

**Uchwała Nr XLVII/ 446 / 2013**  
**Rady Miasta Starogard Gdański**  
**dnia 18 grudnia 2013 roku**

**w sprawie:** uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami: Kanałową, Sobieskiego, Kościuszki, Chojnicką, Mostową i rzeką Wierzycą w Starogardzie Gdańskim.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 poz. 594) oraz art. 20 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zmianami),

Rada Miasta Starogard Gdański uchwała co następuje:

**Rozdział I**  
**Ustalenia ogólne**  
**§1.**

1. Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami: Kanałową, Sobieskiego, Kościuszki, Chojnicką, Mostową i rzeką Wierzycą w Starogardzie Gdańskim, zwanego dalej planem, z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański, uchwalonego uchwałą nr XXXVIII/353/2005 Rady Miasta Starogardu Gdańskiego z dnia 7 grudnia 2005 roku, wraz ze zmianą uchwaloną Uchwałą nr XLVI/400/2009 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 30 września 2009r.
2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami: Kanałową, Sobieskiego, Kościuszki, Chojnicką, Mostową i rzeką Wierzycą w Starogardzie Gdańskim, według granic oznaczonych na rysunku planu i określonych w załączniku graficznym do Uchwały Nr LVI/491/2010 z dnia 25 maja 2010r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami: Kanałową, Sobieskiego, Kościuszki, Chojnicką, Mostową i rzeką Wierzycą.
3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 14,5 ha.
4. Integralną częścią uchwały są:
  - 1) rysunek planu, opracowany w skali 1: 1 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
  - 2) załącznik graficzny nr 2 przedstawiający zasady zagospodarowania działki i kształtowania zabudowy,
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały,
  - 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
5. Plan zostaje uchwalony w granicach określonych na rysunku planu.

**§2.**

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku (nie dotyczy istniejących budynków). Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: ganki, wiatrolapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** - linia, wzdłuż której musi być usytuowana ściana frontowa budynków;

- 7) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomością gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 8) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku do powierzchni działki budowlanej;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m<sup>2</sup> oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 10) **procencie zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
- 11) **rewaloryzacji** – podniesienie, wydobycie, przywrócenie lub uczynienie walorów obiektu i jego kontekstu przestrzennego;
- 12) **przestrzennej formie niekubaturowej** – meble uliczne, np. ławki, stoliki, kwietniki, parawany, parasole itp. związane z podstawową funkcją terenu, nie związane trwale z podłożem,
- 13) **objektach o wartościach kulturowych identyfikujących przestrzeń** – budynki ważne dla „Starego miasta”, będące elementami tożsamości kulturowej,
- 14) **zasadzie kształtowania bezpośredniego sąsiedztwa** – dotyczy wprowadzenia nowej zabudowy w kwartale zabudowy istniejącej, oznacza kontynuację zasad kształtowania zabudowy z zachowaniem cech zabudowy sąsiedniej, zwłaszcza: zasad usytuowania na działce, gabarytu budynku, kształtu dachy, zasad kształtowania elewacji,
- 15) **stawce procentowej** – jednorazowa opłata planistyczna określona w stosunku procentowym, naliczana w przypadku zbycia nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jej wartość.
- 16) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania mające na celu poprawę jakości obiektów i urządzeń oraz ich unowocześnianie, z dopuszczeniem przebudowy, remontu i termomodernizacji. W celu polepszenia warunków mieszkaniowych, dopuszcza się rozbudowę istniejących na dzień uchwalenia planu budynków o nie więcej niż 5% powierzchni zabudowy, przy jednoczesnym zmniejszeniu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.
- 17) **nośniku informacji** – należy przez to rozumieć informację i reklamę w materialnej formie. W planie ustala się rozróżnienie nośników informacji na: szyld, tablicę informacyjną, słup ogłoszeniowy i urządzenie reklamowe;
- 18) **szyldzie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji stanowiący zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej;
- 19) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć nośnik informacji stanowiący element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej, niebędący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustanowionym przez gminę, w tym systemem informacji miejskiej, oznaczeniem urządzeń technicznych lub symboli narodowych;
- 20) **słupie ogłoszeniowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji w formie walca lub graniastosłupa służący do umieszczania materiałów reklamowych, promocyjnych oraz ogłoszeń i informacji o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych;
- 21) **urządzeniu reklamowym** - należy przez to rozumieć nośnik informacji inny niż: szyld, tablica informacyjna i słup ogłoszeniowy;
- 22) **m.p.** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe;
- 23) **zaleceniu** – należy przez to rozumieć wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem.
- 24) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan na rok wejścia uchwały w życie.

### §3.

Ustala się następujące **przeznaczenie terenów** wydzielonych liniami rozgraniczającymi, posiadające symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów:

- 1) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszcza się nieuciążliwe usługi w parterze budynków;
- 3) **MW/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 4) **U** - tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Rodzaj usługi wyszczególniony w kartach terenu;
- 5) **UO** - tereny usług oświaty;
- 6) **UO/U** - tereny usług oświaty i usług publicznych;
- 7) **UK** - tereny usług kultury;
- 8) **ZP/KX** - tereny zieleni publicznej i ciągów pieszych;
- 9) **ZP** – tereny zieleni publicznej;
- 10) **ZP/U** – tereny zieleni publicznej i usług;
- 11) **U/KDX** – tereny zabudowy usługowej i ciągów pieszo-jezdnych;
- 12) **ZP/KP** – tereny zieleni urządzonej i parkingów;
- 13) **KP** – parkingi;
- 14) **KP/KX** – parkingi i tereny ciągów pieszych;
- 15) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 16) **IT** - tereny infrastruktury technicznej;
- 17) **KDL** - tereny dróg publicznych lokalnych;
- 18) **KDD** - tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 19) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;
- 20) **KDX** - tereny ciągów pieszo-jezdnych;
- 21) **KXX** - ciąg pieszo-rowerowy;
- 22) **KX** - ciąg pieszy.

### §4.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wskazane do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe,
- 6) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenów.

## §5.

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Na terenie opracowania planu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) należy zastosować ujednoliconą dla wszystkich budynków na działce kolorystykę pokrycia dachów, (kolory grafitowy, ceglasty lub w odcieniach brązu),
  - 2) należy zastosować ujednoliconą dla wszystkich budynków na działce kolorystykę elewacji, ograniczoną do kolorów jasnych, pastelowych lub w kolorze cegły, z dopuszczalnym licowaniem cegłą,
  - 3) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji, dachów, stolarki drzwiowej i okiennej i ogrodzeń.
  - 4) zakazuje się budowania pełnych ogrodzeń oraz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przesł betonowych,
  - 5) należy stosować naturalne, tradycyjne materiały wykończeniowe,
  - 6) należy kształtować zabudowę w taki sposób, by pod względem skali, formy i wykorzystanych materiałów wykończeniowych, nawiązywały do sąsiedniej, istniejącej historycznej zabudowy,
  - 7) ustala się zakaz wtórnej parcelacji terenów w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
  - 8) ustala się zakaz lokalizacji budowli degradujących walory obiektów zabytkowych i zabytkowego krajobrazu kulturowego Starego Miasta, takich jak wolnostojące kominy, wolnostojące nośniki reklamowe oraz reklam na ogrodzeniach, murach itp.
  - 9) ustala się zakaz tymczasowej zabudowy oraz obiektów tymczasowych (nie dotyczy §59 ust. 1 pkt 7) ppkt e) i f)),
2. Niezgodne z planem istniejące budynki, wzniesione zgodnie z pozwoleniem na budowę, mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury (za wyjątkiem termomodernizacji), do czasu ich wyburzenia lub przebudowy zgodnej z ustaleniami planu.
3. Rozbudowa nieprzekraczająca 20% powierzchni zabudowy budynku istniejącego nie wymaga stosowania ustaleń dotyczących kształtu dachu.
4. Wyklucza się stosowanie sidingu.
5. Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonych w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

## §6.

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

1. Część obszaru planu, oznaczona na rysunku planu, leży w zasięgu **projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzycy**. Obowiązują przepisy odrębne.
2. Na terenie planu nie zostały wykonane badania geologiczne, które potwierdzałyby konieczność wskazania terenów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych. Żaden też z terenów leżących w granicach opracowania nie jest ujęty w rejestrze obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi. Przed realizacją nowej zabudowy, istnieje obowiązek wykonania badań podłoża gruntowego z określeniem wpływu inwestycji na środowisko gruntowo – wodne, otoczenia oraz warunków zabezpieczenia przed osuwaniem się mas ziemi.
3. Wskazuje się na nieracjonalność podpiwniczeń budynków na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych i lokalnych podmokłościach, ze względu na konieczność odwodnień oraz możliwość trwałego naruszenia stosunków wodnych. W przypadku lokalizacji budynku na tych terenach, przed wykonaniem projektu budowlanego, należy przeprowadzić badania określające warunki geotechniczne w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych lub budowli. Rozwiązania techniczne zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu winny uwzględniać wysoki poziom wód gruntowych i lokalne podmokłości.
4. Należy zapewnić ochronę gatunkową roślin zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Zaleca się objąć ochroną zadrzewienia i zakrzewienia nadwodne, przydrożne oraz dążyć do ich większego udziału powierzchniowego, przez popieranie spontanicznego rozwoju drzew i krzewów wokół strefy litoralnej wód powierzchniowych.
6. Należy zachować i podtrzymywać trwałość powiązań ekologicznych obszaru objętego planem.
7. Zakres uciążliwości dla środowiska z racji funkcji dopuszczalnej usługi musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na nim pomieszczenia na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
8. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczalnej funkcji.
9. Realizacja zapisów planu nie może prowadzić do pogorszenia warunków aerosanitarnych i akustycznych na przedmiotowym terenie oraz na terenach sąsiednich.

10. W przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska, na terenach wymagających ochrony akustycznej ustala się zastosowanie środków ograniczających hałas, co najmniej do poziomów dopuszczalnych.
11. Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzania wjazdów i miejsc postojowych.

## §7.

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Część obszaru opracowania, jak na rysunku planu, znajduje się w granicach **układu urbanistycznego Starego Miasta Starogardu Gdańskiego** wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod nr 108 (data wpisu 08.07.1959r.). Na obszarze tym obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nową zabudowę dostosować do historycznej formy architektonicznej, w szczególności w zakresie: skali i bryły zabudowy, usytuowania, gabarytów, kształtu dachu, detalu architektonicznego, kolorystyki (elewacje w kolorach jasnych, pastelowych lub w kolorze cegły, dopuszcza się licowanie cegłą, wyklucza się stosowanie sidingu); pokrycie dachu w kolorze ceglonym, grafitowym, bądź odcieniach brązu. Nowa zabudowa winna w obszarach zabudowanych stanowić uzupełnienie historycznej zabudowy. Na pozostałym obszarze nowa zabudowa układem i formą architektoniczną powinna nawiązywać do układów i form istniejących, a także naturalnego ukształtowania terenu oraz kontynuować miejscową i regionalną tradycję budowlaną,
  - 2) należy zachować historyczne granice nieruchomości; zaleca się podkreślenie w przestrzeni lokalizacji granic historycznych, np. poprzez zastosowanie odmiennej struktury bądź kolorystyki w posadzce,
  - 3) należy zachować: historyczny układ planu miasta średniowiecznego, historycznie ukształtowany sposób zabudowy i zagospodarowania działek i kwartałów zabudowy; ukształtowanie terenu, relikty budowli i układu wodnego (w tym reliktyw fos), związanego z systemem średniowiecznych murów miejskich; obiekty i elementy krajobrazu kulturowego,
  - 4) należy utrzymać w obrębie starego miasta tradycyjne nazewnictwo ulic,
  - 5) należy zachować dziedzictwo archeologiczne,
  - 6) należy zachować układ wodny rzeki Wierzycy i Kanału Młyńskiego,
  - 7) należy zachować niezmienną od średniowiecza sylwetę miasta od strony rzeki Wierzycy,
  - 8) dopuszcza się lokalizację wież i masztów telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku,
  - 9) wszelkie działania inwestycyjne na tym terenie wymagają zgody Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku.
2. W granicach układu urbanistycznego znajdują się, oznaczone na rysunku planu, następujące obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków:
  - 1) Kościół parafialny p.w. św. Mateusza, wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod nr 301 (data wpisu 06.08.1962r.),
  - 2) Zespół murów obronnych wraz z Basztą Młyńską, Basztą Narożną, basztą Bramy Gdańskiej wpisanych do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod nr 1019 (data wpisu 30.03.1983r. oraz 25.09.1985r.),
  - 3) Synagoga wpisana do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod nr 1095 (data wpisu 04.07.1985r.),
  - 4) Kamienica ul. Rynek 16 wpisana do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod nr 1611 (data wpisu 10.12.1996r.),
  - 5) Kościół parafialny p.w. św. Katarzyny wraz z działką przykościelną, wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego z nr 1744 (data wpisu 05.08.2003r.).Wszelkie działania inwestycyjne w granicach obiektów lub obszarów wpisanych do rejestru zabytków wymagają zgody Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku.
3. W granicach planu znajdują się oznaczone na rysunku planu, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, budynki o wartości historyczno-kulturowych, podlegające ochronie zapisami planu.  
Dla budynków tych ustalenia są następujące:
  - 1) ustala się wymóg zachowania, remontu i adaptacji istniejących budynków, z wykorzystaniem tradycyjnych, naturalnych materiałów wykończeniowych,
  - 2) należy zachować historyczną skalę zabudowy,
  - 3) ochronie podlegają historyczne: bryła, kształt dachu, formy architektoniczne i detal, w tym podział stolarki okiennej, zewnętrzne materiały budowlane, kolorystyka,
  - 4) we wnętrzu dopuszcza się, inne zmiany techniczno - funkcyjne, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi obiektów chronionych,
  - 5) rozbiórka jest dopuszczalna wyłącznie na podstawie orzeczenia sporządzonego przez osobę uprawnioną, potwierdzającego stan techniczny budynku zagrażający życiu lub mieniu. Przed rozbiórką należy wykonać inwentaryzację budynku (dokumentację pomiarową i fotograficzną). W przypadku rozbiórki w miejscu budynku należy zlokalizować budynek o analogicznym charakterze i gabarytach w oparciu o wykonaną dokumentację pomiarową,

- 6) działania inwestycyjne w budynkach o wartościach historyczno-kulturowych, w obrębie elementów podlegających ochronie, wymienionych w pkt 3), wymagają uzgodnienia z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków.
4. Dla terenów: 11-MW/U, 16-MW/U, 21-MW/U i 15-MW/U ustala się następujące zasady zagospodarowania działki i kształtowania zabudowy (uszczegółowione graficznie na zał. nr 2):
- 1) Na każdej działce dopuszcza się lokalizację takich elementów zabudowy i zagospodarowania terenu, jak kamienica frontowa, oficyna tylna, oficyna boczna, dziedziniec. Rozmieszczenie poszczególnych elementów zabudowy i zagospodarowania terenu **przedstawia schemat graficzny**, gdzie obowiązującymi ustaleniami planu są: procent powierzchni zabudowy przy lokalizacji poszczególnych elementów (dopuszcza się 5% odchylenie od podanych wartości), przy zachowaniu min. 16% powierzchni niezabudowanej – dziedziniec, tylna nieprzekraczalna linia zabudowy kamienicy frontowej, tylna nieprzekraczalna linia zabudowy oficyny tylnej. Dopuszcza się 100% zabudowy dla każdej historycznej parceli na terenie 15-MW/U oraz dla każdej historycznej parceli, będącej narożnikiem kwartałów zabudowy terenów 15-MW/U, 11-MW/U, 16-MW/U, 21-MW/U. Nie ustala się minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej. Przy projektowaniu obiektów budowlanych ustala się wymóg sporządzenia projektu zagospodarowania działki minimum dla całej historycznej parceli. Obowiązują obligatoryjne linie zabudowy, jak na rysunku planu.
- 2) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy dla kamienicy frontowej:
- a) maksymalna wysokość zabudowy obowiązuje do wysokości najwyższej kamienicy w pierzei zabudowy,
  - b) Formę budynku **określa schemat graficzny** - zasady kształtowania zabudowy, gdzie obowiązującymi ustaleniami planu są dopuszczalny kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachowych przy zastosowaniu danej formy dachu (dopuszcza się 5% odchylenia od podanych wartości),
  - c) Ustala się wymóg utrzymania i kontynuacji istniejących zasad kompozycji elewacji w zakresie artykulacji pionowej i poziomej, podkreślonej detalem architektonicznym, zastosowania 3 lub 5 osi kompozycji, kolorystyki,
  - d) 5-cio osiowa kompozycja elewacji obowiązuje dla zabudowy kamienicy frontowej i historycznych parcel oznaczonych na rysunku – zasady kompozycji elewacji (zał. nr 2 do niniejszej uchwały),
  - e) Zakaz lokalizacji balkonów, wykuszy, kolumnad od strony Rynku,
  - f) Dopuszcza się zmianę formy budynku / dachu przy przebudowie, za wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków, postulowanych do wpisania do rejestru zabytków oraz wpisanych do gminnej ewidencji zabytków a także obiektów o wartościach kulturowych identyfikujących przestrzeń,
  - g) Dopuszcza się stosowanie okien połaciowych i wystawek usytuowanych w osiach okien niżej kondygnacji lub pomiędzy nimi,
  - h) Ustala się wymóg zachowania podziałów wewnętrznych stolarki,
  - i) Wyklucza się stosowanie jednoprzestrzennych powierzchni szklanych okien.
- 3) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy dla oficyny bocznej:
- a) Obowiązuje maksymalną wysokość zabudowy, jak na **schemacie graficznym**, gdzie obowiązującym jest zachowanie proporcji wysokości oficyny do wysokości kamienicy frontowej (zaznaczona w widoku) – minimalna różnica wysokości 2m,
  - b) Formę budynku określają schematy graficzne, gdzie obowiązującymi ustaleniami planu są: dopuszczalny kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachowych przy zastosowaniu danej formy dachu (dopuszcza się 5% odchylenia od podanych wartości).
- 4) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy dla oficyny tylnej:
- a) Formę budynku określają schematy graficzne, gdzie obowiązującymi ustaleniami planu są dopuszczalny kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachowych przy zastosowaniu danej formy dachu (dopuszcza się 5% odchylenia od podanych wartości),
  - b) Ustala się wymóg utrzymania i kontynuacji istniejących zasad kompozycji elewacji w zakresie: artykulacji pionowej i poziomej, podkreślonej detalem architektonicznym, zastosowania 3 lub 5 osi kompozycji, kolorystyki,
  - c) 5-cio osiowa kompozycja elewacji obowiązuje dla zabudowy oficyny tylnej historycznych parcel zaznaczonych na rysunku (załącznik graficzny nr 1) zasady kompozycji elewacji (załącznik graficzny nr 2),
  - d) Dopuszcza się zmianę formy budynku przy przebudowie, za wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obiektów postulowanych do wpisania do rejestru zabytków oraz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków o wartościach kulturowych identyfikujących przestrzeń,
  - e) Dopuszcza się stosowanie okien połaciowych i wystawek usytuowanych w osiach okien niżej kondygnacji lub pomiędzy nimi.
5. W granicach całego obszaru objętego planem wymagane jest uzyskanie zgody na wykonywanie jakichkolwiek prac ziemnych i inwestycyjnych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, który określi inwestorowi w wydanym pozwoleniu zakres niezbędnych do wykonania archeologicznych badań ratowniczych, wyprzedzających proces zainwestowania terenu.

