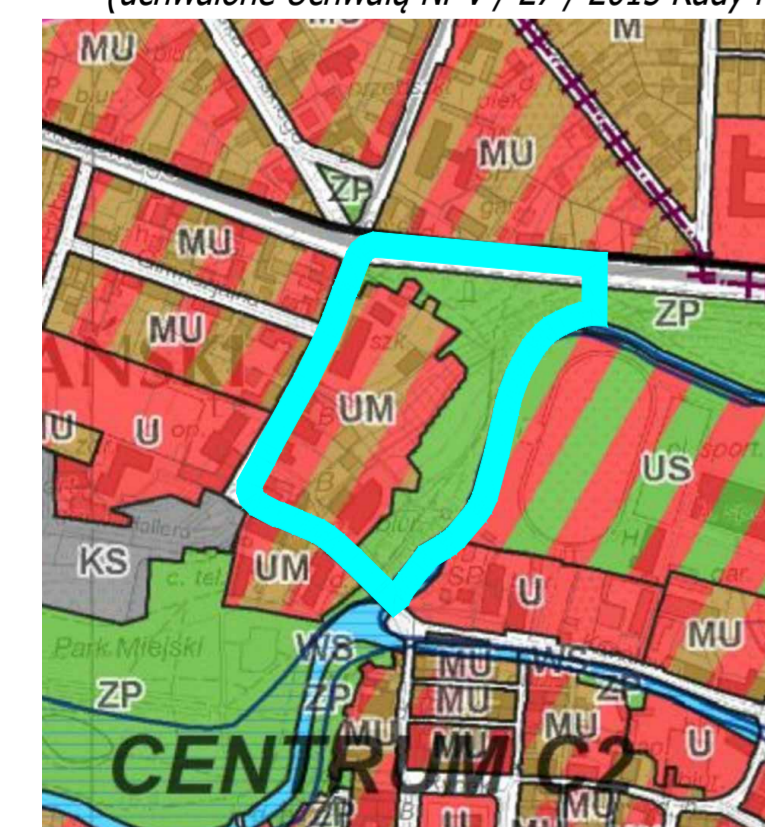
ZAŁĄCZNIK NR 1

do Uchwały Nr XLVIII/488/2017 Rady Miasta Starogard Gdański
z dnia 20 grudnia 2017 r.



- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- GRANICA I NR OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- OZNACZENIA LICZBOWO-LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE TERENY WYDZIELONE LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI, GDZIE LICZBA OZNACZA NUMER KOLEJNY, PORZĄDKOWY TERENU, A LITERY - NASTĘPUJĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW:
- MW- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- M,U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
- U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- US - TEREN SPORTU I REKREACJI
- ZP - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDGP - TEREN KOMUNIKACJI, DRÓG PUBLICZNYCH, KLASY TECHNICZNEJ GŁÓWNEJ/PRZYSPIESZONEJ
- KDD - TEREN KOMUNIKACJI, DRÓG PUBLICZNYCH, KLASY TECHNICZNEJ DOJAZDOWEJ
- KDX - CIĄG PIESZO-JEZDNY
- KX - CIĄG PIESZY
- KDP - TEREN KOMUNIKACJI, PARKING
- K - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ Z ZAKRESU KANALIZACJI
- G - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ Z ZAKRESU GAZOWNICTWA
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJ. POMORSKIEGO
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - STREFA OCHRONY EKSPOZYCCJI
- BUDYNKI OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ NA MOCY USTALEŃ PLANU, OBIEKT FIGURUJĄCY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ (NUMERACJA ZGODNA Z AZP)
- DOPUSZCZALNA LOKALIZACJA AKCENTU ARCHITEKTONICZNEGO
- OTWARCIE WIDOKOWE NA PANORAMĘ "STAROGE MIASTA"
- WYMAGANA ZIELEŃ IZOLACYJNO-KRAJOBRAZOWA W URZĄDZENIU I ZAGOSPODAROWANIU TERENU
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ:
 - OBZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI RAZ NA 10 LAT (Q 10%)
 - OBZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI RAZ NA 100 LAT (Q 1%)
- OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI:
 - OBZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT (Q 0,2%)
- ISTNIEJĄCA ZIELEŃ DO OCHRONY, W TYM:
 - SZPALERY DRZEW
 - GRUPY DRZEW I POJEDYNCZE DRZEWA
- SZLAK ROWEROWY
- SZLAK PIESZY
- SZLAK WODNY
- CIĄG PIESZY WYMAGANY W URZĄDZENIU TERENU
- TABLICE PAMIĄTKOWE, POMNIKI
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE WRAZ Z OZNACZENIEM FUNKCJI TERENU W OBOWIĄZUJĄCYM MPZP (uchwalonym Uchwałą Nr LXIII/547/2010 Rady Miasta z dnia 28 października 2010r. - Dz.Urz.Woj.Pom. Nr 161 z dn. 20.12.2010r., poz.3268 zmienionym uchwałą Rady Miasta Starogard Gdański Nr XXIII/196/2012 z dnia 28 marca 2012 r. - Dz.Urz.Woj.Pom. z dn. 25.04.2012r., poz.1500 oraz uchwalonym Uchwałą Nr XIX/166/2012 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 25 stycznia 2012 r. - Dz.Urz.Woj.Pom. z dn. 15.02.2012r., poz.681)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA STAROGARD GDAŃSKI
(uchwalone Uchwałą Nr V / 27 / 2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 stycznia 2015r.)



