

Objaśnienie:

Tekst – uchwalony w 2008r. – obowiązujący

Tekst – zmiana z 2015 r.

Tekst – zmiana projekt 2021

**Uchwała Nr XLVII/341/09  
Rady Miasta Kościerzyna  
z dnia 26 sierpnia 2009 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu  
położonego pomiędzy ulicami: Klasztorną, Wojska Polskiego, Kapliczną od południa  
graniczącego z terenem cmentarza w Kościerzynie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413).

W wykonaniu uchwały Nr XLVI/313/05 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 30 listopada 2005 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między ulicami: Klasztorną, Wojska Polskiego, Kapliczną od południa graniczącego z terenem cmentarza.

**Rada Miasta Kościerzyna  
na wniosek Burmistrza Miasta  
uchwała, co następuje:**

**Rozdział I  
Przepisy ogólne**

- § 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Klasztorną, Wojska Polskiego, Kapliczną od południa graniczącego z terenem cmentarza w Kościerzynie, zwany dalej „planem”.
2. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Kościerzyna Nr VI/52/07 z dnia 28 lutego 2007 r.
3. Granice planu określono w części graficznej planu.
4. Załączniki do uchwały stanowią:
- część graficzna planu, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1
  - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2
  - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3
- § 2. Zakres opracowania planu obejmuje problematykę określoną w art. 15, ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru opracowaniu planu,
- 2) symbole oznaczające przeznaczenie terenów,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania i różnych funkcjach,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) obowiązujące linie zabudowy,
- 6) klasyfikacja ulic oraz ich szerokość w liniach rozgraniczających.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Kościerzyna,
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami),
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć inne źródła prawa,
- 4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu, oznaczony na rysunku planu symbolem,
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków,
- 6) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej,
- 7) poziomie terenu – należy przez to rozumieć poziom projektowanego urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku nie będącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych,
- 8) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,
- 9) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą odległość, podaną w metrach bieżących na rysunku planu, w jakiej muszą się znajdować lica ścian budynków od linii rozgraniczającej terenu; przed obowiązującą linią zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, ryzality, balkony, tarasy, wykusze natomiast wnęki nie mogą przekraczać głębokości 1,2 m od lica ściany budynku,
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, że zakazuje się lokalizować obiekty poza obszarem wyznaczonym tą linią, przed nieprzekraczalną linią zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, ryzality, balkony, tarasy, wykusze oraz wnęki o głębokości nie przekraczającej 1,2 m od lica ściany budynku,
- 11) przeznaczeniu podstawowym, funkcji podstawowej terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 12) przeznaczeniu dopuszczalnym, funkcji dopuszczalnej – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 13) dostępie ogólnym (teren, obiekt ogólnodostępny) – należy przez to rozumieć dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, porą doby,
- 14) miejscu postojowym – rozumie się przez to teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku,
- 15) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°,
- 16) dachu pochyłym – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej

- płaszczyznach spadku, nachylony pod kątem większym niż 15°,
- 17) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub krzewy oraz ich skupiska, wraz z zajmowanym terenem i pozostałymi składnikami szaty roślinnej, jak pnącza, byliny, trawy,
  - 18) szyldach – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności,
  - 19) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć tablice informujące między innymi o nazwie ulicy, numerze domu oraz tablice z ogłoszeniami,
  - 20) reklamie wolnostojącej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą,
  - 21) reklamie wbudowanej – należy przez to rozumieć miejsce lub element, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Szyld o powierzchni do 0,3 m<sup>2</sup> nie jest reklamą wbudowaną,
  - 22) tymczasowy obiekt budowlany – należy przez to rozumieć obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem i przewidziany do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu, ale nie później niż przed upływem 120 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu,
  - 23) obiektach usług publicznych - należy przez to rozumieć: administracje publiczną, wymiar sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, porządku publicznego,
  - 24) obiektach zaspokajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe - należy przez to rozumieć budynki zamieszkania zbiorowego dot. opieki społecznej i socjalnej, zdrowotnej; klasztor.
  - 25) obiektach obsługi komunikacyjnej - należy przez to rozumieć budynki garażowe, myjnie, serwis samochodowy, diagnostykę, zakłady obsługi samochodów, warsztaty samochodowe, lakiernie itp.
  - 26) obiektach o dużym zatrudnieniu - należy przez to rozumieć firmy zatrudniające powyżej 50 pracowników,
  - 27) usługach jako funkcji uzupełniającej- należy przez to rozumieć usługi komercyjne, publiczne oraz rzemiosło usługowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
  - 28) makroniwelacji – należy rozumieć to, jako wyrównywanie powierzchni terenu na znacznym obszarze do jednego poziomu, w tym wymagające przemieszczania znacznych mas ziemi, które mogą również wymagać wywożenia lub nawożenia gruntu oraz mogące prowadzić do zmiany rodzaju podłoża.