## §8.

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Na terenie planu występują przestrzenie publiczne, o których mowa w art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.). Przestrzeniami publicznymi są wszystkie przestrzenie ogólnodostępne, tj. drogi publiczne, ciągi pieszo – jezdne, skwery, place, parki, ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, a także tereny usług publicznych i usług kultury.

2. Przestrzenie publiczne zaleca się aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych, placów; wyposażanie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzonej zieleni; zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni i podświetlenie obiektów budowlanych;
3. W zakresie oddziaływania przestrzeni prywatnych na przestrzeń publiczną ustala się:
  - 1) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji, dachów, stolarki drzwiowej i okiennej i ogrodzeń;
  - 2) następujące zasady lokalizowania wszystkich nośników informacji:
    - a) zakaz lokalizowania nośników informacji z wykorzystaniem ekranów plazmowych lub typu LED oraz wyświetlanych ruchomych obrazów,
    - b) zakaz lokalizowania nośników informacji powyżej gzymsu wieńczącego I kondygnację (w przypadku budynków nieposiadających gzymsu, powyżej linii parapetów okien II kondygnacji),
    - c) zakaz lokalizowania nośników informacji przesłaniających otwory okienne i drzwiowe oraz zakrywających lub zmieniających istotne elementy wystroju architektonicznego, np. obramowanie okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, itp.
  - 3) Następujące zasady lokalizowania szyldów:
    - a) Dopuszcza się szyldy o powierzchni do 0,7m<sup>2</sup>,
  - 4) Następujące zasady lokalizowania tablic informacyjnych:
    - a) Dopuszcza się tablice informacyjne na ścianach budynków o powierzchni do 0,5m<sup>2</sup>,
    - b) Dopuszcza się wolnostojące tablice informacyjne o powierzchni do 1m<sup>2</sup>,
    - c) Dopuszcza się wolnostojące tablice informacyjne informujące o współfinansowaniu projektu gminnego z funduszy zewnętrznych, bez ograniczenia powierzchni;
  - 5) Następujące zasady lokalizowania słupów ogłoszeniowych:
    - a) Dopuszcza się słupy ogłoszeniowe o wysokości do 4,5m i proporcjach podstawy do wysokości jak 1:3,
  - 6) Następujące zasady lokalizowania urządzeń reklamowych:
    - a) Zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych za wyjątkiem:
      - urządzeń reklamowych stanowiących ofertę gastronomiczną o powierzchni do 0,5m<sup>2</sup>,
      - urządzeń reklamowych lokalizowanych na czas wydarzenia artystyczno-rozrywkowego oraz podczas uroczystości religijnych, na okres nie dłuższy niż 14 dni.
4. Zaleca się realizację nawierzchni placów, ciągów komunikacyjnych z bruku kamiennego lub płyt kamiennych.
5. Należy wykorzystywać tradycyjne, naturalne materiały wykończeniowe.

## §9.

Na obszarze planu występują **tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów**, wymienione w §6 i §7. Na obszarze planu nie występują tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## §10.

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

1. Dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki na wszystkich terenach, na których dopuszczona jest zabudowa.
2. Dopuszcza się otwory okienne i drzwiowe dla budynków sytuowanych na granicy działki od strony terenów komunikacyjnych, terenów zieleni oraz wód.
3. Nie dopuszcza się lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych.

## §11.

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.**

1. **Zaopatrzenie w wodę** - z miejskiej sieci wodociągowej.
2. **Zaopatrzenie w energię elektryczną** – z sieci energetycznej.
3. **Zaopatrzenie w energię cieplną** – z istniejącej sieci ciepłej.
4. **Zaopatrzenie w gaz** – z istniejącej sieci gazowej.
5. **Odprowadzenie ścieków** – do oczyszczalni ścieków za pośrednictwem sieci kanalizacji sanitarnej.
6. **Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:**
  - 1) docelowo do sieci kanalizacji deszczowej. Tymczasowo dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych z dachów budynków do gruntu w granicach własnej działki;
  - 2) ścieki deszczowe z terenów utwardzonych, a w szczególności z terenów usługowych, terenów dróg i parkingów przed odprowadzeniem do odbiornika należy podczyszczać w separatorze substancji ropopochodnych;
  - 3) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
  - 4) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

7. **Uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych** - w oparciu o istniejące i projektowane sieci telekomunikacyjne, szczególnie sieci szerokopasmowe i światłowodowe, na warunkach określonych przez lokalnych operatorów sieci.
8. **Gospodarowanie odpadami stałymi** – gromadzenie, odprowadzenie i unieszkodliwianie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności miejskiego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych – zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz w sposób określony w planach gospodarki odpadami.
9. Na każdym terenie dopuszcza się lokalizację sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej. Dopuszcza się również wydzielenie działki o powierzchni mniejszej niż ustalono w kartach terenu, z przeznaczeniem jej na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej.
10. Dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi) w uzgodnieniu z właścicielami i zarządzającymi tymi sieciami i urządzeniami.
11. W obrębie terenów budowlanych i dróg należy zapewnić zaopatrzenie wodne dla celów gaśniczych oraz dróg dojazdowych dla samochodów pożarniczych.
12. Należy zapewnić dla ludności źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw. W sytuacjach kryzysowych należy zapewnić dostęp do studni awaryjnych.

## §12.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Na obszarze opracowania planu, system komunikacji tworzą tereny o następującej klasyfikacji:
  - 1) KDL - tereny dróg publicznych (lokalnych),
  - 2) KDD - tereny dróg publicznych (dojazdowych),
  - 3) KDX - tereny ciągów pieszo-jezdnym,
  - 4) KX – tereny ciągów pieszych.
2. W granicach planu ustala się wymóg zastosowania ograniczeń wjazdu samochodów ciężarowych (za wyjątkiem samochodów dostawczych obsługujących istniejące w granicach planu obiekty usługowe).
3. Dopuszcza się ograniczenie ruchu kołowego w obszarze objętym planem.
4. Dopuszcza się w granicach planu ruch rowerowy.
5. W granicach planu ustala się ogólnodostępne miejsca postojowe w granicach następujących terenów: 48-ZP/KP, 49-KP/KX i 53-KP. Na terenach tych wyklucza się parkowanie samochodów ciężarowych.
6. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się:
  - 1) lokalizację budynków i urządzeń związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach,
  - 2) ścieżki rowerowe,
  - 3) miejsca postojowe,
  - 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 5) zieleni,
  - 6) małą architekturę.

## Rozdział II Ustalenia szczegółowe

Ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

## §13.

1. Dla terenu **1-MN/U**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
  - 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    - a) Zakaz lokalizowania nowej zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
  - 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** dopuszcza się rewaloryzację lub wymianę istniejącej zabudowy. Dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy,
    - a) **Formy zabudowy:** jak w stanie istniejącym,
    - b) **Linie zabudowy:** jak w stanie istniejącym,
    - c) **Powierzchnia zabudowy:** nie ustala się;
    - d) **Maksymalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - e) **Minimalna intensywność zabudowy:** jak w stanie istniejącym,
    - f) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** nie ustala się;
    - g) **Liczba kondygnacji nadziemnych:** nie więcej niż 2;



- h) **Maksymalna wysokość zabudowy:** nie więcej niż 6m;
  - i) **Wysokość posadzki parteru:** nie ustala się;
  - j) **Kolorystyka elewacji:** zgodnie z §5.1 pkt 2 i 3;
  - k) **Parametry dachu :**
    - Kształt dachu: dwuspadowe, dopuszcza się dachy płaskie;
    - Kąt nachylenia połaci: 12 °-30°;
    - Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna, dachówka bitumiczna;
    - Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy;
    - Kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego w stosunku do pasa drogowego: równoległy do ulicy Kanałowej.
- 4) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
    - a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie dopuszcza się nowych wydzieleni;
    - b) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
  - 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z §6.
  - 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie znajdują się, oznaczone na rysunku planu, budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wskazane do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe. Obowiązują zapisy jak w §7.
  - 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
    - a) Zakaz lokalizacji nowej zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - b) W przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
    - a) Dojazd do terenu: z ulicy Kanałowej.
  - 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
  - 10) **Stawki procentowe:** 30%.

#### §14.

1. Dla terenu 2-MN/U, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
  - 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    - a) Zakaz lokalizowania nowej zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - b) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** nie ustala się. Dopuszcza się 100% utwardzenia terenu niezabudowanego (przejście bramne).
  - 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** dopuszcza się rewaloryzację istniejącej zabudowy.
  - 4) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
    - a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie dopuszcza się nowych wydzieleni.
    - b) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
  - 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z §6.
  - 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie znajduje się budynek wpisany do rejestru zabytków oraz budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków wskazane do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe. Obowiązują zapisy jak w §7.
  - 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
    - a) Zakaz lokalizowania nowej zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - b) W przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
    - c) Należy zachować istniejące przejście bramne,
  - 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
    - a) Dojazd do terenu: z ulicy Hallera.
    - b) Ustala się służebność przejazdu i przechodu do działki 151/1 na rzecz każdorazowych właścicieli.
    - c) Ustala się wymóg zachowania ogólnodostępnego istniejącego przejścia bramnego.
  - 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
  - 10) **Stawki procentowe:** 30%.

#### §15.

1. Dla terenu 3-MN/MW/U, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej.
  - 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    - a) **Formy zabudowy:** wolnostojąca, dobudowa do istniejącej zabudowy;
    - b) **Linie zabudowy:** zgodnie z rysunkiem planu;

- c) **Powierzchnia zabudowy:** dla działki nr 204- 25% powierzchni działki. Dopuszcza się 100% zabudowy działki o numerze 203.
- d) **Maksymalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
- e) **Minimalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
- f) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** 25%, nie dotyczy działki nr 203,
- g) **Liczba kondygnacji nadziemnych:** 2 kondygnacje;
- h) **Maksymalna wysokość zabudowy:** 9m;
- i) **Wysokość posadzki parteru:** nie ustala się;
- j) **Kolorystyka elewacji:** zgodnie z §5.1 pkt 2 i 3;
- k) **Parametry dachu :**
  - Kształt dachu: dwuspadowe, jednospadowe;
  - Kąt nachylenia połaci: 12°-30°;
  - Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna, dachówka bitumiczna;
  - Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy.
- 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** zaleca się likwidację zabudowy zaznaczonej na rysunku planu oraz ustala się wymóg konserwacji zabudowy Baszty Młyńskiej wraz z otoczeniem według ustaleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 4) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
  - a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie dopuszcza się nowych wydzieleni;
  - b) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
- 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z §6.
- 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie znajdują się, oznaczone na rysunku planu, zabudowa Baszty Młyńskiej wraz z zespołem murów (odcinek północny i wschodni) wpisane do rejestru zabytków. Ustala się wymóg wykonania badań archeologiczno - architektonicznych poprzedzających prace ziemne związane z lokalizacją obiektów budowlanych. Wszelkie prace projektowe i budowlane w obrębie budynku baszty i w najbliższym otoczeniu podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Obowiązują zapisy jak w §7.
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) W przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
  - a) Dojazd do terenu: z ulicy Wodnej.
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 10) **Stawki procentowe:** 30%.

## §16.

1. Dla terenu 4- MW/U, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.
  - 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    - a) **Formy zabudowy:** wolnostojąca, dobudowa do istniejącej zabudowy;
    - b) **Linie zabudowy:** nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu;
    - c) **Powierzchnia zabudowy:** łącznie do 30% powierzchni terenu;
    - d) **Maksymalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - e) **Minimalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - f) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** 25% terenu;
    - g) **Liczba kondygnacji nadziemnych:** 2 kondygnacje nadziemne;
    - h) **Maksymalna wysokość zabudowy:** jak w stanie istniejącym;
    - i) **Wysokość posadzki parteru:** nie ustala się;
    - j) **Kolorystyka elewacji:** zgodnie z §5.1 pkt 2 i 3;
    - k) **Parametry dachu :**
      - Kształt dachu: dach płaski lub stromy;
      - Kąt nachylenia połaci: 0°-30°;
      - Pokrycie: dachu stromego-tradycyjna dachówka ceramiczna, dachówka bitumiczna, dachu płaskiego-nie ustala się;
      - Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy.
    - l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** zaleca się likwidację zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
    - m) **Elementy zagospodarowania terenu:** nie ustala się.
  - 3) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
    - a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie ustala się;
    - b) **Szerokość frontu działki:** nie ustala się;
    - c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:** nie ustala się;
    - d) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
  - 4) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** ustala się ochronę istniejącej skarpy.

- 5) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie znajduje się zespół murów obronnych wraz z basztami (odcinek wschodni) wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu oraz budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków wskazany do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe. Ustala się wymóg wykonania badań archeologiczno-architektonicznych poprzedzających prace ziemne związane z lokalizacją obiektów budowlanych. Obowiązują zapisy jak w §7.
- 6) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) ustala się wymóg odsunięcia zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5m od wierzchołka skarpy.
  - b) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 7) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
  - a) Dojazd do terenu: z ulicy Tczewskiej.
- 8) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 9) **Stawki procentowe:** 30%.

#### §17.

1. Dla terenu **5-MN/MW/U**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej.
  - 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    - a) Zakaz lokalizowania nowej zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
  - 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** dopuszcza się rewaloryzację istniejącej zabudowy.
  - 4) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
    - a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie dopuszcza się;
    - b) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
  - 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują zapisy zgodnie z §6.
  - 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie znajduje się budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków wskazany do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe, oznaczony na rysunku planu. Obowiązują zapisy jak w §7.
  - 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
    - a) W przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
    - a) Dojazd do terenu: z ulicy Tczewskiej.
  - 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
  - 10) **Stawki procentowe:** 30%.

#### §18.

1. Dla terenu **6-MW/U**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (usługi gastronomii, handlu, obsługa ruchu turystycznego).
  - 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    - a) **Formy zabudowy:** pierzejowa;
    - b) **Linie zabudowy:** zgodnie z rysunkiem planu;
    - c) **Powierzchnia zabudowy:** 100% powierzchni części działki nr 164 pomiędzy murem obronnym a ulicą Browarową. Na 50% powierzchni części działki nr 164 zlokalizowanej między murem a kanałem oraz 15% powierzchni działki nr 163/2 dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych.
    - d) **Maksymalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - e) **Minimalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - f) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** 20% (nie dotyczy działek nr 161 i 162);
    - g) **Liczba kondygnacji nadziemnych:** od 2 do 3 kondygnacji;
    - h) **Maksymalna wysokość zabudowy:** 10,5m;
    - i) **Wysokość posadzki parteru:** nie ustala się;
    - j) **Kolorystyka elewacji:** zgodnie z §5.1 pkt 2 i 3;
    - k) **Parametry dachu :**
      - Kształt dachu: dachy jednospadowe i dwuspadowe;
      - Kąt nachylenia połaci: 12°-45°;
      - Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna, dachówka bitumiczna;
      - Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy.

- 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** dopuszcza się możliwość zmiany układu wnętrza, wymiany elementów zużytych, podniesienie standardu wyposażenia istniejących obiektów. W wypadku wymiany zabudowy, nowe formy winny być kontynuacją istniejącej zabudowy, wpisaną w kontekst przestrzenny lokalizacji.
- 4) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
  - a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie dopuszcza się nowych wydzieleni;
  - b) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
- 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują zapisy zgodnie z §6.
- 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie znajduje się zespół murów obronnych (odcinek północny) oraz budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wskazane do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe, oznaczone na rysunku planu. Ustala się wymóg wykonania badań archeologiczno-architektonicznych poprzedzających prace ziemne związane z lokalizacją obiektów budowlanych. Projekt architektoniczno-budowlany wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Obowiązują zapisy jak w §7.
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - b) dopuszcza się lokalizację form przestrzennych w postaci ogródków gastronomicznych bądź tarasów naziemnych, od strony kanału do istniejącej zabudowy na działce nr 163, a także do muru na działce nr 164 po uzgodnieniu z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - c) dopuszcza się zadaszenie ogródków gastronomicznych,
  - d) dopuszcza się budowę pomostów.
- 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
  - a) Dojazd do terenu: z ulicy Podgórznej, Browarowej, Hallera.
  - b) Dopuszcza się lokalizację ciągu pieszego, jako kontynuację ciągu pieszego nad rzeką Wierzycą i Kanałem.
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 10) **Stawki procentowe:** 30%

## §19.

1. Dla terenu 7-MW/U, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.
  - 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    - a) **Formy zabudowy:** dobudowa do istniejącej zabudowy;
    - b) **Linie zabudowy:** jak na rysunku planu;
    - c) **Powierzchnia zabudowy:** nie ustala się;
    - d) **Maksymalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - e) **Minimalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - f) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** nie ustala się;
    - g) **Liczba kondygnacji nadziemnych:** do 2 kondygnacji,
    - h) **Maksymalna wysokość zabudowy:** 10,5m. W przypadku realizacji dachu stromego, dopuszcza się zwiększenie wysokości o 1,5m;
    - i) **Wysokość posadzki parteru:** nie ustala się;
    - j) **Kolorystyka elewacji:** zgodnie z §5.1 pkt 2 i 3;
    - k) **Parametry dachu :**
      - Kształt dachu: dachy dwuspadowe. Dopuszcza się dachy płaskie;
      - Kąt nachylenia połaci: 12°-30°;
      - Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna, dachówka bitumiczna;
      - Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy.
  - 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** zaleca się likwidację zabudowy oznaczonej na rysunku planu. Dla budynku przy ul. Wodnej 7d, dopuszcza się możliwość zmiany układu wnętrza, wymiany elementów zużytych, podniesienie standardu wyposażenia istniejących obiektów. W wypadku wymiany zabudowy, nowe formy winny być kontynuacją istniejącej zabudowy, wpisaną w kontekst przestrzenny lokalizacji. Dopuszcza się rekompozycję lub wymianę pozostałej zabudowy.
  - 4) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
    - a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie dopuszcza się nowych wydzieleni;
    - b) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
  - 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z §6.
  - 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie znajduje się zespół murów obronnych (odcinek północny) wpisany do rejestru zabytków oraz budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wskazane do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe, oznaczone na rysunku planu. Ustala się wymóg wykonania badań archeologiczno-architektonicznych poprzedzających prace ziemne związane z lokalizacją obiektów budowlanych. Obowiązują zapisy jak w §7.
  - 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - b) Dopuszcza się lokalizację form przestrzennych w postaci ogródków gastronomicznych bądź tarasów naziemnych, od strony kanału.
  - c) Dopuszcza się zadaszenie ogródków gastronomicznych.
  - d) Dopuszcza się budowę pomostów.
- 8) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) Dojazd do terenu: z ulicy Podgórznej i Wodnej.
  - b) Dopuszcza się lokalizację ciągu pieszego, jak na rysunku planu.
- 9) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 10) Stawki procentowe:** 30%.