orientacyjna granica terenu opracowania MPZP

Oznaczenia na rysunku:

- Granice jednostek urbanizacyjnych
- Kierunki przeznaczenia i zagospodarowania terenów:**
 - Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej i usług
 - Tereny przeznaczone dla usług i zabudowy mieszkaniowej
 - Tereny przeznaczone dla usług
 - Tereny przeznaczone dla zieleni urządzonej
 - Tereny komunikacyjne
 - Tereny wód powierzchniowych
 - Granice obszaru śródmiejskiego
- Ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów**
 - Zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat

zał. nr 2.3.

PRZEDSIĘWSTWO PROJEKTOWO-REALIZACYJNE SP. Z O.O.
UL. KOŚCIUSZKI 34G, 83-200 STAROGARD GDAŃSKI
TEL. 58 56 220 57, FAX. 58 56 114 78,
e-mail: ppyrdom@pprdom.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POMIĘDZY ULICAMI HALLERA, MICKIEWICZA I RZEKĄ WIERZYCĄ
W STAROGARDZIE GDAŃSKIM
RYSUNEK PLANU

Autor opracowania: mgr inż. arch. Maja Kejb-Szarciak
(opracowania do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1334/93)

Opracowanie graficzne: mgr Karina Markowska
data opracowania: MARZEC 2016 r. - GRUDZIEŃ 2017 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVIII/488/2017

Rady Miasta Starogard Gdański

z dnia 20 grudnia 2017 r.

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 przy 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 umożliwi 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 04 września 2017r do 04 października 2017r., z terminem wnoszenia uwag do dnia 23 października 2017r.

7. W terminie do 23 października 2017 r. Pan Wojciech Mokwa wniósł pismo z 8 uwagami, dotyczącymi szczegółowych zapisów dla terenu 10.M,U dot. dz. geod. 212 w obr. 14 a także przyległych do terenu ciągów komunikacyjnych 06.KDX i 08.KX. Część z tych uwag została uwzględniona poprzez korekty zapisów tekstowych, części uwag uznanych za nieuzasadnione, nie uwzględniono:

- 1) uwaga dot. ustaleń §12 ust 10 pkt 3 lit d dot. użytego pojęcia „szlachetne materiały” w odniesieniu do materiałów elewacyjnych - **uwzględniono**, usunięto kontrowersyjne i niejednoznaczne pojęcie z zapisów planu;
- 2) uwaga dot. ustaleń §12 ust 10 pkt 6 lit d tiret 1 dot. użytego pojęcia „wystawki lun ryzalitu” – **uwzględniono** poprzez korektę błędu pisarskiego;
- 3) uwaga dot. ustaleń §12 ust 10 pkt 6 lit d tiret 2 dot. zapisów odnoszących się do wysokości zabudowy **uwzględniono** poprzez doprecyzowanie iż zapis dotyczy wysokości budynków oraz poprzez usunięcie niejednoznacznego zapisu dot. sposobu ustalania wysokości zabudowy w odniesieniu do „naturalnej warstwy terenu przy wejściu do budynku” ;
- 4) uwaga dot. ustaleń §12 ust 10 pkt 6 lit e tiret 1 dot. dopuszczenia dla wyróżnika, akcentu architektonicznego projektowanego jako lokalna dominanta dachu o kącie nachylenia połąci do 75 stopni – **nie uwzględniono**, gdyż byłoby to sprzeczne z uzgodnieniem wojewódzkiego konserwatora zabytków, który w swoim postanowieniu jednoznacznie wskazał jakie kąty nachylenia połąci dachowych są dopuszczalne dla ewentualnego wyróżnika – akcentu architektonicznego;
- 5) uwaga dot. ustaleń §12 ust 10 pkt 8 lit a dot. bezzasadności nakazu harmonizowania projektowanej w terenie 10.M,U zabudowy z sąsiedztwem, jako ograniczającej wolność i podnosząca zmienność sąsiedztwa w wyniku wywieszanych na elewacjach reklam – **nie została uwzględniona**, gdyż ze względu na uwarunkowania położenia dla zachowania ładu przestrzennego istotne są kwestie kontekstu otoczenia, zwłaszcza formy, kolorystyki, kompozycji już istniejącej zabudowy; w postanowieniu uzgadniającym projekt planu wojewódzki konserwator zabytków podkreślił, iż „wprowadzanie nowej zabudowy powinno uwzględniać kontekst pobliskiej zabudowy historycznej i mimo stosowania współczesnych form wyrazu projektowane budynki powinny harmonizować z otoczeniem”. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu art. 15 ust 3 pkt 8 w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb także kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, a zgodnie z art. 1 ust 2 w planowaniu i zagospodarowaniu uwzględnia się wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, zatem zastosowane w planie zapisy są uzasadnione i nie stanowią nadmiernej ingerencji w prawo własności, gdyż zgodnie z art. 6 ustawy „ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości”. Fakt wywieszania na elewacjach sąsiednich budynków reklam, ich form, kolorystyka nie mogą być przesłanką dowolności kształtowania pierzei ulicznej;
- 6) uwaga dot. ustaleń §12 ust 10 dot. pkt 8 lit c oraz pkt 10 lit a dot. usunięcia zapisu „przejazd bramny” z pkt 10 lit a , gdyż może być on rozumiany jako obligatoryjny- została **uwzględniona**, poprzez korektę zapisów dotyczących obsługi komunikacyjnej terenu 10.M,U;
- 7) uwaga dot. ustaleń graficznych planu odnosząca się do linii rozgraniczenia pomiędzy terenami 10.M,U a sąsiednimi terenami komunikacyjnymi ciągów 08.KX i 06.KDX wnosząca o pozostawienie jej jak w dotychczas obowiązującym planie - **nie została uwzględniona**, gdyż proponowane usytuowanie linii rozgraniczających tereny uwarunkowane jest potrzebą przebudowy ciągu pieszego ;
- 8) uwaga dot. ustaleń §13 ust 5 pkt 3 i ust 6 pkt 3 dot. ustaleń dla terenów 06.KDX i 08.KX wnosząca o dopuszczenie dla terenów komunikacyjnych sytuowania elementów wymienionych w pkt 3 lit c dla terenu 10.M,U tj. wykuszy i ryzalitów – **nie została uwzględniona**, gdyż sytuowanie elementów takich jak wykusze, ryzalitty, wystawki wiąże się z obowiązkiem poszanowania praw własności oraz z koniecznością

uwzględnienia ustalonych planem linii zabudowy nieprzekraczalnej i obowiązującej, dopuszczenie wnioskowanych zmian jest niedopuszczalne.

Przewodniczący Rady Miasta
Starogard Gdański

Jarosław Czyżewski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVIII/488/2017

Rady Miasta Starogard Gdański

z dnia 20 grudnia 2017 r.

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, ze zm.), art. 7 ust.1, pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1875) oraz przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2016 r poz. 1870, 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 2017 r. poz.1875) 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 2016 r. poz. 1870, 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 ciepłą 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 określone 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