## Rozdział II Przepisy szczegółowe

### § 5. ~~Przedmiotem ustaleń planu są:~~

- ~~1) U, U1 – tereny projektowanej zabudowy usługowej,~~
- ~~2) U2,3,4 – tereny istniejącej zabudowy usługowej,~~
- ~~3) UZ – teren przestrzeni publicznej w sąsiedztwie pomnika,~~
- ~~4) MN – tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej,~~
- ~~5) MN1 – tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej,~~
- ~~6) WS – teren istniejącego ciekłu wodnego z 5m pasem technicznym,~~
- ~~7) WS1 – tereny istniejących rowów melioracyjnych z możliwością zmiany lokalizacji,~~
- ~~8) ZP – tereny zieleni urządzonej,~~
- ~~9) P/ZL – adaptacja istniejącego parkingu z poszerzeniem do projektowanego odcinka ulicy Małej Młyńskiej z możliwością realizacji usług związanych z obsługą ementarza,~~
- ~~10) strefy ochrony konserwatorskiej,~~

- 11) ~~KX~~ — teren ciągu pieszego
- 12) ~~tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami: KD-K 20, KD-W, KD1,2,3,4,5.~~

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym sposobie zagospodarowania i różnych funkcjach,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) **U** – tereny zabudowy usługowej, tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>
- 5) **U1, U2, U3, U4** - tereny istniejącej zabudowy usługowej,
- 6) **UZ** – teren przestrzeni publicznej w sąsiedztwie pomnika,
- 7) **MN** - tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- 8) **MN1** - tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej,
- 9) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
- 10) **P/ZL** – adaptacja istniejącego parkingu z poszerzeniem do projektowanego odcinka ulicy Małej Młyńskiej z możliwością realizacji usług związanych z obsługą cmentarza,
- 11) **WS** – teren istniejącego cieku wodnego,
- 12) **WS1** – teren istniejącego rowu melioracyjnego z możliwością zmiany lokalizacji,
- 13) zespół urbanistyczny miasta wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego: strefa restauracji urbanistycznej,
- 14) strefa ochrony otoczenia zespołu zabytkowego:
  - a) strefa ograniczenia gabarytu zabudowy,
  - b) strefa ochrony krajobrazu,
- 15) obiekt w Gminnej Ewidencji Zabytków,
- 16) obiekt o wartościach historyczno-kulturowych objęty ochroną,
- 17) pas techniczny dla cieku wodnego,
- 18) strefa ochronna cieku wodnego,
- 19) **KD** tereny dróg publicznych,
- 20) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
- 21) **Kd** – urządzenia kanalizacji deszczowej.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) kształtowanie zabudowy w sposób harmonijnie wkomponowany w otoczenie,
- 2) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych istniejących i projektowanych elementów dróg,
- 3) zakaz lokalizowania urządzeń i obiektów przesłaniających i utrudniających ruch pieszych i pojazdów,
- 4) sytuowanie budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) konieczność stosowania przepisów odrębnych w stosunku do działań związanych z usuwaniem lub przemieszczaniem mas ziemnych lub skalnych w związku z realizacją inwestycji,
- 6) zastosowanie powierzchni umożliwiającej infiltrację wód opadowych,
- 7) nakaz zachowania powszechnego dostępu do wód powierzchniowych oraz w celu wykonania robót związanych z utrzymaniem wód i sieci melioracyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) zakaz grodzenia terenów ZP, UZ,
- 9) na terenach U, U1-U4, MN, MN1, P/ZL dopuszcza się ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 1,5 m; materiałowo zharmonizowane z budynkiem, a od strony dróg ażurowe,
- 10) wyklucza się stosowanie ogrodzeń w postaci prefabrykowanych przęseł betonowych,

- 11) przeznaczenie wszelkich mas ziemnych lub skalnych, które zostaną nagromadzone w wyniku realizacji procesu inwestycyjnego do niwelacji lub rekultywacji terenów należących do miasta,