## §20.

1. Dla terenu **8-MW/U**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.
  - 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    - a) **Formy zabudowy:** kwartałowa. Dopuszcza się domknięcie kwartału zabudowy. Dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy na zasadzie bezpośredniego sąsiedztwa;
    - b) **Linie zabudowy:** jak na rysunku planu;
    - c) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** nie ustala się,
    - d) **Liczba kondygnacji naziemnych:** 1 kondygnacja;
    - e) **Maksymalna wysokość zabudowy:** maksymalnie do 4m,
    - f) **Kolorystyka elewacji:** zgodnie z §5.1 pkt 2 i 3;
    - g) **Parametry dachu :**
      - Kształt dachu: dachy jednospadowe i dwuspadowe;
      - Kąt nachylenia połaci: zgodnie z §7;
      - Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna, dachówka bitumiczna;
      - Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy;
  - 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** dopuszcza się możliwość zmiany układu wnętrza, wymiany elementów zużytych, podniesienie standardu wyposażenia istniejących obiektów. W wypadku wymiany zabudowy, nowe formy winny być kontynuacją istniejącej zabudowy, wpisana w kontekst przestrzenny lokalizacji.  
Zaleca się likwidację zabudowy oznaczonej na rysunku planu. Dopuszcza się możliwości nadbudowy budynku na działce 174 do wysokości budynku na działce 173 i zmianę konstrukcji dachowej (dach mansardowy).
  - 4) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
    - a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie dopuszcza się nowych wydzieleni.
    - b) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
  - 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z §6.
  - 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie znajdują się budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wskazane do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe, oznaczone na rysunku planu. Ustala się wymóg wykonania badań archeologiczno-architektonicznych poprzedzających prace ziemne związane z lokalizacją obiektów budowlanych. Obowiązują zapisy jak w §7.
  - 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
    - a) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
    - a) Dojazd do terenu: z ulicy Kilińskiego, Krótkiej, Browarowej, Hallera.
  - 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
  - 10) **Stawki procentowe:** 30%.

## §21.

1. Dla terenu **9-MW/U**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.
  - 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    - h) **Formy zabudowy:** kwartałowa. Dopuszcza się domknięcie kwartału zabudowy. Dopuszcza się kształtowanie zabudowy na zasadzie bezpośredniego sąsiedztwa;
    - i) **Linie zabudowy:** zgodnie z rysunkiem planu;
    - j) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** nie ustala się;
    - k) **Liczba kondygnacji naziemnych:** od 2 do 3 kondygnacji;
    - l) **Maksymalna wysokość zabudowy:** 12m;
    - m) **Kolorystyka elewacji:** zgodnie z §5.1 pkt 2 i 3;

- n) **Parametry dachu :**
  - Kształt dachu: dachy jednospadowe i dwuspadowe;
  - Kąt nachylenia połaci: 12°-45° dla działek nr 169, 170, 171. Dla pozostałych działek zgodnie z §7;
  - Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna, dachówka bitumiczna;
  - Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy;
- 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** dopuszcza się możliwość zmiany układu wewnątrz, wymiany elementów zużytych, podniesienie standardu wyposażenia istniejących obiektów. W wypadku wymiany zabudowy, nowe formy winny być kontynuacją istniejącej zabudowy, wpisaną w kontekst przestrzenny lokalizacji. Zaleca się likwidację zabudowy oznaczonej na rysunku planu.
- 4) **Szczególne zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
  - a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie dopuszcza się nowych wydzieleni;
  - b) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
- 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z §6.
- 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie znajduje się budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków wskazany do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe, oznaczony na rysunku planu. Obowiązują zapisy jak w §7.
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) zgodnie z §10.
  - b) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
  - a) Dojazd do terenu: z ulicy Kilińskiego, Browarowej, Krótkiej.
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 10) **Stawki procentowe:** 30%.

## §22.

1. Dla terenu 10-MW/U, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.
  - 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    - a) **Formy zabudowy:** kwartałowa;
    - b) **Linie zabudowy:** jak na rysunku planu;
    - c) **Powierzchnia zabudowy:** nie ustala się;
    - d) **Maksymalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - e) **Minimalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - f) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** 20%;
    - g) **Liczba kondygnacji nadziemnych:** od 2 do 3 kondygnacji;
    - h) **Maksymalna wysokość zabudowy:** 10,5m. W przypadku realizacji dachu stromego dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy o 1,5m;
    - i) **Wysokość posadzki parteru:** nie ustala się;
    - j) **Kolorystyka elewacji:** zgodnie z §5.1 pkt 2 i 3;
    - k) **Parametry dachu :**
      - Kształt dachu: dachy dwuspadowe. Dopuszcza się dach płaski;
      - Kąt nachylenia połaci: 12°-30°;
      - Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna, dachówka bitumiczna;
      - Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy.
  - 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** zaleca się likwidację zabudowy oznaczonej na rysunku planu, rekompozycję oraz wymianę pozostałej zabudowy.
  - 4) **Szczególne zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
    - a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie ustala się;
    - b) **Szerokość frontu działki:** nie ustala się;
    - c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:** nie ustala się;
    - d) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
  - 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z §6.
  - 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie znajdują się budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wskazane do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe, oznaczone na rysunku planu. Ustala się wymóg wykonania badań archeologiczno-architektonicznych poprzedzających prace ziemne związane z lokalizacją obiektów budowlanych. Obowiązują zapisy jak w §7.
  - 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
    - a) zgodnie z §10.

- b) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
    - a) Dojazd do terenu: z ulicy Wodnej i Podgórznej.
  - 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
  - 10) **Stawki procentowe:** 30%.

### §23.

1. Dla terenu 11-MW/U, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.
  - 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    - a) **Formy zabudowy:** kwartałowa. Dopuszcza się domknięcie kwartału. Dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy na zasadzie bezpośredniego sąsiedztwa;
    - b) **Linie zabudowy:** jak na rysunku planu;
    - c) **Powierzchnia zabudowy:** zgodnie z zał. Nr 2;
    - d) **Maksymalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - e) **Minimalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - f) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** nie ustala się;
    - g) **Liczba kondygnacji nadziemnych:** od 2 do 3 kondygnacji;
    - h) **Maksymalna wysokość zabudowy:** zgodnie z zał. Nr 2;
    - i) **Wysokość posadzki parteru:** nie ustala się;
    - j) **Kolorystyka elewacji:** zgodnie z §5.1 pkt 2 i 3;
    - k) **Parametry dachu :**
      - Kształt dachu: zgodnie z zał. Nr 2;
      - Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna, dachówka bitumiczna;
      - Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy.
  - 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** dopuszcza się rewaloryzację istniejącej zabudowy.
  - 4) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
    - a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie dopuszcza się nowych wydzieleni.
    - b) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
  - 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z §6.
  - 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie znajdują się budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wskazane do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe, oznaczone na rysunku planu oraz wskazane do ochrony podziały historyczne, oznaczone na rysunku planu. Obowiązują zapisy jak w §7.
  - 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
    - a) zgodnie z §10.
    - b) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
    - c) dopuszcza się realizację zejść do piwnic z płyty Rynku i realizację usług w piwnicach.
  - 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
    - a) Dojazd do terenu: z ulicy Podgórznej, Kilińskiego, Hallera, Rynku.
  - 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
  - 10) **Stawki procentowe:** 30%.

### §24.

1. Dla terenu 12-MW/U, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.
  - 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    - a) **Formy zabudowy:** wolnostojąca;
    - b) **Linie zabudowy:** jak na rysunku planu;
    - c) **Powierzchnia zabudowy:** do 40% powierzchni terenu;
    - d) **Maksymalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - e) **Minimalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - f) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** 50%;
    - g) **Liczba kondygnacji nadziemnych:** od 2 do 3 kondygnacji;
    - h) **Maksymalna wysokość zabudowy:** 12m;
    - i) **Wysokość posadzki parteru:** nie ustala się;
    - j) **Kolorystyka elewacji:** zgodnie z §5.1 pkt 2 i 3;
    - k) **Parametry dachu :**

- Kształt dachu: dachy dwuspadowe;
  - Kąt nachylenia połaci: 15°-30°;
  - Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna, dachówka bitumiczna;
  - Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy.
- 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** nie dotyczy.
  - 4) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
    - a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie dopuszcza się nowych wydzieleni;
    - b) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
  - 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** ustala się wymóg zachowania istniejącego ukształtowania terenu. Teren zlokalizowany jest w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzyca. Obowiązują zapisy zgodnie z §6.
  - 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązują zapisy jak w §7.
  - 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
    - a) zgodnie z §10,
    - b) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
    - a) Dojazd do terenu: z ulicy Chojnickiej;
    - b) Dopuszcza się lokalizację przejścia i przejazdu bramnego na zaplecze zabudowy od ul. Chojnickiej.
  - 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
  - 10) **Stawki procentowe:** 30%.

## §25.

1. Dla terenu 13-MW/U, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.
  - 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    - a) **Formy zabudowy:** pierzejowa od strony ul. Szewskiej, wolnostojąca od strony ul. Mostowej;
    - b) **Linie zabudowy:** jak na rysunku planu;
    - c) **Powierzchnia zabudowy:** max. 100% na działce 119. Obowiązują zapisy zgodnie z §7.
    - d) **Maksymalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - e) **Minimalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - f) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** 30% (za wyjątkiem działki nr 119);
    - g) **Liczba kondygnacji nadziemnych:** od 2 do 3 kondygnacji. Dopuszcza się zabudowę jednokondygnacyjną na działkach nr 114 i 113;
    - h) **Maksymalna wysokość zabudowy:** 10,5m;
    - i) **Wysokość posadzki parteru:** nie ustala się;
    - j) **Kolorystyka elewacji:** zgodnie z §5.1 pkt 2 i 3;
    - k) **Parametry dachu :**
      - Kształt dachu: dachy dwuspadowe;
      - Kąt nachylenia połaci: 30°-45°,
      - Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna, dachówka bitumiczna;
      - Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy.
    - l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** zaleca się likwidację zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
    - m) **Elementy zagospodarowania terenu:** nie ustala się.
  - 3) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
    - a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie dopuszcza się nowych wydzieleni;
    - b) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
  - 4) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** Obowiązują zapisy zgodnie z §6.
  - 5) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie znajduje się zespół murów obronnych wraz z basztami – odcinek zachodni (fragment nieistniejący) wpisany do rejestru zabytków, budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wskazane do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe oraz wskazane do ochrony podziały historyczne, oznaczone na rysunku planu. Ustala się wymóg prowadzenia badań archeologiczno-architektonicznych, poprzedzający prace ziemne związane z lokalizacją obiektów budowlanych. Obowiązują zapisy jak w §7.
  - 6) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
    - a) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
    - b) część terenu położona jest w granicach obszaru przekształceń terenów zdegradowanych,
  - 7) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
    - a) Dojazd do terenu: z ulic Szewskiej i Chojnickiej;



- 8) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.  
9) **Stawki procentowe:** 30%.

#### §26.

1. Dla terenu 14-MW/U, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.
  - 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    - a) **Formy zabudowy:** kwartałowa. Dopuszcza się domknięcie kwartału zabudowy. Dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy na zasadzie bezpośredniego sąsiedztwa;
    - b) **Linie zabudowy:** obowiązująca w liniach rozgraniczających terenu;
    - c) **Powierzchnia zabudowy:** nie ustala się;
    - d) **Maksymalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - e) **Minimalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - f) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** nie ustala się;
    - g) **Liczba kondygnacji nadziemnych:** od 2 do 3 kondygnacji;
    - h) **Maksymalna wysokość zabudowy:** do 10,5m;
    - i) **Wysokość posadzki parteru:** nie ustala się;
    - j) **Kolorystyka elewacji:** zgodnie z §5.1 pkt 2 i 3;
    - k) **Parametry dachu :**
      - Kształt dachu: dachy jednospadowe i dwuspadowe;
      - Kąt nachylenia połaci: 12°-45°;
      - Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna, dachówka bitumiczna;
      - Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy.
  - 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** zaleca się likwidację zabudowy oznaczonej na rysunku planu. Dla pozostałej zabudowy dopuszcza się możliwość zmiany układu wnętrza, wymiany elementów zużytych, podniesienie standardu wyposażenia istniejących obiektów. W wypadku wymiany zabudowy, nowe formy winny być kontynuacją istniejącej zabudowy, wpisaną w kontekst przestrzenny lokalizacji.
  - 4) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
    - a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie dopuszcza się nowych wydzieleni;
    - b) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
  - 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z §6.
  - 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie znajdują się budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wskazane do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe oraz wskazane do ochrony podziały historyczne, oznaczone na rysunku planu. Ustala się wymóg wykonania badań archeologiczno-architektonicznych poprzedzających prace ziemne związane z lokalizacją obiektów budowlanych. Obowiązują zapisy jak w §7.
  - 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
    - a) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
    - a) Dojazd do terenu: z ulicy Szewskiej, Koziej, Spichrzowej, Chojnickiej.
  - 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
  - 10) **Stawki procentowe:** 30%.

#### §27.

1. Dla terenu 15-MW/U, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.
  - 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    - a) **Formy zabudowy:** kwartałowa. Dopuszcza się domknięcie kwartału zabudowy. Dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy na zasadzie bezpośredniego sąsiedztwa;
    - b) **Linie zabudowy:** jak na rysunku planu;
    - c) **Powierzchnia zabudowy:** zgodnie z zał. Nr 2;
    - d) **Maksymalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - e) **Minimalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - f) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** nie ustala się;
    - g) **Liczba kondygnacji nadziemnych:** zgodnie z zał. Nr 2;
    - h) **Maksymalna wysokość zabudowy:** zgodnie z zał. Nr 2;
    - i) **Wysokość posadzki parteru:** nie ustala się;
    - j) **Kolorystyka elewacji:** zgodnie z §5.1 pkt 2 i 3;
    - k) **Parametry dachu :** zgodnie z zał. Nr 2;

- 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** dopuszcza się rewaloryzację zabudowy od strony ul. Spichrzowej na działce nr 133. Zaleca się likwidację zabudowy zaznaczonej na rysunku planu.
- 4) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
  - a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie dopuszcza się nowych wydzieleni;
  - b) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
- 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z §6.
- 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie znajdują się budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wskazane do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe oraz wskazane do ochrony podziały historyczne, oznaczone na rysunku planu. Obowiązują zapisy jak w §7.
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - b) dopuszcza się realizację zejść do piwnic z płyty rynku i realizację usług w piwnicach.
- 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
  - a) Dojazd do terenu: z ulicy Spichrzowej, Chojnickiej, Rynku.
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 10) **Stawki procentowe:** 30%.

## §28.

1. Dla terenu 16-MW/U, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.
  - 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    - a) **Formy zabudowy:** kwartałowa. Dopuszcza się domknięcie kwartału zabudowy. Dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy na zasadzie bezpośredniego sąsiedztwa;
    - b) **Linie zabudowy:** jak na rysunku planu;
    - c) **Powierzchnia zabudowy:** zgodnie z zał. Nr 2;
    - d) **Maksymalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - e) **Minimalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - f) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** nie ustala się;
    - g) **Liczba kondygnacji nadziemnych:** zgodnie z zał. Nr 2;
    - h) **Maksymalna wysokość zabudowy:** zgodnie z zał. Nr 2;
    - i) **Wysokość posadzki parteru:** nie ustala się;
    - j) **Kolorystyka elewacji:** zgodnie z §5.1 pkt 2 i 3;
    - k) **Parametry dachu:** zgodnie z zał. Nr 2.
  - 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** dopuszcza się rewaloryzację istniejącej zabudowy,
  - 4) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
    - a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie dopuszcza się nowych wydzieleni.
    - b) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
  - 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z §6.
  - 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie znajdują się budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wskazane do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe oraz wskazane do ochrony podziały historyczne, oznaczone na rysunku planu. Obowiązują zapisy jak w §7.
  - 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
    - a) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
    - b) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg podziemnych sieci infrastruktury technicznej.
    - c) dopuszcza się realizację zejść do piwnic z płyty rynku i realizację usług w piwnicach.
  - 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
    - a) Dojazd do terenu: z ulicy Zajezdnej, Tczewskiej, Sambora, Rynku.
  - 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
  - 10) **Stawki procentowe:** 30%.

## §29.

1. Dla terenu 17-MW/U, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.
  - 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    - a) **Formy zabudowy:** pierzejowa;
    - b) **Linie zabudowy:** w liniach rozgraniczających terenu, jak na rys. planu;

- c) **Powierzchnia zabudowy:** łącznie do 60% powierzchni terenu;
  - d) **Maksymalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
  - e) **Minimalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
  - f) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** 10%;
  - g) **Liczba kondygnacji nadziemnych:** od 2 do 3 kondygnacji;
  - h) **Maksymalna wysokość zabudowy:** 12m;
  - i) **Wysokość posadzki parteru:** nie ustala się;
  - j) **Kolorystyka elewacji:** zgodnie z §5.1 pkt 2 i 3;
  - k) **Parametry dachu :**
    - Kształt dachu: dachy dwuspadowe;
    - Kąt nachylenia połaci: 30°-45°;
    - Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna, dachówka bitumiczna;
    - Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy.
  - l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** dla istniejącej zabudowy przy ulicy Tczewskiej dopuszcza się możliwość zmian układu wewnątrz, wymiany elementów zużytych, podniesienie standardu wyposażenia istniejących obiektów, a w wypadku wymiany zabudowy nowe formy winny być kontynuacją istniejącej zabudowy, wpisaną w kontekst przestrzenny lokalizacji;
  - m) **Elementy zagospodarowania terenu:** nie ustala się.
- 3) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
- a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie dopuszcza się nowych wydzieleni;
  - b) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
- 4) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z §6.
- 5) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie znajdują się budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wskazane do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe oraz wskazane do ochrony podziały historyczne, oznaczone na rysunku planu. Obowiązują zapisy jak w §7.
- 6) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - b) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy wzdłuż historycznej drogi – działka nr 223.
  - c) W zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg podziemnych sieci infrastruktury technicznej.
- 7) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) Dojazd do terenu: z ulicy Zajezdnej, Browarowej, Tczewskiej.
- 8) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 9) **Stawki procentowe:** 30%.

### §30.

1. Dla terenu **18-MW/U**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.
  - 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    - a) **Formy zabudowy:** kwartałowa;
    - b) **Linie zabudowy:** obowiązująca linia zabudowy, pokrywająca się z granicami geodezyjnymi działek nr 212, 515;
    - c) **Powierzchnia zabudowy:** łącznie do 80% powierzchni terenu;
    - d) **Maksymalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - e) **Minimalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - f) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** nie ustala się;
    - g) **Liczba kondygnacji nadziemnych:** od 2 do 3 kondygnacji;
    - h) **Maksymalna wysokość zabudowy:** 12m dla zabudowy na działkach nr 515 i 212 oraz max. 5m dla zabudowy na działce nr 211;
    - i) **Wysokość posadzki parteru:** nie ustala się;
    - j) **Kolorystyka elewacji:** zgodnie z §5.1 pkt 2 i 3;
    - k) **Parametry dachu :**
      - Kształt dachu: dla działek nr 515 i 212 dachy dwuspadowe, ew. mansardowe;
      - Kąt nachylenia połaci: dla działek nr 515 i 212 - 15°-30°;
      - Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna, dachówka bitumiczna;
      - Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy.
    - l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** ustala się wymóg konserwacji zabudowy na działce nr 211. Zaleca się likwidację zabudowy, oznaczonej na rysunku planu. Dopuszcza się rekompozycję lub wymianę zabudowy na działce nr 213 oraz rekompozycję na działkach od nr 471 do 477. Dla zabudowy na działce nr 218 dopuszcza się możliwość zmiany układu wewnątrz, wymiany elementów zużytych, podniesienie standardu wyposażenia istniejących obiektów. W

wypadku wymiany zabudowy, nowe formy winny być kontynuacją istniejącej zabudowy, wpisaną w kontekst przestrzenny lokalizacji.

m) **Elementy zagospodarowania terenu:** ustala się wymóg lokalizacji dominanty architektonicznej lub dominanty zielonej w narożniku ulic Tczewskiej i Sobieskiego.

- 3) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
  - a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie ustala się;
  - b) **Szerokość frontu działki:** nie ustala się;
  - c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:** ok. 90°;
  - d) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
- 4) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z §6.
- 5) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie znajduje się zespół murów obronnych wraz z basztami odcinek wschodni (obiekt pod ziemią) wpisany do rejestru zabytków oraz budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wskazane do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe, oznaczone na rysunku planu. Ustala się wymóg wykonania badań archeologiczno-architektonicznych poprzedzających prace ziemne związane z lokalizacją obiektów budowlanych. Obowiązują zapisy jak w §7.
- 6) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) W zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg podziemnych sieci infrastruktury technicznej.
  - b) Ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków za wyjątkiem działek nr 211, 212, 213, 515.
  - c) Zakaz nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
  - d) ustala się zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych,
- 7) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
  - a) dojazd do terenu: z ulicy Sobieskiego, Basztowej, Tczewskiej, Sambora,
  - b) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - c) w przypadku lokalizacji parkingu na działce nr 515 ustala się wymóg lokalizacji zorganizowanej formy zieleni w postaci zgrupowania drzew (dominanta zielona).
  - d) dopuszcza się lokalizację bramy wjazdowej od strony ul. Tczewskiej.
  - e) w przypadku lokalizacji nowej zabudowy na działce nr 211 ustala się wymóg ustanowienia służebności dojazdu i dojścia przez działkę nr 515.
- 8) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 9) **Stawki procentowe:** 30%.

### §31.

1. Dla terenu 19-MW/U, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. W obiektach handlowych dopuszcza się mieszkania dla właścicieli.
- 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) **Formy zabudowy:** kwartałowa. Dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy na działce nr 311;
  - b) **Linie zabudowy:** jak na rysunku planu;
  - c) **Powierzchnia zabudowy:** nie ustala się;
  - d) **Maksymalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
  - e) **Minimalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
  - f) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** 30% dla działek nr 324/1, 512/3. Na działkach nr 300/1, 298/1, 298/4, 298/5 dopuszcza się 100% utwardzenia terenu;
  - g) **Liczba kondygnacji nadziemnych:** od 2 do 3 kondygnacji;
  - h) **Maksymalna wysokość zabudowy:** 12 m;
  - i) **Wysokość posadzki parteru:** nie ustala się;
  - j) **Kolorystyka elewacji:** zgodnie z §5.1 pkt 2 i 3;
  - k) **Parametry dachu :**
    - Kształt dachu: dachy płaskie i dwuspadowe;
    - Kąt nachylenia połaci: 15° - 45° (dopuszcza się dach mansardowy);
    - Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna, dachówka bitumiczna;
    - Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy;
    - Kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego w stosunku do pasa drogowego: równoległy do ulicy Krzywej.
  - l) **Elementy zagospodarowania terenu:** nie ustala się.
- 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** zaleca się likwidację zabudowy zaznaczonej na rysunku. Dopuszcza się możliwość zmiany układu wnętrza, wymiany elementów zużytych, podniesienie standardu wyposażenia istniejących obiektów. W wypadku wymiany zabudowy, nowe formy winny być kontynuacją istniejącej zabudowy, wpisaną w kontekst przestrzenny.
- 4) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

- a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie dopuszcza się nowych wydzieleni;
  - b) **Szerokość frontu działki:** nie ustala się;
  - c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:** ok. 90°;
  - d) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
- 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z §6.
  - 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie znajduje się zespół murów obronnych (odcinek południowy) wpisany do rejestru zabytków, budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wskazane do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe oraz wskazane do ochrony podziały historyczne, oznaczone na rysunku planu. Ustala się wymóg wykonania badań archeologiczno-architektonicznych poprzedzających prace ziemne związane z lokalizacją obiektów budowlanych. Obowiązują zapisy jak w §7.
  - 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
    - a) obowiązują zapisy zgodnie z §10.
    - b) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
    - a) Dojazd do terenu: z ulicy Krzywej oraz ciągu pieszo-jezdnego 019-KDX.
  - 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
  - 10) **Stawki procentowe:** 30%.

### §32.

1. Dla terenu 20-MW/U, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.
  - 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    - a) **Formy zabudowy:** kwartałowa. Dopuszcza się domknięcie kwartału zabudowy. Dopuszcza się wprowadzenie zabudowy na zasadzie bezpośredniego sąsiedztwa;
    - b) **Linie zabudowy:** jak na rysunku planu;
    - c) **Powierzchnia zabudowy:** nie ustala się;
    - d) **Maksymalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - e) **Minimalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - f) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** nie ustala się;
    - g) **Liczba kondygnacji nadziemnych:** od 2 do 3 kondygnacji;
    - h) **Maksymalna wysokość zabudowy:** 12,5m;
    - i) **Wysokość posadzki parteru:** nie ustala się;
    - j) **Kolorystyka elewacji:** zgodnie z §5.1 pkt 2 i 3;
    - k) **Parametry dachu:**
      - Kształt dachu: dachy jednospadowe i dwuspadowe;
      - Kąt nachylenia połaci: 12°-45°;
      - Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna, dachówka bitumiczna;
      - Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy;
      - Kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego w stosunku do pasa drogowego: równoległy do ulicy Chojnickiej.
    - l) **Elementy zagospodarowania terenu:** ustala się wymóg lokalizacji dominanty architektonicznej w przypadku przebudowy obiektu na działce nr 520.
  - 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** dopuszcza się rekompozycję lub wymianę zabudowy na działce nr 307 od strony ulicy Kellera i na działce nr 302. Zaleca się likwidację zabudowy oznaczonej na rysunku planu. Dopuszcza się podwyższenie zabudowy na działkach nr 304 i 307 od strony ulicy Kellera o jedną kondygnację. Dla pozostałej zabudowy dopuszcza się możliwość zmiany układu wnętrza, wymiany elementów zużytych, podniesienie standardu wyposażenia istniejących obiektów. W przypadku wymiany zabudowy nowe formy winny być kontynuacją istniejącej zabudowy, wpisane w kontekst przestrzenny lokalizacji. Dla budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków należy zachować ustalenia §7 pkt 3.
  - 4) **Szczególne zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
    - a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie dopuszcza się nowych wydzieleni.
    - b) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się
  - 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z §6.
  - 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie znajdują się budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wskazane do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe oraz wskazane do ochrony podziały historyczne, oznaczone na rysunku planu. Obowiązują zapisy jak w §7.
  - 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
    - a) obowiązują zapisy zgodnie z §10.
    - b) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

- 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
  - a) Dojazd do terenu: z ulicy Kellera, Krzywej, Rycerskiej, Chojnickiej.
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 10) **Stawki procentowe:** 30%

### §33.

1. Dla terenu 21-MW/U, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.
  - 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    - a) **Formy zabudowy:** kwartałowa. Dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy na zasadzie bezpośredniego sąsiedztwa;
    - b) **Linie zabudowy:** Obowiązują zapisy zgodnie z §7;
    - c) **Powierzchnia zabudowy:** Obowiązują zapisy zgodnie z §7;
    - d) **Maksymalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - e) **Minimalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - f) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** nie ustala się;
    - g) **Liczba kondygnacji nadziemnych:** Obowiązują zapisy zgodnie z §7;
    - h) **Maksymalna wysokość zabudowy:** Obowiązują zapisy zgodnie z §7;
    - i) **Wysokość posadzki parteru:** nie ustala się;
    - j) **Kolorystyka elewacji:** zgodnie z §5.1 pkt 2 i 3;
    - k) **Parametry dachu :**
      - Kształt dachu: dachy jednospadowe, mansardowe i dwuspadowe;
      - Kąt nachylenia połaci: 12°-45°;
      - Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna, dachówka bitumiczna;
      - Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy.
    - l) **Elementy zagospodarowania terenu:** nie ustala się.
  - 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** dopuszcza się rekompozycję zabudowy.
  - 4) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
    - a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie dopuszcza się nowych wydzieleń;
    - b) **Szerokość frontu działki:** nie ustala się;
    - c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:** ok. 90°;
    - d) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
  - 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z §6.
  - 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie znajdują się: obiekt wpisany do rejestru zabytków, budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wskazane do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe oraz wskazane do ochrony podziały historyczne, oznaczone na rysunku planu. Obowiązują zapisy jak w §7.
  - 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
    - a) dopuszcza się realizację zejść do piwnic z płyty rynku i realizację usług gastronomicznych w piwnicach.
    - b) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
    - a) Dojazd do terenu: z ulicy Kellera, Rycerskiej, Rynku, Paderewskiego.
  - 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
  - 10) **Stawki procentowe:** 30%.

### §34.

1. Dla terenu 22-MW/U, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.
  - 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** nie dopuszcza się nowej zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** dopuszcza się rekompozycję zabudowy na działce nr 261/1 i zabudowy przy ul. Plac Koszarowy na działce nr 261/2. Dopuszcza się podwyższenie zabudowy na działkach nr 261/1 i 262/1 oraz 263 o jedną nową kondygnację. Powyższe nie dotyczy budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków. Dla pozostałej zabudowy dopuszcza się możliwość zmiany układu wnętrza, wymiany elementów zużytych, podniesienie standardu wyposażenia istniejących obiektów. W wypadku wymiany zabudowy, nowe formy winny być kontynuacją istniejącej zabudowy, wpisaną w kontekst przestrzenny.
  - 4) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
    - a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie dopuszcza się nowych wydzieleń;
    - b) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
  - 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z §6.

- 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie znajdują się budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wskazane do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe oraz wskazane do ochrony podziały historyczne, oznaczone na rysunku planu. Obowiązują zapisy jak w §7.
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) obowiązują zapisy zgodnie z §10.
  - b) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
  - a) Dojazd do terenu: z ulicy Paderewskiego, Sambora, Plac Koszarowy.
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 10) **Stawki procentowe:** 30%.

### §35.

1. Dla terenu 23-MW/U, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.
  - 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    - a) **Formy zabudowy:** dopuszcza się zabudowę na zasadzie bezpośredniego sąsiedztwa,
    - b) **Linie zabudowy:** jak na rysunku planu;
    - c) **Powierzchnia zabudowy:** nie ustala się;
    - d) **Maksymalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - e) **Minimalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - f) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** nie ustala się;
    - g) **Liczba kondygnacji nadziemnych:** maksymalnie 2 kondygnacje;
    - h) **Maksymalna wysokość zabudowy:** 10,5m;
    - i) **Wysokość posadzki parteru:** nie ustala się;
    - j) **Kolorystyka elewacji:** zgodnie z §5.1 pkt 2 i 3;
    - k) **Parametry dachu:** nie ustala się.
    - l) **Elementy zagospodarowania terenu:** nie ustala się.
  - 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** zaleca się likwidację zabudowy oznaczonej na rysunku planu. **Szczególne zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
    - a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie ustala się;
    - b) **Szerokość frontu działki:** nie ustala się;
    - c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:** ok. 90°;
    - d) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
  - 4) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z §6.
  - 5) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie znajduje się zespół murów obronnych (odcinek południowy) wpisany do rejestru zabytków oraz wskazany do ochrony budynki wpisane do ewidencji zabytków oznaczony na rysunku planu. Ustala się wymóg wykonania badań archeologiczno-architektonicznych poprzedzających prace ziemne związane z lokalizacją obiektów budowlanych. Obowiązują zapisy jak w §7.
  - 6) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
    - a) obowiązują zapisy zgodnie z §10.
    - b) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - 7) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
    - a) Dojazd do terenu: z ulicy Paderewskiego.
  - 8) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
  - 9) **Stawki procentowe:** 30%.

### §36

1. Dla terenu 24-MW/U, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.
  - 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** nie dopuszcza się nowej zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** dopuszcza się modernizację,
  - 4) **Szczególne zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
    - a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie ustala się;
    - b) **Szerokość frontu działki:** nie ustala się;
    - c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:** ok. 90°;
    - d) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.

- 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z §6.
- 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** Obowiązują zapisy jak w §7.
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) obowiązują zapisy zgodnie z §10.
  - b) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
  - a) Dojazd do terenu: z ulicy Kościuszki i Krzywej;
  - b) Dopuszcza się lokalizację przejazdu i przejścia bramnego od strony ul. Kościuszki i Krzywej.
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 10) **Stawki procentowe:** 30%.

### §37.

1. Dla terenu **25-MW/U**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.
  - 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    - a) **Formy zabudowy:** kwartałowa. Dopuszcza się domknięcie kwartału zabudowy. Dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy na zasadzie bezpośredniego sąsiedztwa.
    - b) **Linie zabudowy:** jak na rysunku planu;
    - c) **Powierzchnia zabudowy:** nie ustala się;
    - d) **Maksymalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - e) **Minimalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - f) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** 10%, (nie dotyczy działek zabudowanych w 85 - 100%),
    - g) **Liczba kondygnacji nadziemnych:** od 2 do 3 kondygnacji,
    - h) **Maksymalna wysokość zabudowy:** do 10,5m,
    - i) **Wysokość posadzki parteru:** nie ustala się;
    - j) **Kolorystyka elewacji:** zgodnie z §5.1 pkt 2 i 3;
    - k) **Parametry dachu:** płaski lub dwuspadowy;
    - l) **Elementy zagospodarowania terenu:** nie ustala się.
  - 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** dopuszcza się rekompozycję lub wymianę zabudowy na działce nr 285. Dopuszcza się podwyższenie oficyny na działce nr 286/3 o jedną kondygnację. Zaleca się likwidację zabudowy oznaczonej na rysunku planu.
  - 4) **Szczególne zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
    - a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie dopuszcza się nowych wydzieleni;
    - b) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
  - 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z §6.
  - 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie znajdują się budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wskazane do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe oraz wskazane do ochrony podziały historyczne, oznaczone na rysunku planu. Obowiązują zapisy jak w §7.
  - 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
    - a) obowiązują zapisy zgodnie z §10.
    - b) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
    - a) Dojazd do terenu: z ulicy Kościuszki i Paderewskiego.
  - 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
  - 10) **Stawki procentowe:** 30%.

### §38.

1. Dla terenu **26-MW/U**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.
  - 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** nie dopuszcza się nowej zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** ustala się wymóg rekompozycji zabudowy. Dopuszcza się podwyższenie budynku głównego na działce nr 517 (dawniej 256/3) o jedną nową kondygnację.
  - 4) **Szczególne zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
    - a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie ustala się;
    - b) **Szerokość frontu działki:** nie ustala się;



- c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:** ok. 90°;
- d) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
- 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z §6.
- 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie znajduje się budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków wskazany do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe. Obowiązują zapisy jak w §7.
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
  - a) Dojazd do terenu: z ulicy Paderewskiego;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 10) **Stawki procentowe:** 30%.

#### §39.

1. Dla terenu 27-MW/U, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
  - 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    - a) **Formy zabudowy:** kwartałowa;
    - b) **Linie zabudowy:** jak na rysunku planu;
    - c) **Powierzchnia zabudowy:** nie ustala się;
    - d) **Maksymalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - e) **Minimalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - f) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** 10%, nie dotyczy działek zabudowanych w 100%;
    - g) **Liczba kondygnacji nadziemnych:** 3 kondygnacje na działce 469/1, na pozostałych działkach 2;
    - h) **Maksymalna wysokość zabudowy:** 12m na działce 469/1, na pozostałych 9m;
    - i) **Wysokość posadzki parteru:** nie ustala się;
    - j) **Kolorystyka elewacji:** zgodnie z §5.1 pkt 2 i 3;
    - k) **Parametry dachu :**
      - Kształt dachu: dwuspadowe;
      - Kąt nachylenia połaci: 30°-45°;
      - Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna, dachówka bitumiczna;
      - Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy.
  - 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** nie ustala się;
  - 4) **Szczególne zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
    - a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie ustala się;
    - b) **Szerokość frontu działki:** nie ustala się;
    - c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:** ok. 90°;
    - d) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
  - 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z §6.
  - 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** Obowiązują zapisy jak w §7.
  - 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
    - a) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg podziemnych sieci infrastruktury technicznej.
    - b) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
    - a) Dojazd do terenu: z ulicy Zajezdnej, Sambora, Basztowej;
    - b) Dopuszcza się lokalizację przejścia i przejazdu bramnego od strony wewnętrznej historycznej drogi od ul. Zajezdnej;
    - c) Dopuszcza się lokalizację wjazdów do projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej od strony wewnętrznej historycznej drogi (działka nr 223).
  - 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
  - 10) **Stawki procentowe:** 30%

#### §40.

1. Dla terenu 28-MW, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
  - 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) **Formy zabudowy:** kwartałowa. Dopuszcza się domknięcie kwartału zabudowy. Dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działek, zgodnie z rysunkiem planu.
  - b) **Linie zabudowy:** zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) **Powierzchnia zabudowy:** nie ustala się;
  - d) **Maksymalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
  - e) **Minimalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
  - f) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** 10% (za wyjątkiem działki 242/1, 242/2);
  - g) **Liczba kondygnacji nadziemnych:** od 2 do 3 kondygnacji;
  - h) **Maksymalna wysokość zabudowy:** 10,5 m. W przypadku dachu stromego dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy o 1,5m;
  - i) **Wysokość posadzki parteru:** nie ustala się;
  - j) **Kolorystyka elewacji:** zgodnie z §5.1 pkt 2 i 3;
  - k) **Parametry dachu :**
    - Kształt dachu: dachy jednospadowe i dwuspadowe;
    - Kąt nachylenia połaci: 0°-30°;
    - Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna, dachówka bitumiczna;
  - l) **Kolorystyka:** ceglasty, brązowy, grafitowy.
  - m) **Elementy zagospodarowania terenu:** nie ustala się.
- 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** dopuszcza się rekompozycję lub wymianę zabudowy na działce nr 242/2 i 242/3. Dopuszcza się podwyższenie budynku na działce nr 242/3 o jedną kondygnację. Zaleca się likwidację zabudowy oznaczonej na rysunku planu.
- 4) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
- a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie dopuszcza się nowych wydzieleni;
  - b) **Szerokość frontu działki:** nie ustala się;
  - c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:** ok. 90°;
  - d) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
- 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z §6.
- 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie znajdują się budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wskazane do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe oraz wskazane do ochrony podziały historyczne. Dla pozostałych budynków dopuszcza się możliwość zmian układu wnętrza, wymiany elementów zużytych, podniesienie standardu wyposażenia istniejących obiektów, w wypadku wymiany zabudowy nowe formy winny być kontynuacją istniejącej zabudowy, wpisaną w kontekst przestrzenny lokalizacji. Obowiązują zapisy jak w §7.
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg podziemnych sieci infrastruktury technicznej.
  - b) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) Dojazd do terenu: z ulic Sobieskiego i Sambora,
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 10) **Stawki procentowe:** 30%