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) teren objęty planem jest położony poza obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.),
- 2) zagospodarowanie zielenią ozdobną terenów wolnych od utwardzenia,
- 3) dopuszcza się makroniwelację terenu prowadzoną od rzędnych terenu ul. Wojska Polskiego do cieków wodnych WS.
- 4) ograniczenie emisji hałasu komunikacyjnego w środowisku do wartości dopuszczalnych,
- 5) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi i miejskim planem gospodarki odpadami; magazynowanie odpadów niebezpiecznych, z tytułu prowadzonej działalności, w szczelnie zamkniętych i oznakowanych zbiornikach oraz usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) ~~rada gminy jest obowiązana utrzymywać w należyтым stanie tereny zieleni i zadrzewienia~~, obowiązuje utrzymywanie w należyтым stanie terenów zieleni i zadrzewień,
- 7) w trakcie prac budowlanych inwestor jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę zieleni,
- 8) zachowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami warunków dotyczących dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji,
- 9) zastosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego.
- 10) zachowanie na granicy funkcji chronionych wszystkich określonych przepisami norm;
- 11) nakazuje się zastosowanie rozwiązań projektowo – budowlanych zapewniających warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi normami;
- 12) nakazuje się aby jakiegokolwiek emisje czynników szkodliwych i uciążliwych mieściły się w granicach działki, a pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi były wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 13) nakazuje się na etapie projektów budowlanych sporządzenie oceny warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych, wysoki poziom wód gruntowych, dla posadowych obiektów.

~~§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:~~

- 1) ~~obszar planu w całości podlega ochronie wynikającej z decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 796/25.09.1978 o wpisaniu do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyny.~~
- 2) ~~w granicach planu znajdują się oznaczone na rysunku planu budynki i obiekty będące w ewidencji Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Gminnej Ewidencji Zabytków tj.:~~
  - a) ~~dom mieszkalny przy ul. Młyńskiej 2;~~
  - b) ~~dom mieszkalny przy ul. Mała Młyńska 1, 1937 r.;~~
  - c) ~~dom mieszkalny przy ul. Kaplicznej 12, 1880 r.;~~
  - d) ~~budynek gospodarczy przy ul. Kaplicznej 12, 1890 r.;~~

- e) dom mieszkalny przy ul. Kaplicznej 13, 1900 r.;
- f) dom mieszkalny przy ul. Kaplicznej 14, 1905 r.;
- g) dom mieszkalny przy ul. Kaplicznej 15, 1893 r.;
- h) dom mieszkalny przy ul. Kaplicznej 16, 1880 r.;
- i) dom mieszkalny przy ul. Kaplicznej 16, poł.XIX.;
- j) dom mieszkalny przy ul. Kaplicznej 17, 1892.;
- k) dom mieszkalny przy ul. Kaplicznej 18, poł.XIX.;
- l) dom mieszkalny przy ul. Kaplicznej 19, 1920 r.;

które, podlegają ochronie w zakresie historycznych cech: bryły, kształtu dachu, formy architektonicznej, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego, w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej, ewentualne wyposażenie wnętrz: piece, kominki, boazerie, malowidła ścienne, kasetony, sztukaterie, flizy itp., i stosowanych materiałów elewacyjnych np. ceglanych elewacji lub ich fragmentów, detalu wykonanego w tynku itp. Wszelkie działania dotyczące chronionych cech zabytkowej zabudowy wymagają **uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków pozwolenia właściwego terytorialnie konserwatora zabytków**, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W obiektach tych dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem ich do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, tak by możliwe było użytkowanie obiektu zapewniające bieżącą konserwację i ochronę przed dewastacją, przy zachowaniu ich w możliwie niezmienionym kształcie.

3) w granicach planu obowiązują oznaczone na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej:

a) ~~strefa restauracji urbanistycznej — ochrona struktury przestrzennej, w skali architektonicznej dopuszczalne nowe uzupełnienia — z następującymi zastrzeżeniami:~~

- ograniczenie modułu przestrzennego do wymiarów rzutu: 12m x 12m i wysokości 12m do kalenicy dachu;
- architektura stosująca strome dachy, wykusze, nowoczesne materiały elewacyjne wysokiej klasy, materiały regionalne;
- zakaz stosowania projektów typowych.

b) ~~strefa ochrony otoczenia zespołu zabytkowego:~~

- ~~strefa ograniczenia gabarytu zabudowy — dopuszczalny maksymalny wymiar rzutu: 16m x 32m, wysokość 12 m;~~
- ~~strefa ochrony krajobrazu — ochrona ekspozycji biernej zespołu zabytkowego;~~

a) ~~strefa restauracji urbanistycznej;~~

b) ~~strefa ograniczenia gabarytów zabudowy;~~

e) ~~strefa ochrony krajobrazu;~~

w granicach stref ograniczenia w zakresie zagospodarowania terenu i gabarytów zabudowy realizowane są przez ustalenia szczegółowe<sup>22</sup>

4) ~~wszelka działalność skutkująca zmianami w przestrzeni chronionej, nie tylko ta wymagająca pozwolenia na budowę, musi być uzgodniona z właściwym terenowo i rzeczowo konserwatorem zabytków~~ wymaga pozwolenia właściwego terytorialnie konserwatora zabytków,