#### §41.

1. Dla terenu 29-MW, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszcza się funkcję usługową w parterach budynku.
  - 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    - a) **Formy zabudowy:** kwartałowa. Dopuszcza się domknięcie kwartału zabudowy. Dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy na zasadzie bezpośredniego sąsiedztwa;
    - b) **Linie zabudowy:** zgodnie z rysunkiem planu;
    - c) **Powierzchnia zabudowy:** nie ustala się;
    - d) **Maksymalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - e) **Minimalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - f) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** 10% dla całego terenu;
    - g) **Liczba kondygnacji nadziemnych:** od 2 do 3 kondygnacji;
    - h) **Maksymalna wysokość zabudowy:** 10,5 m
    - i) **Wysokość posadzki parteru:** nie ustala się;
    - j) **Kolorystyka elewacji:** zgodnie z §5.1 pkt 2 i 3;
    - k) **Parametry dachu:** zgodnie z §7;

- l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** dopuszcza się możliwość zmian układu wnętrza, wymiany elementów zużytych, podniesienie standardu wyposażenia istniejących obiektów, a w wypadku wymiany zabudowy nowe formy winny być kontynuacją istniejącej zabudowy, wpisaną w kontekst przestrzennej lokalizacji;
  - m) **Elementy zagospodarowania terenu:** nie ustala się;
- 3) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
    - a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie ustala się;
    - b) **Szerokość frontu działki:** nie ustala się;
    - c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:** ok. 90°;
    - d) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
  - 4) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z §6.
  - 5) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie znajdują się budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wskazane do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe. Obowiązują zapisy jak w §7.
  - 6) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
    - a) Ustala się zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych,
  - 7) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
    - a) Dojazd do terenu: od ul. Krzywej i Rycerskiej oraz terenu 48-ZP/KP;
    - b) Ustala się wymóg zachowania wjazdu i wejścia do wewnątrz kwartału od strony placu. Dopuszcza się przejazd i przejście w postaci bramy.
    - c) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - 8) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
  - 9) **Stawki procentowe:** 30%

#### §42.

1. Dla terenu **30-MW**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszcza się funkcję usługową, zabudowę gospodarczą towarzyszącą funkcji podstawowej, parkingi, obiekty infrastruktury technicznej;
  - 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** zakaz nowej zabudowy;
  - 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** ustala się wymóg rekompozycji zabudowy. Zaleca się likwidację oznaczonej na rysunku planu zabudowy. Dopuszcza się wymianę zabudowy stacji transformatorowej (zastąpienie przez obiekt wbudowany). Dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy zgodnie z linią zabudowy na rysunku planu bez prawa do nadbudowy istniejącej zabudowy;
  - 4) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
    - a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie ustala się;
    - b) **Szerokość frontu działki:** nie ustala się;
    - c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:** ok. 90°;
    - d) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
  - 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** ustala się wymóg lokalizacji zorganizowanej formy zieleni w postaci zgrupowania drzew (dominanty zielonej) oraz zieleni izolacyjno-krajobrazowej w miejscu wskazanym na rysunku planu. W pasie izolacyjno-krajobrazowym stosować zieleń wysoką i niską szerokości 5m. Obowiązują zapisy zgodnie z §6.
  - 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** Obowiązują zapisy jak w §7.
  - 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
    - a) W zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg podziemnych sieci infrastruktury technicznej.
    - b) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
    - a) Dojazd do terenu: od ulicy Sobieskiego;
  - 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
  - 10) **Stawki procentowe:** 30%

#### §43.

1. Dla terenu **31-UK**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy usług kultury. Dopuszcza się usługi z zakresu handlu i gastronomii oraz zabudowę mieszkaniową i gospodarczą towarzyszącą funkcji podstawowej.
  - 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) Zakaz lokalizowania nowej zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - b) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** nie ustala się,
  - c) **Elementy zagospodarowania terenu:** nie ustala się.
- 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** ustala się wymóg konserwacji budynków Baszty Narożnej i baszty Bramy Gdańskiej, zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 4) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
- a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie dopuszcza się podziałów;
  - b) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
- 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują zapisy zgodnie z §6.
- 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie** zlokalizowane są, oznaczone na rysunku planu, zespół murów obronnych wraz z basztami (odcinek zachodni) wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego oraz wskazane do ochrony podziały historyczne. Ustala się wymóg prowadzenia badań archeologiczno-architektonicznych, poprzedzających prace ziemne związane z lokalizacją obiektów budowlanych. Obowiązują zapisy jak w §7.
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
  - b) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) Dojazd do terenu: z ulicy Bocznej i Halera.
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 10) **Stawki procentowe:** 30%.

#### §44.

1. Dla terenu **32-UK**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) **Przeznaczenie terenu:**
- a) funkcja podstawowa - tereny zabudowy usług kultury (usługi kultu religijnego);
  - b) funkcja dopuszczalna: usługi administracji, oświaty, służby zdrowia, handlu, zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza towarzyszące funkcji podstawowej.
- 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) Zakaz lokalizowania nowej zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - b) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** 10%.
- 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** dopuszcza się rekompozycję zabudowy (budynek Domu Parafialnego).
- 4) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
- a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie ustala się;
  - b) **Szerokość frontu działki:** nie ustala się;
  - c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:** ok. 90°;
  - d) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
- 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z §6.
- 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie występuje oznaczony na rysunku planu zespół murów obronnych wraz z basztami (odcinek zachodni) wzdłuż Wierzycy, ul. Szewskiej, Chojnickiej, Krzywej wraz z basztą przy kościele św. Mateusza, obowiązują zapisy jak w §7.
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
  - b) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) Dojazd do terenu: od ulicy Hallera;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 10) **Stawki procentowe:** 30%

#### §45.

1. Dla terenu **33-UK**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) **Przeznaczenie terenu:**
- a) Funkcja podstawowa: tereny zabudowy usług kultury (usługi kultu religijnego);
  - b) Funkcja dopuszczalna: usługi oświaty, służby zdrowia, handlu, zabudowa mieszkaniowa towarzysząca funkcji podstawowej.
- 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) Zakaz lokalizowania nowej zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** dopuszcza się 100% utwardzenia nawierzchni.
- 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** ustala się wymóg konserwacji budynku, zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 4) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
- a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie dopuszcza się podziału;
  - b) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
- 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują zapisy zgodnie z §6.
- 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków: kościół p.w. św. Mateusza oraz zespół murów obronnych wraz z basztami (odcinek zachodni) wzdłuż Wierzycy, ul. Szewskiej, Chojnickiej, Krzywej, oznaczone na rysunku planu. Ustala się wymóg prowadzenia badań archeologiczno – architektonicznych, poprzedzających prace ziemne związane z lokalizacją obiektów budowlanych. W obrębie terenu uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków podlegają wszelkie prace projektowe i wykonawcze. Obowiązują zapisy jak w §7.
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) ustala się wymóg zachowania istniejącego bruku.
  - b) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) Dojazd do terenu: od ulicy Hallera lub Szewskiej;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 10) **Stawki procentowe:** 30%.

#### §46.

1. Dla terenu **34-UK**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) **Przeznaczenie terenu:**
- a) funkcja podstawowa - tereny zabudowy usług kultury (usługi kultu religijnego);
- 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) Zakaz lokalizowania nowej zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** dopuszcza się 100% utwardzenia nawierzchni.
- 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** ustala się wymóg konserwacji budynku, zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 4) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
- a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie ustala się;
  - b) **Szerokość frontu działki:** nie ustala się;
  - c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:** nie ustala się;
  - d) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
- 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z §6.
- 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** należy zachować oznaczony na rysunku planu budynek wpisany do rejestru zabytków. Wszystkie prace projektowe i wykonawcze wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Obowiązują zapisy jak w §7.
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
  - b) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych,
  - c) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) Dojazd do terenu: od ulicy Podgórznej, Wodnej, Tczewskiej.
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 10) **Stawki procentowe:** 30%

#### §47.

1. Dla terenu **35-UK**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) **Przeznaczenie terenu:**
- a) funkcja podstawowa - tereny zabudowy usług kultury (usługi kultu religijnego);
  - b) funkcja dopuszczalna: usługi administracji, oświaty, służby zdrowia, handlu, zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza towarzyszące funkcji podstawowej.

- 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) **Formy zabudowy:** wolnostojąca;
  - b) **Linie zabudowy:** jak na rysunku planu;
  - c) **Powierzchnia zabudowy:** nie ustala się;
  - d) **Maksymalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
  - e) **Minimalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
  - f) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** 15%;
  - g) **Liczba kondygnacji nadziemnych:** nie ustala się;
  - h) **Maksymalna wysokość zabudowy:** 10,5m;
  - i) **Wysokość posadzki parteru:** nie ustala się;
  - j) **Kolorystyka elewacji:** zgodnie z §5.1 pkt 2 i 3;
  - k) **Parametry dachu:**
    - Kształt dachu: jedno- lub dwuspadowy;
    - Kąt nachylenia połaci: 12-30°;
    - Pokrycie: dachówka ceramiczna,
    - Kolorystyka: jak w stanie istniejącym,
- 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** dopuszcza się rekompozycję lub wymianę zabudowy przy ul. Wodnej. Dla zabudowy od strony ul. Tczewskiej dopuszcza się zmianę układu wnętrza, wymianę elementów zużytych, podniesienie standardu wyposażenia istniejących obiektów. W wypadku wymiany zabudowy, nowe formy winny być kontynuacją istniejącej zabudowy, wpisanej w kontekst przestrzenny lokalizacji. Należy zachować budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, wskazane do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe. Dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy;
- 4) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
  - a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie ustala się;
  - b) **Szerokość frontu działki:** nie ustala się;
  - c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:** nie ustala się;
  - d) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
- 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z §6.
- 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie występuje oznaczony na rysunku planu zespół murów obronnych wraz z basztami (odcinek wschodni) wpisany do rejestru zabytków oraz budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wskazane do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe. Ustala się wymóg prowadzenia badań archeologiczno-architektonicznych poprzedzających prace ziemne związane z lokalizacją obiektów budowlanych. Obowiązują zapisy jak w §7.
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) obowiązują zapisy zgodnie z §10.
  - b) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych,
  - c) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
  - d) Dojazd do terenu: od ulicy Wodnej i ul. Tczewskiej;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 10) **Stawki procentowe:** 30%

#### §48.

1. Dla terenu 36-U, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **Przeznaczenie terenu:**
    - a) funkcja podstawowa: tereny zabudowy usługowej (usługi kultury, oświaty, rekreacji);
    - b) funkcja dopuszczalna: usługi handlu, gastronomii, parkingi, garaże (w tym wielopoziomowy), zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza towarzyszące funkcji podstawowej.
  - 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** zakaz lokalizacji nowej zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** dopuszcza się zmianę układu wnętrza, wymianę elementów zużytych, w przypadku wymiany zabudowy nowe formy winny być kontynuacją sąsiedniej zabudowy, wpisanej w kontekst przestrzenny lokalizacji;
  - 4) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
    - a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie ustala się;
    - b) **Szerokość frontu działki:** nie ustala się;
    - c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:** ok. 90°;
    - d) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
  - 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z §6.

- 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie występuje zespół murów obronnych wraz z basztami (odcinek południowy) wpisany do rejestru zabytków. Ustala się wymóg prowadzenia badań archeologiczno-architektonicznych poprzedzających prace ziemne związane z lokalizacją obiektów budowlanych. Obowiązują zapisy jak w §7.
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg podziemnych sieci infrastruktury technicznej.
  - b) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
  - c) Dojazd do terenu: od ulicy Krzywej, Kościuszki, Rycerskiej;
  - d) Ustala się wymóg wjazdu do wnętrza kwartału od ul. Kościuszki;
  - e) Ustala się wymóg lokalizacji przejścia z terenu 29-MW, jak na rysunku planu. Dopuszcza się przejście bramne;
  - f) Ustala się wymóg lokalizacji ciągu pieszego, jak na rysunku planu;
  - g) Obowiązują zapisy jak w §12.
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 10) **Stawki procentowe:** 30%

#### §49.

1. Dla terenu **37-UK**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **Przeznaczenie terenu:**
    - a) funkcja podstawowa: tereny zabudowy usług kultury (biblioteka, usługi oświaty).
  - 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    - a) Zakaz lokalizowania nowej zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
    - b) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** nie ustala się,
  - 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** dopuszcza się wymianę elementów zużytych, podniesienie standardu wyposażenia obiektu.
  - 4) **Szczególne zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
    - a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie dopuszcza się podziałów;
    - b) **Zasady scalania i podziału:** nie dotyczy.
  - 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z §6.
  - 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie zlokalizowane są budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wskazane do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe oraz wskazane do ochrony podziały historyczne. Obowiązują zapisy zgodnie z §7.
  - 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
    - a) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
    - b) Dojazd do terenu: od ulicy Sambora.
  - 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
  - 10) **Stawki procentowe:** 30%

#### §50.

1. Dla terenu **38-U**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **Przeznaczenie terenu:**
    - a) funkcja podstawowa: tereny zabudowy usługowej (usługi kultury, oświaty, sportu, rekreacji, zieleń parkowa);
    - b) funkcja dopuszczalna: usługi handlu, gastronomii, ochrony zdrowia, opieki społecznej, zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza towarzysząca funkcji podstawowej, parkingi, zabudowa usługowo-produkcyjna, urządzenia infrastruktury technicznej. Dopuszcza się lokalizację przestrzennych form niekubaturowych związanych z działalnością podstawową;
    - c) wyklucza się bazy transportowe, naprawę i diagnostykę pojazdów, myjnie samochodowe, dystrybucję paliw, funkcje składowe, hurtownie.
  - 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    - a) **Formy zabudowy:** wolnostojąca, pierzejowa;
    - b) **Linie zabudowy:** jak na rysunku planu;
    - c) **Powierzchnia zabudowy:** do 40%;
    - d) **Maksymalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - e) **Minimalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
    - f) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** 30%;
    - g) **Liczba kondygnacji nadziemnych:** do 3 kondygnacji;
    - h) **Maksymalna wysokość zabudowy:** 15m (dla przestrzennych form niekubaturowych max.4m).

- i) **Wysokość posadzki parteru:** nie ustala się;
  - j) **Kolorystyka elewacji:** zgodnie z §5.1 pkt 2 i 3;
  - k) **Parametry dachu:**
    - Kształt dachu: w uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków. Dopuszcza się dach płaski;
    - Kąt nachylenia połaci: 12-30°;
    - Pokrycie: dachówka ceramiczna, bitumiczna;
  - l) Kolorystyka: brąz, grafitowy, ceglasty.
  - m) **Elementy zagospodarowania terenu:** ustala się wymóg ogrodzenia terenu, za wyjątkiem odcinka na granicy z terenem 46-ZP/U;
- 3) **Przeształcenia istniejącej zabudowy:** zaleca się likwidację zabudowy oznaczonej na rysunku planu. Dla pozostałych budynków dopuszcza się zmianę układu wewnątrz, wymiany elementów zużytych, podniesienie standardu wyposażenia istniejących obiektów, a w wypadku wymiany zabudowy, nowe formy winny być kontynuacją istniejącej zabudowy, wpisana w kontekst przestrzenny lokalizacji. Dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 7.
- 4) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
- a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie ustala się;
  - b) **Szerokość frontu działki:** nie ustala się;
  - c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:** nie ustala się;
  - d) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
- 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** od ul. Tczewskiej ustala się wymóg lokalizacji zorganizowanej formy zieleni w postaci pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej (wysoka, średnia, niska o min. szerokości 10m). Obowiązują zapisy zgodnie z §6.
- 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie zlokalizowany jest zespół murów obronnych wraz z basztami (odcinek wschodni), wpisany do rejestru zabytków oraz budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wskazane do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe oraz wskazane do ochrony podziały historyczne. Ustala się wymóg wykonania badań archeologiczno-architektonicznych poprzedzających prace ziemne związane z lokalizacją obiektów budowlanych. Obowiązują zapisy zgodnie z §7.
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz studnie głębinowe na działce nr 511/5 oraz warunki wynikające z decyzji o ustaleniu strefy ochronnej studni, opracowanych na podstawie przepisów odrębnych;
  - b) dopuszcza się budowę pomostów oraz przystani kajakowej.
  - d) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) Dojazd do terenu: od ulicy Tczewskiej;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 10) **Stawki procentowe:** 30%

## §51.

1. Dla terenu 39-U, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) **Przeznaczenie terenu:**
- a) funkcja podstawowa: tereny zabudowy usługowej,
  - b) funkcja dopuszczalna: parkingi, zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza towarzysząca funkcji podstawowej.
- 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) **Formy zabudowy:** pierzejowa;
  - b) **Linie zabudowy:** jak na rysunku planu;
  - c) **Powierzchnia zabudowy:** nie ustala się;
  - d) **Maksymalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
  - e) **Minimalna intensywność zabudowy:** nie ustala się;
  - f) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** 15%, (dla działki nr 527 i 317/1 nie ustala się);
  - g) **Liczba kondygnacji nadziemnych:** max. 3;
  - h) **Maksymalna wysokość zabudowy:** 10,5m;
  - i) **Wysokość posadzki parteru:** nie ustala się;
  - j) **Kolorystyka elewacji:** zgodnie z §5.1 pkt 2 i 3;
  - k) **Parametry dachu:**
    - Kształt dachu: jedno- lub dwuspadowy;
    - Kąt nachylenia połaci: 15-30°;
    - Pokrycie: dachówka ceramiczna,
    - Kolorystyka: jak w stanie istniejącym,



- 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** dopuszcza się rekompozycję lub wymianę zabudowy na działce nr 324/2. Zaleca się likwidację budynków oznaczonych na rysunku planu.
- 4) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
  - a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** zakaz podziałów;
  - b) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
- 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują zapisy zgodnie z §6.
- 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie zlokalizowany jest zespół murów obronnych wraz z basztami (odcinek zachodni i południowy) wpisany do rejestru zabytków, budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wskazane do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe oraz wskazane do ochrony podziały historyczne. Ustala się wymóg wykonania badań archeologiczno-architektonicznych poprzedzających prace ziemne związane z lokalizacją obiektów budowlanych. Obowiązują zapisy zgodnie z §7.
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg podziemnych sieci infrastruktury technicznej.
  - b) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
  - a) Dojazd do terenu: od ulicy Kościuszki i Krzywej;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 10) **Stawki procentowe:** 30%

#### §52.

1. Dla terenu **40-U**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) **Przeznaczenie terenu:**
  - a) funkcja podstawowa: tereny zabudowy usługowej (usługi kultury, kultu religijnego, oświaty, administracja);
  - b) funkcja dopuszczalna: handel, gastronomia;
  - c) dopuszcza się lokalizację przestrzennych form niekubaturowych o max. wysokości 3m na obszarze max. 50% powierzchni niezabudowanej.
- 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) Zakaz lokalizowania nowej zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - b) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** dopuszcza się 100% powierzchni utwardzenia terenu.
- 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 4) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
  - a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** zakaz podziałów;
  - b) **Szerokość frontu działki:** nie ustala się;
  - c) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
- 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z §6.
- 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie zlokalizowany jest budynek wpisany do rejestru zabytków. Wszelkie prace projektowe i wykonawcze dotyczące budynku synagogi i całego terenu oraz lokalizacja i forma przestrzennych form niekubaturowych wymagają uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Obowiązują zapisy zgodnie z §7.
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
  - b) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
  - a) Dojazd do terenu: od ulicy Krzywej i Rycerskiej;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 10) **Stawki procentowe:** 30%

#### §53.

1. Dla terenu **41-UO/U**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) **Przeznaczenie terenu:**
  - a) funkcja podstawowa: tereny zabudowy usługowej (usługi kultury, sportu, rekreacji) i usług oświaty;
  - b) funkcja dopuszczalna: handel, gastronomia, zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza towarzyszące funkcji podstawowej, parkingi, zieleń urządzone;
  - c) dopuszcza się lokalizację przestrzennych form niekubaturowych.
- 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** zakaz lokalizacji nowej zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** dopuszcza się wymianę zabudowy stacji transformatorowej oraz zastąpienie jej przez obiekt wbudowany.
- 4) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
  - a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie ustala się;
  - b) **Szerokość frontu działki:** nie ustala się;
  - c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:** ok. 90°;
  - d) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
- 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z §6.
- 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** zespół murów obronnych wraz z basztami (odcinek wschodni i południowy) wpisany do rejestru zabytków oraz budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wskazane do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe. Ustala się wymóg wykonania badań archeologiczno-architektonicznych poprzedzających prace ziemne związane z lokalizacją obiektów budowlanych. Obowiązują zapisy zgodnie z §7.
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) obowiązują zapisy zgodnie z §10.
  - b) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
  - a) Dojazd do terenu: od ulicy Paderewskiego i Sambora;
  - b) Obowiązują zapisy jak w §12.
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 10) **Stawki procentowe:** 30%.

#### §54.

1. Dla terenów **42-ZP, 43-ZP, 44-ZP, 46-ZP, 52-ZP** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **Przeznaczenie terenu:**
    - a) funkcja podstawowa: tereny zieleni urządzonej (zielen parkowa);
    - b) funkcja dopuszczalna: miejsce pamięci na terenie 44-ZP, urządzenia służące podczyszczaniu i regulacji wód, kładki;
    - c) dopuszcza się lokalizację przestrzennych form niekubaturowych o maksymalnej wysokości 4m.
  - 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    - a) Zakaz lokalizowania zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
    - b) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** 70%;
    - c) **Elementy zagospodarowania terenu:** ustala się wymóg urządzenia ciągu pieszego, jak na rysunku planu.
  - 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** nie dotyczy.
  - 4) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
    - a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie ustala się;
    - b) **Szerokość frontu działki:** nie ustala się;
    - c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:** nie ustala się;
    - d) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
  - 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** ustala się wymóg lokalizowania zorganizowanej formy zieleni w postaci ciągu zieleni izolacyjno-krajobrazowej (zielen niska i średnia). Część terenów, oznaczona na rysunku planu, znajduje się w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzycy. Obowiązują zapisy zgodnie z §6.
  - 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenach 43-ZP i 46-ZP, zlokalizowany jest fragment zespołu murów obronnych wraz z basztami wpisany do rejestru zabytków. Ustala się wymóg wykonania badań archeologiczno-architektonicznych poprzedzających prace ziemne związane z lokalizacją obiektów budowlanych. Obowiązują zapisy zgodnie z §7.
  - 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
    - a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
    - b) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
    - c) na 50% powierzchni terenu 52-ZP nakazuje się nasadzenia drzew i zieleni rodzimej,
    - d) dopuszcza się budowę pomostów i przystani kajakowych na terenie 43-ZP,
  - 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
    - a) Dostęp do terenów: z terenów przyległych;
    - b) Ustala się wymóg urządzenia kładki pieszej na Wierzycy, łączącej tereny zieleni parkowej po obu stronach rzeki, jak na rysunku planu.

9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.

10) **Stawki procentowe:** 1%

#### §55.

1. Dla terenu **45-ZP/U** oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1) **Przeznaczenie terenu:**

- a) funkcja podstawowa: tereny zieleni urządzonej (zielen parkowa). Dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych,
- b) dopuszcza się lokalizację przestrzennych form niekubaturowych o maksymalnej wysokości 4m.

2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) Zakaz lokalizowania zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- b) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%;

3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** nie dotyczy;

4) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

- a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie ustala się;
- b) **Szerokość frontu działki:** nie ustala się;
- c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:** nie ustala się;
- d) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.

5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z §6.

6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie zlokalizowana jest część zespołu murów obronnych wpisanych do rejestru zabytków. Ustala się wymóg wykonania badań archeologiczno-architektonicznych poprzedzających prace ziemne związane z lokalizacją obiektów budowlanych. Obowiązują zapisy zgodnie z §7.

7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) dopuszcza się budowę pomostów oraz przystani kajakowej,
- b) dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych i przestrzennych form kubaturowych o maksymalnej wysokości 4m.
- c) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- a) Dojazd do terenu: od ulicy Hallera oraz drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 09-KDD,
- b) Obowiązują zapisy jak w §12.

9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.

10) **Stawki procentowe:** 1%

#### §56.

1. Dla terenu **47-ZP/KX**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1) **Przeznaczenie terenu:**

- a) funkcja podstawowa: tereny zieleni urządzonej i ciągów pieszych.

2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) Zakaz lokalizowania zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- b) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- c) Elementy zagospodarowania terenu: ustala się wymóg wprowadzenia nasadzeń zieleni niskiej, średniej i wysokiej.

3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** nie dotyczy.

4) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

- a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie ustala się;
- b) **Szerokość frontu działki:** nie ustala się;
- c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:** nie ustala się;
- d) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.

5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z §6.

6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązują zapisy zgodnie z §7.

7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- b) dopuszcza się małą architekturę;
- c) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- d) Dojazd do terenu: z terenów przyległych;

9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.

10) **Stawki procentowe:** 1%

#### §57.

1. Dla terenów **48-ZP/KDD/KP**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1) **Przeznaczenie terenu:**

- a) funkcja podstawowa: tereny zieleni urządzonej, dróg publicznych dojazdowych i parkingów;
- b) funkcja dopuszczalna: postój taxi.

2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) Zakaz lokalizowania zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- b) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** 20%.

3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** nie dotyczy.

4) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

- a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie ustala się;
- b) **Szerokość frontu działki:** nie ustala się;
- c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:** nie ustala się;
- d) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.

5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** ustala się wymóg lokalizowania zorganizowanej formy zieleni w postaci ciągu zieleni izolacyjno-krajobrazowej (zieleń niska i średnia). Obowiązują zapisy zgodnie z §6.

6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązują zapisy zgodnie z §7.

7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- b) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- c) Dojazd do terenu: z terenów przyległych;
- d) Ustala się wymóg lokalizacji ciągu pieszego jak na rysunku planu;
- e) Obowiązują zapisy jak w §12.

9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.

10) **Stawki procentowe:** 1%

#### §58.

1. Dla terenów **49-KP/KX**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1) **Przeznaczenie terenu:**

- a) funkcja podstawowa: parkingi i tereny ciągów pieszych.

2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) Zakaz lokalizowania zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- b) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** 5%

3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** zaleca się likwidację zabudowy zaznaczonej na rys. planu.

4) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

- a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie ustala się;
- b) **Szerokość frontu działki:** nie ustala się;
- c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:** nie ustala się;
- d) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.

5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** ustala się wymóg lokalizowania zorganizowanej formy zieleni w postaci ciągu zieleni izolacyjno-krajobrazowej (zieleń niska i średnia). Obowiązują zapisy zgodnie z §6.

6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązują zapisy zgodnie z §7.

7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- b) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- c) Dojazd do terenu: z terenów przyległych;
- d) Obowiązują zapisy jak w §12.

9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.

10) **Stawki procentowe:** 1%

#### §59.

1. Dla terenu **51-U/KDD/KX**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1) **Przeznaczenie terenu:**

- a) funkcja podstawowa: teren zabudowy usługowej (usługi z zakresu administracji, kultury, handlu detalicznego, gastronomii), dróg publicznych dojazdowych i ciągów pieszych;
  - b) Funkcja dopuszczalna: ciągi pieszo-jezdne, zieleni parkowa.
- 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) Zakaz lokalizowania zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - b) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** dopuszcza się 100% utwardzenia terenu. **Elementy zagospodarowania terenu:** ustala się zachowanie osi widokowej w powiązaniu z terenem 47-ZP/KX oraz terenem 43-ZP.
- 3) **Przekształcenia istniejącej zabudowy:** zgodnie z §59 pkt 6,
- 4) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
- a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie ustala się;
  - b) **Szerokość frontu działki:** nie ustala się;
  - c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:** nie ustala się;
  - d) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
- 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują zapisy zgodnie z §6.
- 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** ustala się wymóg konserwacji Ratusza wpisanego do gminnej ewidencji zabytków wskazanego do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe, zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wszystkie prace projektowe w obrębie budynku Ratusza i terenu, jak również lokalizacja i forma przestrzennych form niekubaturowych wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Obowiązują zapisy zgodnie z §7. Dopuszcza się odbudowę parterowego fragmentu budynku przy zachodniej elewacji (dopuszcza się współczesną formę).
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) dopuszcza się lokalizację sceny, fontanny oraz małej architektury o maksymalnej wysokości 8m;
  - b) dopuszcza się przebudowę płyty Rynku, mającą na celu ujednoczenie poziomu jego powierzchni;
  - c) dopuszcza się bezpośrednie pojedyncze zejścia z płyty rynku do piwnic przyległych kamienic;
  - d) dopuszcza się lokalizację przestrzennych form niekubaturowych;
  - e) dopuszcza się lokalizację tymczasowych straganów sytuowanych na czas jarmarków, wydarzeń artystyczno-rozrywkowych i uroczystości religijnych. Stragany należy lokalizować w postaci jednej grupy straganów o identycznej formie;
  - f) dopuszcza się lokalizację tymczasowych instalacji sytuowanych na czas wydarzeń artystyczno-rozrywkowych i uroczystości religijnych;
  - g) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) dojazd do terenu: z przyległych ulic;
  - b) obowiązują zapisy zgodnie z §12.
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się;
- 10) **Stawki procentowe:** 30%

## §60.

1. Dla terenu **53-KP** oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) **Przeznaczenie terenu:**
- a) funkcja podstawowa: parking;
  - b) dopuszcza się lokalizowanie zieleni.
- 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) Zakaz lokalizowania nowej zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - b) **Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:** 10%
- 3) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
- a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie ustala się;
  - b) **Szerokość frontu działki:** nie ustala się;
  - c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:** nie ustala się;
  - d) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
- 4) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z §6.
- 5) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązują zapisy zgodnie z §7.
- 6) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
  - b) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 7) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- c) Dojazd do terenu: z terenu 013-KDD;
  - d) Obowiązują zapisy jak w §12.
- 8) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 9) **Stawki procentowe:** 1%

#### §61.

1. Dla terenów **54-WS, 55-WS, 56-WS**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) **Przeznaczenie terenu:**
    - a) funkcja podstawowa: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
    - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, pomostów dla łodzi, kładek, mostów.
  - 2) **Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** nie ustala się.
  - 3) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
    - a) **Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:** nie ustala się;
    - b) **Szerokość frontu działki:** nie ustala się;
    - c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:** nie ustala się;
    - d) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się.
  - 4) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z §6.
  - 5) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
  - 6) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
    - a) dopuszcza się lokalizację pomostów i innych urządzeń wodnych służących turystyce i rekreacji wodnej,
    - b) w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg podziemnych sieci infrastruktury technicznej.
    - c) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - 7) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
    - a) Dostęp do terenów: z terenów przyległych;
    - b) Obowiązują zapisy jak w §12.
  - 8) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
  - 9) **Stawki procentowe:** 1%

#### §62.

1. Dla terenów **01-KDL, 02-KDL, 020-KDL** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny dróg publicznych lokalnych;
  - 2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
    - a) **Szerokość drogi w liniach rozgraniczających:** jak na rysunku planu;
    - b) **Przekrój:** 1 jezdnia, 2 pasy ruchu;
    - c) **Wyposażenie:** dopuszcza się chodniki, ścieżka rowerowa, pas zieleni.
  - 3) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:** nie dotyczy.
  - 4) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują zapisy jak w §6.
  - 5) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązują zapisy jak w §7.
  - 6) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
    - a) **Obiekty małej architektury:** dopuszcza się;
    - b) **Nośniki reklamowe:** nie dopuszcza się;
    - c) **Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe:** nie dopuszcza się;
    - d) **Urządzenia techniczne:** dopuszcza się;
    - e) **Zieleń:** zaleca się
    - f) **Obowiązują zapisy jak w §8.**
  - 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
    - a) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
    - b) Obowiązują zapisy jak w §12.
  - 9) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** obowiązują zapisy jak w §11.
  - 10) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
  - 11) **Stawki procentowe:** 1%

#### §63.

1. Dla terenów **04-KDD, 05-KDD, 06-KDD, 09-KDD, 010-KDD, 011-KDD, 013-KDD, 014-KDD, 017-KDD, 018-KDD, 021-KDD** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny dróg publicznych dojazdowych;
  - 2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) **Szerokość drogi w liniach rozgraniczających:** jak na rysunku planu;
- b) **Wyposażenie:** dopuszcza się chodniki i ścieżkę rowerową;
- 3) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:** nie dotyczy
- 4) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują zapisy jak w §6.
- 5) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązują zapisy jak w §7.
- 6) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - a) **Obiekty małej architektury:** dopuszcza się
  - b) **Nośniki reklamowe:** nie dopuszcza się
  - c) **Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe:** nie dopuszcza się
  - d) **Urządzenia techniczne:** dopuszcza się
  - e) **Zieleń:** dopuszcza się
  - f) **Obowiązują zapisy jak w §8.**
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
  - b) Obowiązują zapisy jak w §12.
- 9) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** obowiązują zapisy jak w §14.
- 10) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 11) **Stawki procentowe:** 1%

#### §64.

1. Dla terenu **07-KDD** oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **Przeznaczenie terenu:** teren dróg publicznych dojazdowych.
  - 2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
    - a) **Szerokość drogi w liniach rozgraniczających:** jak na rysunku planu;
    - b) **Wyposażenie:** dopuszcza się chodniki i ścieżki rowerowe,
  - 3) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:** nie dotyczy;
  - 4) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują zapisy jak w §6.
  - 5) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązują zapisy jak w §7.
  - 6) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
    - a) **Obiekty małej architektury:** dopuszcza się;
    - b) **Nośniki reklamowe:** nie dopuszcza się;
    - c) **Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe:** nie dopuszcza się;
    - d) **Urządzenia techniczne:** dopuszcza się;
    - e) **Zieleń:** zaleca się;
    - f) **Obowiązują zapisy jak w §8.**
  - 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
    - a) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
    - b) Obowiązują zapisy jak w §12.
  - 9) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** obowiązują zapisy jak w §11.
  - 10) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego układu dróg publicznych z podziałem na istniejące klasy,
  - 11) **Stawki procentowe:** 1%

#### §65.

1. Dla terenu **03-KDD** oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **Przeznaczenie terenu:**
    - l) funkcja podstawowa: teren dróg publicznych dojazdowych;
    - m) Funkcja dopuszczalna: ciągi pieszo-jezdne i piesze.
  - 2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
    - a) **Szerokość drogi w liniach rozgraniczających:** jak na rysunku planu;
    - b) **Wyposażenie:** dopuszcza się chodniki i ścieżki rowerowe,
  - 3) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:** nie dotyczy;
  - 4) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują zapisy jak w §6;
  - 5) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązują zapisy jak w §7;
  - 6) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) **Obiekty małej architektury:** dopuszcza się;
  - b) **Nośniki reklamowe:** nie dopuszcza się;
  - c) **Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe:** nie dopuszcza się;
  - d) **Urządzenia techniczne:** dopuszcza się;
  - e) **Zieleń:** zaleca się;
  - f) **Obowiązują zapisy jak w §8.**
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** Obowiązują zapisy jak w §12.
- 9) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** obowiązują zapisy jak w §11.
- 10) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego układu dróg publicznych z podziałem na istniejące klasy,
- 11) **Stawki procentowe:** 1%

#### §66.

1. Dla terenów **08-KDX, 012-KDX, 015-KDX, 019-KDX** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny ciągów pieszo-jezdných.
  - 2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
    - a) **Szerokość drogi w liniach rozgraniczających:** jak na rysunku planu;
    - b) **Wyposażenie:** dopuszcza się chodniki,
  - 3) **Szczególne zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:** nie dotyczy.
  - 4) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują zapisy jak w §6.
  - 5) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązują zapisy jak w §7.
  - 6) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
    - a) **Obiekty małej architektury:** dopuszcza się;
    - b) **Nośniki reklamowe:** nie dopuszcza się;
    - c) **Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe:** nie dopuszcza się;
    - d) **Urządzenia techniczne:** dopuszcza się;
    - e) **Zieleń:** zaleca się;
    - f) **Obowiązują zapisy jak w §8.**
  - 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
    - a) ustala się, jako rozwiązanie docelowe, przekształcenie terenu 03-KDX (ul. Hallera) w ciąg pieszy.
    - b) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - 8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
    - a) Obowiązują zapisy jak w §12.
  - 9) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** obowiązują zapisy jak w §11.
  - 10) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego układu dróg publicznych z podziałem na istniejące klasy, za wyjątkiem terenu 015-KDX,
  - 11) **Stawki procentowe:** 1%

#### §67.

1. Dla terenów **022-KX** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny ciągów pieszych.
  - 2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
    - a) **Szerokość w liniach rozgraniczających:** 10,0m i jak na rysunku planu;
  - 3) **Szczególne zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:** nie dotyczy.
  - 4) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują zapisy jak w §6.
  - 5) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązują zapisy jak w §7.
  - 6) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
    - a) **Obiekty małej architektury:** dopuszcza się;
    - b) **Nośniki reklamowe:** nie dopuszcza się;
    - c) **Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe:** nie dopuszcza się;
    - d) **Urządzenia techniczne:** dopuszcza się;
    - e) **Zieleń:** zaleca się;
    - f) **Obowiązują zapisy jak w §8.**
  - 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**



- a) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych,
  - b) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego obszaru i obiektów chronionych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy architektonicznej dla tych obiektów i urządzeń i ich maskowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 8) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- c) Obowiązują zapisy jak w §12.
- 9) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** obowiązują zapisy jak w §11.
- 10) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 11) Stawki procentowe:** 1% .