5) ~~zakaz lokalizowania na budynkach chronionych reklam, dopuszcza się jedynie możliwość lokalizowania szyldów i tablice informacyjnych o powierzchni nie większej niż 0,5 m<sup>2</sup>.~~

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) Część obszaru objętego planem znajduje się w obszarze prawnie chronionym na mocy przepisów odrębnych o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – w strefie restauracji urbanistycznej zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod nr 925 decyzją Wojewódzkiego

- Konserwatora Zabytków z dnia 25.09.1978 r., dawny nr rejestru 796;
- 2) Wszelkie działania w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
  - 3) Obszar strefy restauracji urbanistycznej zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską, obowiązuje ochrona:
    - a) historycznego układu urbanistycznego i struktury przestrzennej, w skali architektonicznej,
    - b) obowiązuje zachowanie historycznego układu komunikacyjnego, dróg i placów, historycznej zieleni oraz pozostałych elementów historycznych,
    - c) charakter obiektów budowlanych oraz wszystkich innych elementów zagospodarowania należy zharmonizować z formami wartościowych obiektów historycznych zlokalizowanych w sąsiedztwie, pod względem zasad podziałów płaszczyzn i brył, proporcji wymiarów, pochylenia i układu dachów, rozwiązań gzymsów i innych detali, kolorystyki, zastosowania materiałów itp.; projektowane obiekty, również w przypadku rozbudowy lub przebudowy fragmentu obiektu, należy podporządkować celowi uzyskania kompozycyjnie spójnego rozwiązania,
    - d) zakaz budowy garaży wolnostojących (dopuszcza się garaże wbudowane);
  - 4) Część obszaru objętego planem znajduje się w strefie otoczenia zespołu zabytkowego: w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy i strefie ochrony krajobrazu zgodnie z załącznikiem graficznym, dla których warunki ochrony realizowane są przez ustalenia szczegółowe;
  - 5) W granicach planu znajdują się oznaczone na rysunku planu budynki i obiekty będące w Gminnej Ewidencji Zabytków:
    - a) dom mieszkalny przy ul. Młyńskiej 2,
    - b) dom mieszkalny przy ul. Mała Młyńska 1, 1937 r.,
    - c) dom mieszkalny przy ul. Małej Młyńskiej 3, 1920 r.,
    - d) dom mieszkalny przy ul. Kaplicznej 12, 1880 r.,
    - e) dom mieszkalny przy ul. Kaplicznej 13, 1900 r.,
    - f) dom mieszkalny przy ul. Kaplicznej 14, 1905 r.,
    - g) dom mieszkalny przy ul. Kaplicznej 15, 1893 r.,
    - h) dom mieszkalny przy ul. Kaplicznej 16, 1880 r.,
    - i) budynek gospodarczy przy ul. Kaplicznej 16, poł. XIX,
    - j) dom mieszkalny przy ul. Kaplicznej 17, 1892,
    - k) dom mieszkalny przy ul. Kaplicznej 19, 1920 r.
  - 6) W granicach planu znajduje się oznaczony na rysunku planu budynek o wartościach historyczno-kulturowych współtworzący klimat historycznej zabudowy miasta: dom mieszkalny przy ul. Klasztorna 9;
  - 7) Dla budynków i obiektów wymienionych w ust. 5 i 6 ustala się następujące formy ochrony w zakresie historycznych cech: bryły, kształtu dachu, formy architektonicznej, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych. Zakaz rozbudowy, nadbudowy oraz zakaz stosowania ocieplenia zewnętrznego w przypadku budynków o licu historycznie ceglanym lub drewnianym. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w obrębach zabytkowych oraz dotyczące elementów podlegających ochronie należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi wyżej oraz przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W przypadku działań w obrębie wyżej wymienionych elementów chronionych stosuje się przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W obiektach tych dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem ich do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych,

tak by możliwe było użytkowanie obiektu zapewniające bieżącą konserwację i ochronę przed dewastacją, przy zachowaniu ich w możliwie niezmienionym kształcie. Dopuszcza się remonty budynków o złym stanie technicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) organizację ruchu i rozwiązania umożliwiające sprawne i nie kolizyjne poruszanie się wszystkich uczestników ruchu,
- 2) kształtowanie przestrzeni z zachowaniem widoczności oraz zastosowanie trwałych i estetycznych elementów urządzenia ulic,
- 3) w pasach drogowych wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych wolnostojących,

§ 10. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalono odrębnie dla każdego przeznaczenia w rozdziale III ustalenia szczegółowe od §16 do §26.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

~~1) wydzielanie działek gruntu z przeznaczeniem na tereny komunikacji oraz wydzielanie niezbędnych dróg wewnętrznych,~~

~~2) plan nie uruchamia procedury scalania i podziału nieruchomości.~~

1. Na terenie planu nie występują obszary wymagające procedury scalania i podziału zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie scalenia i podziału nieruchomości na wnioski właścicieli lub użytkowników wieczystych obowiązują ustalenia szczegółowe.