### **Rozdział III Przepisy końcowe**

#### **§68.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Starogard Gdański.

#### **§69.**

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem §68, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady Miasta Starogard Gdański

.....  
Sławomir Ruśniak



## **Uzasadnienie**

**Do uchwały nr XLVII/446/2013 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 18 grudnia 2013r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami: Kanałową, Sobieskiego, Kościuszki, Chojnicką, Mostową i rzeką Wierzycą**

Opracowanie planistyczne zostało zainicjowane uchwałą nr LVI/ 491/2010 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 25 maja 2010r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami: Kanałową, Sobieskiego, Kościuszki, Chojnicką, Mostową i rzeką Wierzycą. W § 3 wymienionej uchwały określono, że przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru (określonego w § 1 uchwały, wskazanego w załączniku graficznym) w szczególności jest określenie w obszarze historycznego centrum miasta zasad zagospodarowania i zabudowy z uwzględnieniem ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Formułując przedmiot opracowania planistycznego podkreślono, że wartości kulturowe są w tym obszarze dobrem o szczególnym znaczeniu i podlegają ochronie, a zasady tejże ochrony są niezwykle istotnym zagadnieniem, które należy w planie uwypuklić.

O przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu Prezydent Miasta zawiadomił poprzez ogłoszenie zamieszczone w „Dzienniku Bałtyckim” z dn. 23.06.2010r., ponadto poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w dniach 23.06.2010r.- 19.07.2010r. oraz na stronie internetowej miasta.

Prezydent Miasta zawiadomił pismem nr WPiU.I-MB-7320-5/2010 z dn. 18.06.2010r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu organy i instytucje, o których mowa w art. 17 pkt 2 ustawy z dn. 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz wystąpił wnioskiem z dnia 25.06.2010r. nr WPiU.I-7320-5/2010 id 366745 do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Starogardzie o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego opracowania planistycznego.

Wnioski złożone do sporządzanego projektu planu Prezydent Miasta rozstrzygnął w lipcu 2010, o sposobie rozstrzygnięcia wnioskodawcy zostali poinformowani postanowieniami (na podstawie art.123 kpa); potwierdzenie dostarczenia poprzez zwrotne poświadczenia odbioru (znajdują się w dokumentacji formalno-prawnej sporządzanego planu).

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199 poz. 1227 ze zm.) Prezydent Miasta Starogard Gdański wystąpił z wnioskiem nr WPiU.I-MB-7320-5/2010 z dn. 25.06.2010r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Starogardzie Gdańskim o uzgodnienie zakresu oraz stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zakres i stopień szczegółowości prognozy dla miejscowego planu został uzgodniony:

- 1) uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku nr RDOŚ-22-PN.II-7041-17-23/10/iw z dnia 14.07.2010r. (wpływ do UM: 21.07.2010r.)
- 2) uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Starogardzie Gdańskim SE-VII-480/21/10 z dn. 12.07.2010r.

W procesie projektowym analizowano zarówno składniki dziedzictwa kulturowego jak i z uwagi na położenie historycznego centrum w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Wierzycy analizowano zagadnienia przyrodnicze. W strukturze funkcjonalnej historycznego obszaru aktualnie dominuje funkcja handlowo-usługowa, funkcja rekreacyjna oraz produkcyjno-składowo-magazynowa, natomiast w coraz mniejszym stopniu występuje funkcja mieszkaniowa. Główne zaplecze handlowo-usługowe stanowi historyczny zespół Rynku z bezpośrednim zapleczem historycznego zespołu staromiejskiego, jak również zespół śródmiejski o XIX-wiecznej genezie zlokalizowany w rejonie ul. Kościuszki. Funkcję obszaru produkcyjnego pełni kompleks poprzemysłowy w rejonie ul. Kanałowej. Funkcję rekreacyjną z kolei pełni rejon zakola Wierzycy oraz rejon przy ul.Kanałowej.

Teren w przeważającej części jest płaski, jedynie wzdłuż Wierzycy i następnie Kanału Młyńskiego występuje stroma skarpa opadająca w kierunku rzeki. Większość terenu opracowania cechuje się

koncentracją zabudowy oraz obecnością podłoża nieprzepuszczalnego w postaci ulic, parkingów czy chodników. Dolina rzeki Wierzycy stanowi bez wątpienia atut środowiskowy oraz strukturalny „oddech” dla ciasnej zabudowy w większości bez zieleni towarzyszącej, jednak ten element nie jest należycie eksponowany i wykorzystywany. Zbocza doliny Wierzycy na obszarze opracowania mają 2-2,5 m wysokości. Przejawy morfodynamiki, jak lokalne osuwiska i obrywy są ograniczone przez regulację koryta, w postaci umocnień brzegów oraz przez roślinność.

Ocena stanu istniejącego prowadzi do następujących wniosków:

*-Tereny zieleni miejskiej powinny pełnić wielorakie funkcje: techniczne, klimatyczne i biologiczne, będąc jednocześnie przestrzenią użytkowaną przez ludzi w różnorodnych formach.*

*-Publiczna zieleń miejska i śródmiejskie tereny otwarte na analizowanym obszarze powinny zostać gruntownie przemodelowane tak, by podnieść je do rangi przestrzeni równoważącej tereny zabudowane.*

*-System parków zieleńców, bulwarów, placów, błoni i plant buduje układ przestrzeni publicznej miast. Niestety w przypadku analizowanego centrum Starego Miasta mamy do czynienia z kilkoma konfliktami sytuacyjnymi. Poza niezbyt zadbanymi terenami wzdłuż cieku rzeczno-kanalnego – występują miejsca gdzie zieleń powinna zaistnieć, a zajmowana jest przez nieuporządkowane miejsca parkingowe, które nie podlegają często żadnej kontroli.*

*-Parki i skwery na równi z placami i ulicami występują jako strategiczny czynnik wyposażenia miasta w ogólnodostępne obszary dla spotkań i szeroko pojmowanej rekreacji oraz innych przejawów aktywności mieszkańców miasta.*

*-Przestrzeń publiczna winna spełniać wymagania potrzeb kulturowych i społecznych wszystkich użytkowników i w każdym wieku. Niewątpliwie obszary przestrzeni publicznych powinny harmonijnie współgrać ze strukturą miasta będąc jednocześnie jego integralną częścią, w dużej mierze wykorzystywać w tym aspekt zieleni miejskiej.*

*-Na obraz kompozycji przestrzennej miasta – w tym przypadku analizowanego centrum Starogardu, składać się musi szereg elementów. Poza wielokrotnie podkreślaną rolą zieleni musi zostać uwzględniona także mała architektura, infrastruktura techniczna, widoczne elementy reklamowe w taki sposób by stanowiły wspólną całość. W obecnej formie mamy przykład „chaosu z przerostem formy”, o treści w zdecydowanej większości nie odnoszącej się do atakowanej przestrzeni.*

*-Brak rozwiązań systemowych mających na celu odciążenie starego miasta od nadmiernego ruchu kołowego powoduje utrwalenie i nadmierne obciążenie Rynku ruchem drogowym oraz niweluje możliwość lokalizowania powiązań pieszych łączących go z terenami sąsiadującymi. Problem ten przyczynia się m.in. do zmniejszenia atrakcyjności Rynku, braku aktywizacji przestrzeni Rynku dla przedsięwzięć kulturalno-rozrywkowych, a także blokowania tworzenia sezonowych punktów handlowo-gastronomicznych. Istniejący ruch drogowy negatywnie wpływa na komponenty środowiska przyrodniczego oraz środowisko życia mieszkańców Starego Miasta, przyczyniając się m.in. do powstawania zanieczyszczeń powietrza, hałasu, drgań spowodowanych ruchem samochodów, jak również degradacji historycznej zabudowy.*

Nie ulega żadnej wątpliwości, iż stan tkanki miejskiej w obszarze opracowania jest wielce niezadowolający, choć układ jego jest niezwykle atrakcyjny z punktu widzenia urbanistycznego. Tym niemniej sam układ ulic, Rynek czy odnowiony budynek ratusza nie stanowią o atrakcyjności danego terenu, mimo iż są jego nieodłączną częścią. Niszczące elewacje w bocznych ulicach, zaniedbane zabytki, źle wykorzystywana przestrzeń publiczna, do tego wszechobecność pojazdów, jakość takich elementów jak reklamy czy szyldy naścienne czy semaforowe (plastyczne, szpetne, czy wreszcie w ogóle nie pasujące do zabytkowych elewacji) powodują dysonanse estetyczne w rezultacie dając zaburzony obraz. Wszystko to przyczynia się do tego, że zamiast przyciągać – Stare Miasto jawi się jako nieatrakcyjne zarówno dla mieszkańców jak i potencjalnych turystów.

W procesie projektowym analizowano różne rozwiązania komunikacyjne, w każdym z wariantów zakładano docelowe wyłączenie z Rynku ruchu kołowego (pod określonymi warunkami).

W polskim systemie prawnym plan miejscowy może stworzyć ramy prawne do podniesienia atrakcyjności przestrzeni (daje szansę, ale bez gwarancji sukcesu), jednak zdecydowanie brakuje innych instrumentów prawnych, które wspomogłyby działania zmierzające do poprawy stanu omawianej przestrzeni.

*„W kulturze europejskiej miasto wykształciło swój charakterystyczny model związany z hierarchiczną strukturą miejsc i przestrzeni, ten model zobowiązuje do współczesnej twórczej kontynuacji.”* (artykuł

„Miejskość miasta” prof. Jacek Gyurkovich, „Czasopismo Techniczne” wydawnictwo Politechniki Krakowskiej 2-A/2007).

Projekt planu tworzony od 2010r. przechodził pewne ewolucje zwłaszcza w zakresie rozwiązań komunikacyjnych – jako atrakcyjne forsowane przez składających uwagi jest rozwiązanie nadal preferujące ruch kołowy w całym obszarze planistycznym, a nadto stawia się żądania zapewnienia większej ilości miejsc parkingowych. Jednakże skoro komunikacja, a zwłaszcza indywidualna komunikacja samochodowa stała się największym zagrożeniem dla przestrzeni publicznych miast, niezasadnym byłoby intensyfikowanie rozwiązań sprzyjających utrwalanu i rozwijaniu udogodnień dla samochodów osobowych w historycznym centrum miasta.

Wpisując obszar urbanistyczny starego miasta Starogardu do rejestru zabytków doceniono wartości układu średniowiecznego organizacji przestrzeni, elementy te podlegają ochronie. Rynek miejski, czy uliczki miejskie, na których toczy się życie, pod warunkiem, że przestrzeń ta oferuje przechodniom zwłaszcza w parterach obudowujących je budynków atrakcyjne funkcje, to ciągle warte ocalenia struktury starego miasta. Funkcje parterów z kolei kreuja na przedpolu budynku półpubliczną przestrzeń poprzez rozszerzenie publicznej przestrzeni ulicy, uwolnionej od dominacji indywidualnego transportu kołowego na rzecz zwolnionego ruchu pieszego koegzystującego ewentualnie z transportem publicznym.

Od zawsze budowano miasta w skali 5 km/godz., co oznacza, że kiedy mieszkaniec miasta przemierza się, idąc z prędkością 5 km na godzinę, może zobaczyć ludzi; może zobaczyć wszystkie szczegóły, widzi kolory, może usłyszeć dźwięki. To bardzo sensualny i interesujący świat.

Życie w miastach nie polega na przemieszczaniu się z punktu A do punktu B, choć do tego właściwie zostało sprowadzone. Skutkiem ubocznym takich działań jest prywatyzacja życia: ludzie jeżdżą do pracy prywatnymi samochodami, na wiele godzin separują się w miejscach pracy, a wieczorem w mieszkaniach. W ten sposób publiczny składnik naszego miejskiego życia zanika. Jedną z misji oddziaływania przedmiotowego opracowania planistycznego jest sprzyjanie działaniom aby miasto zapraszało ludzi do wspólnej przestrzeni.

**Zobowiązania projektowe dla przedmiotowego miejscowego planu wynikające ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański” (uchwalone 07.12.2005r. uchwałą Rady Miasta nr XXXVIII/353/2005, zmienione uchwałą nr XLVI/400/2009 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 30.09.2009r.):**

W części stanowiącej Studium odnoszącej się do kierunków zagospodarowania przestrzennego i polityki przestrzennej, w rozdziale IV „Kierunki zagospodarowania przestrzennego, polityka przestrzenna miasta”, ust. 5 „Polityka ochrony środowiska kulturowego, w tym obszary i obiekty proponowane do objęcia ochroną prawną” w punkcie 5.1. „Polityka ochrony środowiska kulturowego- wnioski do polityki przestrzennej miasta” zapisano:

*1. Na terenach istniejących struktur przestrzennych zakłada się polityki przekształcania i dopełniania, przy czym w obszarach o walorach kulturowych politykę ochrony - dla takich obszarów priorytetem jest zachowanie i ochrona wartości kulturowych, doskonalenie i porządkowanie struktury funkcjonalnej i przestrzennej. Dotyczy to przede wszystkim Starego Miasta oraz historycznych przedmieść gniewskiego, chojnickiego i gdańskiego.*

*2. Należy adaptować historyczną strukturę do potrzeb współczesnych poprzez kompleksową rewaloryzację, podniesienie standardu technicznego, eliminację uciążliwości komunikacyjnych, społeczną aktywizację mieszkańców, sanację zabudowy o walorach historycznych lub architektonicznych, rewaloryzację krajobrazu ciągów ulicznych Kościuszki, Chojnicka, Tczewska, Owidzka, Hallera, Mickiewicza, dawnych zespołów przemysłowych. Nowe realizacje, a także przekształcenia zabudowy oraz zmiany sposobu zagospodarowania nie powinny wywoływać niekorzystnych zmian w strukturze, krajobrazie, winny wydobywać i podkreślać historyczne walory przestrzeni.*

(...)

*4. Polityka rewaloryzacji i ochrony - dotyczy takich obszarów jak np. obszar Starego Miasta (w tym niektóre fragmenty powinny ulegać kompleksowym procesom rewitalizacji i rehabilitacji. (...))Dopuszcza się wprowadzenie nowych rozwiązań programowo-przestrzennych, nie mogą one jednak dominować nad obiektami wymagającymi ochrony.*

(...)

*8. Ochrona krajobrazu kulturowego miasta powinna odbywać się w powiązaniu z ochroną krajobrazu naturalnego i stanowić integralną część ogólnej polityki rozwoju gospodarczego i społecznego miasta. Najważniejsze, priorytetowe jest:*

- *ochrona zachowanych układów parcelacyjnych miejskich - średniowiecznego w obrębie Starego Miasta, XVII/XIX wiecznego przedmieść, XIX/XX- wiecznego wiejskiego niwy siedliskowej wsi Żabno;*
- *ochrona architektury charakterystycznej dla miasta w tym kamienic mieszczańskich z pocz. XX w., kamienic z przełomu XIX/XX w., kamienic z lat 30-tych XX w., małomiejskich domów mieszkalnych, podmiejskich domów mieszkalnych, architektury budynków użyteczności publicznej, zespołów przemysłowych i ich reliktyw, sylwety Starego Miasta, miejsc pamięci narodowej oraz miejsc kultu religijnego.*
- *chronione powinny być charakterystyczne dla poszczególnych części miasta współzależności między zabudową, zielenią a przestrzenią otwartą, wygląd zewnętrzny budowli wyrażony skalą, rozmiarami, gabarytami, stylem, konstrukcją, materiałami, kolorem i wystrojem.*
- *ochronie powinna podlegać również zielen przyuliczna, często o zabytkowym charakterze, np. wzdłuż ulic Prusa, Tczewska, Grunwaldzka, Kościuszki, Skarszewska, Kalinowskiego, Sikorskiego, Gimnazjalna, Gdańska, Kopernika, Al. Jana Pawła.*

**Ponadto w punkcie 5.5. Ogólne zasady ochrony historycznego i kształtowania współczesnego krajobrazu kulturowego miasta zapisano:**

*Zalecane do ochrony elementy historycznej struktury krajobrazu: historyczne ulice, drogi, historyczne podziały parcelacyjne.*

**Zalecane do ochrony komponenty krajobrazu kulturowego:**

*historyczna skala i typ zabudowy, charakterystyczne dla poszczególnych części miasta, historyczna struktura i sposób zabudowy, zróżnicowane dla poszczególnych części miasta- poprzez różne intensywności, odpowiednie relacje pomiędzy zabudową sąsiednią, sposób sytuowania budynków na działkach*

**Zasady zagospodarowania historycznej przestrzeni miasta:**

- zachowanie tradycyjnej linii zabudowy (odstępstwa dopuszczalne w uzasadnionych przypadkach)*
- dopuszczalne wtórne podziały w uzasadnionych przypadkach- tak by jednak nie zakłócały historycznej struktury*
- zachowanie historycznej zabudowy, wskazane uzupełnienia zabudowy zgodne z tradycjami sytuowania zabudowy, wymagana architektura pozostająca w zgodzie z historyczną i harmonijnie łącząca tradycje ze współczesnością, wskazane historyczne metody i materiały budowlane, wymagana staranna kompozycja elewacji frontowych budynków sytuowanych wzdłuż głównych ciągów ulicznych*
- zachowanie tradycyjnych nawierzchni oraz przywrócenie tradycyjnych w przypadkach szczególnych ciągów ulicznych np. Wojska Polskiego, Kanałowa*
- wskazane opracowanie elementów małej architektury łącznie z nawierzchnią chodników dla wyodrębnionych hist. zespołów zabudowy i zgodne z ich charakterem*
- wprowadzenie zakazu lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych wielkowymiarowych, postulowane opracowanie szczegółowych zasad umieszczania reklam i szyldów na budynkach, w strefie ochrony konserwatorskiej wskazane ograniczenie reklam jedynie do szyldów i elementów informacji turystycznej*
- postulowane jednorodne rozwiązania kolorystyczne elewacji tzn. parter usługowy i pozostałe kondygnacje winny stanowić spójną kompozycję kolorystyczną*
- konieczne opracowanie spójnych reguł rozbudowy i przekształcania budynków w zespołach zabudowy z lat 30-tych i 40-tch ; wskazane zachowanie i umiejętna kontynuacja charakterystycznych zasad kompozycyjnych poszczególnych osiedli.*

**W ust.6. „Polityka przestrzenna dotycząca obszarów zabudowanych, w tym wymagających przekształceń i rehabilitacji” wskazano:**

**1.** *Główne zasady przekształceń struktur już istniejących (obszarów zabudowanych) wynikają z przyjętych celów rozwojowych i odnoszą się do :*

- *poprawy jakości życia mieszkańców*
- *poprawy jakości środowiska zamieszkiwania*
- *przebudowy istniejących funkcji aby dostosować je do aktualnych potrzeb i współczesnego modelu funkcjonowania miasta*
- *nadania obszarom śródmiejskim rangi odpowiedniej do pełnionej w strukturze i potencjalnej roli*
- *poprawy jakości krajobrazu miejskiego, podkreślenie specyfiki i tożsamości miasta*
- *poprawa stanu przestrzeni publicznych*

**2. Obszary wskazane do przekształceń i rehabilitacji :**

- **obszar Starego Miasta** *a w nim poszczególne fragmenty - wg projektu planu miejscowego dla tego obszaru - celem przekształceń jest podniesienie walorów, ochrona dziedzictwa kulturowego, podniesienie jakości urbanistycznej i architektonicznej, likwidacja obiektów i terenów dysharmonijnych , nowa organizacja ruchu kołowego - głównie rewaloryzacja przestrzeni, modernizacja systemów infrastruktury.*

(...)