2. Ustala się zasady dotyczące podziałów geodezyjnych:

- 1) dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni wynikającej z potrzeb tj. mniejszych, niż wynika to z ustaleń szczegółowych na danym terenie, a lokalizację zabudowy dopuszcza się na granicy działki bądź w odległości 1,5m;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia minimalna działki ustalona dla podstawowego przeznaczenia terenu w ustaleniach szczegółowych;
- 3) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) wyklucza się wydzielanie działek po obrysie budynku;
- 5) dopuszcza się możliwość wydzielenia działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych o maksymalnie 5% w stosunku do określonej wielkości.

3. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

4. Za zgodne z planem i spełniające warunki dla lokalizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uznaje się działki wydzielone przed uchwaleniem planu.

§ 12. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej na terenach komunikacji i terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami ~~ZL~~-ZP i UZ, z wyjątkiem małej architektury,
- 2) zakaz lokalizowania wolnostojących stacji bazowych telefonii komórkowej,
- 3) zakaz lokalizowania stacji benzynowej,



- §13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) włączenie obszaru planu w podstawowy układ komunikacyjny miasta Kościerzyna poprzez istniejące i projektowane ulice,
  - 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z odwodnienia oraz lokalizacji istniejących i planowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 3) zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przełożenia; lokalizowanie nowych i planowanych do przełożenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic z wyłączeniem linii rozgraniczających ~~drogi krajowej KD-K 20 i drogi wojewódzkiej KD-W,~~
  - 4) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa § 14,
  - 5) normatyw parkingowy – parkowanie w granicach działki budowlanej:
    - a) 1 miejsce postojowe na 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych,
  - 6) przy obiektach, których funkcja wymaga obsługi pojazdami ciężarowymi, ustala się obowiązek zorganizowania miejsc przeładunku, usytuowanych na własnej działce, w ilości odpowiadającej potrzebom obiektu,
  - 7) dla parkingów o liczbie stanowisk postojowych większej niż 100 wymaga się wjazdu i wyjazdu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 8) dla terenów nowej zabudowy położonych w zasięgu perspektywicznej obsługi zbiorczej sieci infrastruktury uzbrojenie terenu winno wyprzedzać lub być prowadzone równoległe z budową obiektów kubaturowych.
  - 9) ograniczenie makroniwelacji do niezbędnego minimum w zakresie robót kubaturowych;
  - 10) na terenach objętych planem oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, MN1, U, U1, U2, U3, U4 dopuszcza się lokalizację budynków garażowych;
- § 14.** Zasady zaopatrzenia i obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej
- ~~1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
    - 1) zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych,
    - 2) budowę sieci wodociągowych oraz lokalizację hydrantów przeciwpożarowych w liniach rozgraniczających planowanych dróg.~~
  1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:
    - 1) obszar objęty planem zaopatrywany będzie w wodę z wodociągu gminnego;
    - 2) obowiązuje wyposażenie w sieć wodociągową terenów projektowanej zabudowy;
    - 3) rozbudowę i modernizację istniejących sieci należy realizować w miarę postępu zainwestowania;
    - 4) obowiązuje zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 5) dopuszcza się własne ujęcie wody wyłącznie dla przedsięwzięć wymagających co najmniej dwóch niezależnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - ~~2. W zakresie sieci kanalizacyjnej ustala się:
    - 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, w powiązaniu z siecią istniejącą, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków wyłącznie do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
    - 2) zakazuje się równoległe funkcjonowanie zbiorczej kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych;
    - 3) dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków sanitarnych;
    - 4) zachowanie istniejącej sieci kanalizacyjnej, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i wymiany;
    - 5) budowę kanałów o średnicach stosownie do potrzeb.~~
  2. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:
    - 1) ścieki bytowe i komunalne odprowadzane w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć

kanalizacji sanitarnej;

- 2) dla terenów położonych w granicach aglomeracji ściekowej obowiązuje odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
- 3) dla terenów położonych poza granicami aglomeracji ściekowej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej;
- 4) wyklucza się zrzut ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do gruntu i wód powierzchniowych bez oczyszczenia;
- 5) przed odprowadzeniem ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej należy zastosować dodatkowe urządzenia podczyszczające zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do podczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora.

~~3 W zakresie odprowadzania ścieków deszczowych ustala się:~~

- ~~1) docelowo odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, w powiązaniu z siecią istniejącą, przy czym podłączenie obiektów do miejskiej sieci kanalizacyjnej deszczowej na warunkach podanych przez gestora sieci;~~
- ~~2) zabrania się odprowadzenia wód deszczowych do systemu odwodnienia drogi krajowej KD-K 20 drogi wojewódzkiej (poza granicami planu);~~
- ~~3) dopuszcza się alternatywne odprowadzenia wód opadowych poprzez: ścieki przykrawężnikowe, studzienki chłonne, itp., jeżeli pozwolą na to warunki gruntowo-wodne;~~
- ~~4) dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków deszczowych;~~
- ~~5) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg, parkingów, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.~~
- ~~6) nakazuje się zapewnienie maksymalnej retencji wód opadowych na terenie objętym planem.~~

3. W zakresie odprowadzania wód deszczowych i roztopowych ustala się:

- 1) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnych działki;
- 2) dopuszcza się możliwość budowy kanalizacji deszczowej i odprowadzenia do niej wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi i przy spełnieniu poniższych warunków:
  - a) należy zapewnić wstępną retencję wody deszczowej, umożliwiając przesunięcie w czasie odprowadzenie wód deszczowych do systemu kanalizacji,
  - b) grawitacyjne lub ciśnieniowe odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych z terenu nieruchomości do sieci kanalizacji deszczowej winno zapewnić ograniczenie ilości odprowadzonych wód opadowych i roztopowych w czasie;
- 3) obowiązuje zachowanie systemu rowów odwadniających w obszarze planu – w szczególności uzasadnionych przypadkach dopuszcza się skanalizowanie otwartych rowów melioracyjnych przy zachowaniu ich przepustowości oraz kierunku odprowadzenia wody; dopuszcza się w całym obszarze planu budowę nowych rowów melioracyjnych;
- 4) zrzut wód opadowych i roztopowych z terenów składowych, przemysłowych, komunikacji drogowej oraz terenów o innym użytkowaniu, mogących spowodować zanieczyszczenie wód opadowych i roztopowych, wymaga podczyszczenia przed odprowadzeniem do gruntu i do wód powierzchniowych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 5) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód

- opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora;
- 6) w całym obszarze planu dopuszcza się budowę nowych zbiorników retencyjnych;
  - 7) zabrania się odprowadzania wód deszczowych i roztopowych do systemu odwodnienia drogi wojewódzkiej (poza granicami planu).

3a. W zakresie melioracji plan ustala:

- 1) w obszarze planu nie występują urządzenia melioracji wodnych, mogą występować niezidentyfikowane dreny i sączki drenarskie, które w przypadku przerwania należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania;
- 2) adaptację wszystkich istniejących oczek wodnych, cieków, a także drenaży podziemnych. W wypadku konieczności naruszenia tej zasady istnieje obowiązek ich przebudowy umożliwiającej prawidłowe działanie, w tym na terenach sąsiednich, na podstawie koncepcji branżowej do odbiornika wód deszczowych;
- 3) zakaz działalności powodujących zakłócenie stosunków wodnych na terenach sąsiadujących lub w granicach zlewni.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) możliwość zaopatrzenia w gaz z istniejących sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) budowę nowych sieci gazowych w liniach rozgraniczających planowanych dróg.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- ~~1) zachowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej w liniach rozgraniczających ulic z możliwością jej przebudowy,~~
- ~~2) dopuszcza się likwidację linii elektroenergetycznych i stacji transformatorowych, kolidujących z planowanym przeznaczeniem terenu na warunkach uzyskanych u dysponenta sieci,~~
- ~~3) lokalizację konsumenckich stacji transformatorowych, jako obiektów wolnostojących lub wkomponowanych w inne budynki z zapewnieniem swobodnego dostępu do drogi publicznej,~~
- ~~4) powiązanie stacji z istniejącą siecią,~~
- ~~5) wszelkie kolizje istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora.~~
- 1) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń dystrybucji energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze planu w oparciu o istniejące linie energetyczne średniego napięcia i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się budowę sieci kablowych, przy czym dla sieci średniego napięcia w wyznaczonych pasach infrastruktury technicznej oraz w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i wyznaczonych dojazdów. W szczególnie uzasadnionych przypadkach (warunki terenowe, wody otwarte, warunki ekonomiczne itp.) dopuszcza się budowę linii napowietrznych;
- 3) zaleca się sukcesywną przebudowę i skablowanie istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych;
- 4) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących lub projektowanych stacji transformatorowych zlokalizowanych w granicach planu lub poza granicami planu,
- 5) dopuszcza się budowę, przebudowę oraz remonty stacji transformatorowych, w tym nasłupowych, poza miejscami wyznaczonymi w granicach planu, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej zlokalizowanych w obszarze objętym planem oraz terenów sąsiednich. Wyklucza się budowę kubaturowych stacji transformatorowych w granicach pasa drogowego i poza wyznaczonymi liniami zabudowy. Dopuszcza się lokalizację stacji bezpośrednio przy granicy działki.