**Ponadto w ust. 4 „Polityka ochrony środowiska przyrodniczego, w tym obszary i obiekty proponowane do objęcia ochroną prawną” w punkcie 4.3. „Rewaloryzacja ekologicznych warunków życia mieszkańców - zasady działań”, sformułowano, w tym dla przedmiotowego obszaru następujące zasady:**

*Ekologiczne warunki życia ludzi zdeterminowane są poprzez: stan czystości środowiska, powierzchnię i jakość terenów aktywnych biologicznie, w tym terenów rekreacyjnych, jakość wody pitnej i produktów spożywczych uzyskiwanych w jednostce osadniczej i w jej otoczeniu, przyrodnicze zjawiska katastroficzne głównie powodzie, potencjał percepcyjny- zwłaszcza walory krajobrazowe. Biorąc pod uwagę zasady zrównoważonego rozwoju należy podejmować działania zintegrowane dotyczące rewitalizacji urbanistyczno-ekologicznej, działania te to modernizacja infrastruktury technicznej, renowacje kubatur i poprawa stanu środowiska we wzajemnych warunkowaniach.*

*Dla miasta Starogard Gdański proponuje się:*

(...)

*- w **śródmieściu**- poprawa ekologicznych warunków życia poprzez eliminację źródeł zanieczyszczeń powietrza, neutralizacja lub likwidacja źródeł hałasu (w tym ograniczenia a docelowo nawet wyłączenie z ruchu kołowego ogólnego obszaru Starego Miasta), ograniczenie komunikacji samochodowej, uaktywnienie biologiczne terenów zdegradowanych, zdewastowanych*

**W ust.15 odniesiono się do obszarów przestrzeni publicznych:**

*Przestrzeń publiczną tworzą obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy ich życia i nawiązywania kontaktów społecznych, zew względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne. Ważna w takich obszarach jest jakość środowiska zurbanizowanego- charakter, forma i jakość architektonicznych rozwiązań istniejących. i projektowanych pierzei ulicznych, placów miejskich, kompozycja urbanistyczna, z osiami, dominantami, sylwetami, charakterystyczne obiekty, wyposażenie – mała architektura, „umeblowanie”, zieleń towarzysząca, układ drogowy, w tym dla ruchu pieszego. Dla Starogardu Gdańskiego przestrzeń publiczną tworzą przede wszystkim obszar śródmiejski z wyróżnionym Starym Miastem, terenem parku, terenem nowego centrum usługowego (rejon Kupca, Hipernowej [obecnie Carrefour], okolice skrzyżowania Pomorska- Lubichowska).*

Rama kompozycyjna miasta, na którą składają się główne ulice i rynek od zarania tworzenia miasta tworzą najważniejszy element struktury – tkanki miejskiej; ich trwałość i wartość ściśle wiążą się z długowiecznością miasta oraz pamięcią o minionych epokach. Carl Gustaw Jung twierdzi, że dziedziczymy przestrzenie o wielkim historycznym znaczeniu dla miasta, ponieważ pożyczamy wizerunki z podświadomości zbiorowej.

Pochodzące ze średniowiecza starogardzkie założenie miejskie, mimo wielowiekowych, czasem gwałtownych (wojny, pożary) procesów transformacji przetrwało niemalże nienaruszone. **Rynek reprezentuje jeden z najważniejszych elementów tożsamości miasta Starogard Gdański.**

**Podsumowując:** biorąc pod uwagę zarówno dyspozycje Studium (obszar ochrony zabytków, obszar przestrzeni publicznej) jak i dorobek studiów nad rozwojem miast wyrażonych w licznych publikacjach (w tym: Jan Gehl „Życie między budynkami”, Kevin Lynch „Obraz miasta”, Gordon Cullen „Obrazy miast”) **należy stwierdzić, że przestrzeń objęta niniejszym opracowaniem planistycznym winna podlegać szczególnemu potraktowaniu;** należy zadbać o sformułowanie zasad ochrony przed niepożądanymi działaniami inwestycyjnymi, które mogłyby deprecjonować niekwestionowane walory (również te ze sfery mentalnej) tego szczególnego obszaru, a także przywrócenie właściwej równowagi funkcji w przedmiotowym obszarze. Ponadto należy mieć na uwadze aktualne europejskie a także krajowe rekomendacje budowania harmonijnych relacji między wszystkimi elementami środowiska zbudowanego.

**Projekt planu przeszedł procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko:**

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

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

- 1) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku – przedstawił opinię RDOŚ-GD-PN.II.410. 17.22.2011.IW z dnia 01.09.2011r. (wpływ 07.09.2011r.)
- 2) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Starogardzie Gdańskim przedłożył opinię postanowieniem SE-VII-470/43/11 z dnia 02.09.2011 (wpływ do UM: 06.09.2011) – bez uwag
- 3) Pomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Gdańsku przedłożył opinię postanowieniem SE-NS- 80.9022.490.190.2011.AR z dnia 15.09. 2011r. – bez uwag

Zawiadomieniem z dnia 17.08.2011r. nr WPiU.I-MB-7320-6/2010 Prezydenta Miasta na podstawie art. 39 i w związku z art. 46 pkt 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poinformował o wszczęciu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Starogardzie Gdańskim, ograniczonego ulicami: Kanałową, Sobieskiego, Kościuszki, Chojnicką, Mostową i rzeką Wierzycą** w ramach procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla wyżej wymienionego dokumentu planu.

Zawiadomienie umieszczono w „Starogardzkim Ratuszu” (Biuletyn Informacyjny Urzędu Miasta Starogard Gdański) nr 15(101)/2011 z dn. 02.09.2011 str.8, na stronie internetowej ukazało się 24.08.2011r., ponadto zamieszczono informację o tworzonej dokumencie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na stronie internetowej [www.ekoportal.pl](http://www.ekoportal.pl) – nr wpisu :

1/ prognoza oddziaływania na środowisko: 2011/F/0007.

2/projekt planu: 2011/C/0004.

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

W postępowaniu z udziałem społeczeństwa (zgodnie z przepisami działu III rozdział 1 i 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko) wpłynęły dwa pisma, które dotyczyły rozwiązań architektonicznych zatem nie kwalifikowały się do rozpatrzenia w ramach procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Podsumowanie, o którym mowa w art. 55 w związku z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199 poz. 1227 ze zm) zostało zawarte w Zarządzeniu Nr 33/02/2013 Prezydenta Miasta Starogard Gdański z dnia 5 lutego 2013r. w sprawie przyjęcia dokumentu: *Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami: Kanałową, Sobieskiego, Kościuszki, Chojnicką, Mostową i rzeką Wierzycą w Starogardzie Gdańskim wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.*

Prezydent Miasta wnioskiem - pismo nr WPiU.I-MB-7320-5/2010 z dnia 18.08.2011r.; id: 43071 wystąpił o uzgodnienie /zaopiniowanie przedmiotowego projektu planu do organów i instytucji wymienionych w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W procesie uzgodnień napotkano trudności w uzgodnieniu projektu planu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków; ostatecznie uzgodnienie uzyskano 05.08.2013r. (do UM wpływ: 07.08.2013r.) postanowienie nr ZN.5150.3846-1.2012-2013.MW., W związku z kontestowaniem przez Wydział Techniczno-Inwestycyjny tut.Urzędu rozwiązań drogowych najdłużej trwało wypracowanie rozwiązania drogowego, które w ostatecznym brzmieniu zostało przez ten Wydział zaakceptowane 18.12.2012r.

Projekt planu został udostępniony do publicznego wglądu w dniach 04.02.2013r. – 05.03.2013r. (ogłoszenie prasowe w Biuletynie Informacyjnym Urzędu Miasta Starogard Gdański „Starogardzki Ratusz” Nr 2(129)/2013 z dn. 25.01.2013r., obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta zamieszczono 21.01.2013r. – 20.03.2013r., na stronie internetowej miasta : 21.01.2013r.). Dyskusję publiczną, która miała miejsce 05.02.2013r. zdominowała tematyka miejsc parkingowych, temat ten był akcentowany przez kilku właścicieli kamienic/lokali handlowych zlokalizowanych przy Rynku. Do udostępnionego do publicznego wglądu projektu planu zgłoszono w 12 pismach (przy czym 10 pism zawierało uwagi tej samej treści) uwagi odnoszące się przede wszystkim do kwestii:

- tymczasowej zabudowy i obiektów tymczasowych,
- powierzchni reklam na obiektach chronionych (ewidencja lub rejestr zabytków),
- rozwiązania kwestii segregacji i gromadzenia odpadów,



-rozwiązań drogowych i parkingowych.

W procedurze rozpatrywania uwag Prezydent Miasta zdecydował uwzględnić uwagę o dopuszczeniu powierzchni zabudowy na 100% powierzchni działki nr 527 obr.17 przy ul.Krzywej (działka o powierzchni 95 m<sup>2</sup>) i w związku z tym zlikwidowaniu zapisu o obowiązku realizacji 15% powierzchni biologicznie czynnej na tej działce.

Przeredagowano zapis odnoszący się przyszłych rozwiązań w zakresie organizacji ruchu kołowego zapisując w § 12 ust.3 projektu uchwały tę kwestię następująco: „Dopuszcza się ograniczenie ruchu kołowego w obszarze objętym planem”, co uwzględnia żądanie usunięcia zapisu §12 ust. 3 mówiącego o docelowym rozwiązaniu układu kołowego.

Ponadto Prezydent Miasta zdecydował:

1/ przeredagować zapisy dotyczące zabudowy tymczasowej i obiektów tymczasowych biorąc pod uwagę, że w planie miejscowym zapisujemy:

**a) odnośnie tymczasowych obiektów budowlanych:**

- o tymczasowych obiektach budowlanych piszemy jeżeli chcemy wyraźnie zaznaczyć możliwość ich lokalizacji ze względu na przeznaczenie terenu, np. obiekty tymczasowe na terenie Rynku (lokalizacja okazjonalna),
- przy rozważaniu kwestii obiektów tymczasowych należy zwracać uwagę na definicję umieszczoną w Prawie budowlanym;

**b) odnośnie tymczasowego sposobu zagospodarowania, wykorzystania i użytkowania terenu:**

- o tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu piszemy jeżeli z pewnych względów chcemy aby do czasu realizacji przeznaczenia „docelowego” dany teren był zagospodarowany, urządzany i użytkowany w sposób inny niż wynika to z przeznaczenia „docelowego”.

Tym niemniej, po odmiennej redakcji treść zapisów nie w pełni odpowiada żądaniom zgłoszonym w pismach, zatem należy uznać, że uwaga żądająca usunięcia zapisu o zakazie tymczasowej zabudowy oraz obiektów tymczasowych w §5 ust. 1 pkt 9 oraz w §8 nie została uwzględniona.

2/ o przeredagowaniu zapisu odnoszącego się do gospodarowania odpadami (Związek Gmin Wierzyca nie udzielił odpowiedzi o poprawnym rozwiązaniu problemu w obszarze Starego Miasta); ostatecznie sformułowano w § 11 ust.8 projektu uchwały zapis w brzmieniu:

**Gospodarowanie odpadami stałymi** – gromadzenie, odprowadzenie i unieszkodliwianie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności miejskiego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych – zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz w sposób określony w planach gospodarki odpadami.

Zapis ten pozwala na dalsze wypracowanie rozwiązań szczegółowych problemu. Biorąc pod uwagę, że zgłoszona uwaga dotyczyła wskazania miejsca poza obrębem danych nieruchomości na ustawienie ogólnodostępnych pojemników umożliwiających wstępną segregację odpadów (brak możliwości gromadzenia odpadów w granicach działek zabudowanych w 100%) – zapis ten nie w pełni odpowiada oczekiwaniom – zatem należy uznać, że uwaga ta nie jest uwzględniona zgodnie z oczekiwaniem.

3/ o przeredagowaniu zapisów odnoszących się do zgłoszonej uwagi w zakresie „dopuszczalnego rozmiaru reklam na obiektach chronionych z 0,5m<sup>2</sup> do reklamy o wysokości 1m i szerokości na szerokość obiektu”:

Przeanalizowano każdą z kamienic zlokalizowanych przy Rynku pod kątem dzisiejszego stanu obwieszenia reklamami: wykonano dokumentację fotograficzną i dokonano pomiarów dalmierzem laserowym zarówno powierzchni elewacji frontowych jak i wszystkich reklam. Na podstawie tej dokumentacji można stwierdzić, że aktualny stan zawieszenia niektórych kamienic reklamami zasłaniającymi 2/3 elewacji nie może być tolerowany ponieważ jest to sprzeczne z zasadami ochrony zabytków. Zdecydowano o przeredagowaniu tej tematyki w § 8 „Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych” poprzez zapis w brzmieniu:

Ust.3 W zakresie oddziaływania przestrzeni prywatnych na przestrzeń publiczną ustala się:

*2/ następujące zasady lokalizowania wszystkich nośników informacji:*

- a) zakaz lokalizowania nośników informacji z wykorzystaniem ekranów plazmowych lub typu LED oraz wyświetlanych ruchomych obrazów,*
- b) zakaz lokalizowania nośników informacji powyżej gzymsu wieńczącego I kondygnację (w przypadku budynków nieposiadających gzymsu, powyżej linii parapetów okien II kondygnacji),*
- c) zakaz lokalizowania nośników informacji przesłaniających otwory okienne i drzwiowe oraz zakrywających lub zmieniających istotne elementy wystroju architektonicznego, np. obramowanie okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, itp.*

3/ Następujące zasady lokalizowania szyldów:

a) Dopuszcza się szyldy o powierzchni do 0,7m<sup>2</sup>,

4/ Następujące zasady lokalizowania tablic informacyjnych:

a) Dopuszcza się tablice informacyjne na ścianach budynków o powierzchni do 0,5m<sup>2</sup>,

b) Dopuszcza się wolnostojące tablice informacyjne o powierzchni do 1m<sup>2</sup>,

c) Dopuszcza się wolnostojące tablice informacyjne informujące o współfinansowaniu projektu gminnego z funduszy zewnętrznych, bez ograniczenia powierzchni;

5/ Następujące zasady lokalizowania słupów ogłoszeniowych:

a) Dopuszcza się słupy ogłoszeniowe o wysokości do 4,5m i proporcjach podstawy do wysokości jak 1:3,

6/ Następujące zasady lokalizowania urządzeń reklamowych:

a) Zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych za wyjątkiem:

- urządzeń reklamowych stanowiących ofertę gastronomiczną o powierzchni do 0,5m<sup>2</sup>,

- urządzeń reklamowych lokalizowanych na czas wydarzenia artystyczno-rozrywkowego oraz podczas uroczystości religijnych, na okres nie dłuższy niż 14 dni.

Ponieważ nie spełnia to żądań zgłoszonych w uwagach należy uznać, że uwaga odnosząca się do zwiększenia rozmiarów reklam nie została uwzględniona.

4/ Nie uwzględnić uwagi-żądania dopisania w ustaleniach szczegółowych terenów: 16MW/U, 11MW/U, 21MW/U, 15MW/U wymagań parkingowych (min. 1mp na 1 lokal mieszkalny i min. 3 mp dla usług).

Tereny wymienione w uwadze to kwartały historycznej zabudowy usytuowane dookoła Rynku. Wprowadzenie wnioskowanych wskaźników parkingowych wiązałoby się z koniecznością wyburzenia istniejącej historycznej zabudowy, łączenia istniejących mieszkań, bądź likwidowania istniejących usług. Zabieg ten byłby bardzo niekorzystny dla miasta z punktu widzenia konieczności ożywienia tak cennej przestrzeni publicznej jaką jest historyczny Rynek.

5/ nie uwzględnić uwagi odnoszącej się do zapisania do funkcji terenu 51-U/KDD/KX (obszar Rynku) symbolu KP- parkingi: ponieważ w granicach przeznaczenia KDD (droga publiczna) możliwe jest zrealizowanie miejsc postojowych: §12 ust. 6 pkt 3 tekstu ustaleń projektu planu.

Zatem uwzględniając rozstrzygnięcie z dnia 09.04.2013r. po uzupełnieniu o niezbędne uzgodnienie z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projekt planu w zakresie wprowadzonych zmian związanych z rozstrzygnięciem uwag udostępniono do publicznego wglądu w dniach 09.09.2013 – 07.10.2013r. Taki tryb postępowania potwierdził w swoim orzecznictwie Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie z dnia 07.03.2011r., który w sprawie II SA/Kr 17/11 wyraźnie stwierdził, że: „*ponowienie procedury planistycznej zgodnie z poglądem wyrażonym w skardze spowodowałoby procedurę sporządzania planu miejscowego do absurdu. Każda bowiem zmiana projektu planu miejscowego wynikająca z uwzględnienia uwagi złożonej do projektu planu, pociągałaby za sobą konieczność ponownienia uzgodnień i powtórnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Do takiego projektu składane byłyby kolejne uwagi i uwzględnienie jakiegokolwiek z nich, po raz kolejny obligowałoby organ sporządzający projekt planu miejscowego do ponownienia uzgodnień i ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.*”

Na dyskusję publiczną zorganizowaną w dniu 03.10.2013r. nikt się nie stawił.

Do projektu planu złożono dwa pisma zawierające uwagi, przy czym uwagi nie odnosiły się do zagadnień będących przedmiotem udostępnienia projektu planu do publicznego wglądu. Prezydent Miasta w dniu 12 listopada 2013r. zapoznał się ze złożonymi uwagami i rozstrzygnął o nieuwzględnieniu złożonych uwag, przy czym zdecydował, że oczywistą omyłką (niespójność między rysunkiem i treścią dla obszaru oznaczonego symbolem „27-MW/U”) należy skorygować poprzez sformułowanie w § 39 tekstu zapisu dla tego obszaru: „Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.”

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