6. W zakresie telekomunikacji ustala się:
- 1) budowę i rozbudowę telekomunikacyjnej sieci kablowej w liniach rozgraniczających ulic,
  - 2) lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych w liniach rozgraniczających ulic oraz wewnątrz terenów ze swobodnym dostępem z dróg publicznych,
  - 3) w przypadku kolizji z istniejącą siecią telekomunikacyjną warunki na usunięcie kolizji zainteresowany podmiot winien uzyskać u gestora sieci.
7. W zakresie sieci ciepłej ustala się:
- 1) możliwość rozbudowy sieci ciepłej, w tym możliwość budowy ciepłociągów podziemnych i komór ciepłych,
  - 2) ograniczenie zabudowy i innych trwałych form zagospodarowania bezpośrednio nad sieciami i komorami ciepłymi oraz w pasie roboczym,
  - 3) rozbudowę sieci ciepłej w liniach rozgraniczających ulic, względnie po terenach inwestorów w uzgodnieniu z właścicielem terenu,
  - 4) możliwość budowy scentralizowanych źródeł ciepła w obrębie poszczególnych pól inwestycyjnych,
  - 5) należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze nieuciążliwe dla środowiska - dopuszcza się stosowanie nowych niekonwencjonalnych źródeł energii,
  - 6) na całym obszarze objętym planem zakłada się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł lub sieci, dopuszcza się następujące źródła ogrzewania: gazowe, olejowe, elektryczne, ogrzewanie zdalaczynne lub ogrzewanie ze źródeł odnawialnych **zgodnie z przepisami odrębnymi.**
- § 15. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

### **Rozdział III** **Ustalenia szczegółowe**

- § 16. Wyznacza się teren rozmieszczenia obiektów usługowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem U dla którego ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe w obszarze oznaczonym symbolem U:
    - a) budynki usługowe, w tym: handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> z możliwością lokalizacji więcej niż jednego obiektu,
    - b) budynki biurowo-administracyjne oraz przeznaczone na gastronomię i rekreację wraz z drogami wewnętrznymi, parkingami naziemnymi, wielopoziomowymi, obiektami małej architektury,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne w obszarze oznaczonym symbolem U:
    - a) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego związanego ze świadczeniem usług turystyki w obiektach hotelarskich – hotel, motel, pensjonat,
    - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
    - c) obiekty obsługi komunikacyjnej,
1. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które podawane są w odniesieniu do działki budowlanej lub do terenu objętego inwestycją, ustala się:
- 1) wysokość nowych budynków nie może być wyższa niż 9 m, liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, z wyłączeniem budynków znajdujących się

- w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy, ~~dopuszczalny maksymalny wymiar rzutu: 16m x 32m, których wysokość maksymalna może wynosić 12 m, zgodnie z § 8 pkt 3) b) dla których obowiązuje zakaz stosowania projektów typowych;~~
- 2) dla budynków o powierzchni zabudowy min. 2000m<sup>2</sup> dopuszcza się budowę dominanty o wysokości do 12m, której powierzchnia zabudowy nie przekroczy 25% powierzchni zabudowy całego projektowanego budynku,
  - 3) dach płaski lub dach pochyły – dwu spadowy o spadku 18°- 30°,
  - 4) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku ~~planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi~~ liniami zabudowy:
    - a) ~~obowiązującą~~ w odległości 5m od linii rozgraniczającej terenu, ~~jednak nie mniej niż 10 m od krawędzi jezdni~~ ulicy Wojska Polskiego (poza granicami planu) i zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) ~~nieprzekraczalną~~ w odległości 10m od krawędzi jezdni ulicy ul. Klasztornej (poza granicami planu),  
~~z uwzględnieniem zwiększenia jej odległości dla umożliwienia wybudowania urządzenia kanalizacji deszczowej,~~ zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) ~~nieprzekraczalną~~ w odległości 5m od lini rozgraniczającej ~~drogi oznaczonej jako KD1 i KD2,~~
  - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy 50%,
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%,
  - 6) zasady podziału terenu na działki budowlane:
    - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>,
    - b) dopuszczenie wydzielenia działek gruntu pod drogi wewnętrzne lub infrastrukturę,
    - c) dopuszcza się równe podziały działek w celu uregulowania ich stanu prawnego,
    - d) możliwość wydzielenia minimalnej powierzchni działki dla wolnostojących stacji transformatorowych w zależności od potrzeb inwestora - w ustaleniu z gestorem sieci,
  - 7) maksymalną szerokość elewacji frontowej zlokalizowanej w jednym nieprzerwanym ciągu wzdłuż ulicy Wojska Polskiego do 40 m, z możliwością łączenia budynków elementami wycofanymi względem obowiązującej linii zabudowy,
  - 8) główne wejście oraz przeszklenia elewacji budynków zlokalizowanych na działkach o nr ewidencyjnych 7/2, 8/2, 9/2 i część działki 10/2, muszą znajdować się od strony ulicy Wojska Polskiego,
  - 9) zakaz przeszkleń elewacji budynków od strony ulicy Wojska Polskiego w formie jednolitych ciągów – dotyczy elewacji powyżej 10 metrów,
  - 10) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory, przy czym zaleca się odcienie jasnych beżów, szarości oraz odcienie naturalnej ceramiki budowlanej,
  - 11) możliwość budowy reklamy wolnostojącej oraz montowanej na elewacjach budynków, która będzie elementem projektu budowlanego realizowanego na terenie inwestycji,
  - 12) umożliwia się prowadzenie niezależnie inwestycji na każdej działce,
  - 13) możliwość prowadzenia dróg wewnętrznych dojazdowych w zależności od zapotrzebowania inwestorów; parametry techniczne dróg wewnętrznych powinny odpowiadać parametrom technicznym dla dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się ograniczenie szerokości dróg wewnętrznych do 5 m,
    - a) ~~obsługę komunikacyjną z drogi wojewódzkiej KD-W ul. Klasztornej w gminną drogę publiczną KD1,~~
    - b) ~~obsługę komunikacyjną z drogi wojewódzkiej drogi krajowej KD-K 20 ul. Wojska Polskiego za pośrednictwem drogi publicznej gminnej KD2 poprzez wyłącznie jeden wjazd na prawoskręcie i jeden wyjazd na prawoskręcie, bez prawa przekraczania osi jezdni drogi krajowej, zgodnie z rysunkiem planu,~~
  - 14) obsługę komunikacyjną z drogi wojewódzkiej ul. Klasztornej (poza granicami planu) – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 15) obsługę komunikacyjną z drogi gminnej KD2 – zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ze względu na trudne warunki gruntowo-wodne, na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzone oceny warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej.
3. Teren U położony jest w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy i strefie ochrony krajobrazu oznaczonych na rysunku planu, ~~w granicach strefy obowiązują ograniczenia gabarytów zabudowy jak w § 8 dla których obowiązuje zakaz stosowania projektów typowych i ochrona ekspozycji biernej zespołu zabytkowego.~~ ograniczenia w zakresie zagospodarowania terenu i gabarytów zabudowy realizowane są przez ustalenia szczegółowe.
4. umożliwia się budowę konsumenckich stacji transformatorowych, dla których nie obowiązują wyznaczone linie zabudowy.
5. dopuszcza się wbudowanie stacji transformatorowych w budynki,
6. zapewnienie miejsc do przeładunku oraz miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w granicach własnej działki budowlanej w ilości zgodnej z normatywem parkingowym, zgodnie z § 13 pkt.5.
7. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa § 14,
8. ~~Pozostawienie terenów wolnych od zabudowy pod budowę urządzeń kanalizacji deszczowej (m. in. separatora i piaskownika) oznaczonych symbolem Kd, zgodnie z rysunkiem planu.~~

§ 17. Wyznacza się teren rozmieszczenia obiektów usługowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U1** dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe w obszarze oznaczonym symbolem U1:
    - a) budynki usługowe, w tym: handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>,
    - b) budynki biurowo-administracyjne oraz przeznaczone na gastronomię i rekreację wraz z drogami wewnętrznymi, obiektami małej architektury,
  - 2) linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne w obszarze oznaczonym symbolem U1:
    - a) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego związanego ze świadczeniem usług turystyki w obiektach hotelarskich – hotel, motel, pensjonat,
1. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które poddawane są w odniesieniu do działki budowlanej lub do terenu objętego inwestycją, ustala się:
- 1) wysokość nowych budynków nie może być wyższa niż 9 m, liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
  - 2) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości bryły,
  - 3) maksymalną szerokość elewacji frontowej zlokalizowanej w jednym nieprzerwanym ciągu wzdłuż ulicy Wojska Polskiego do 40 m, z możliwością łączenia budynków elementami wycofanymi względem obowiązującej linii zabudowy,
  - 4) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu ~~obowiązującymi i~~ ~~nieprzekraczalnymi~~ liniami zabudowy:
    - a) ~~obowiązującą~~ w odległości 5m od linii rozgraniczającej terenu ~~jednak nie mniej niż 10 m od krawędzi jezdni~~ ulicy Wojska Polskiego (~~poza granicami planu~~),
    - b) ~~nieprzekraczalną~~ w odległości 5m od lini rozgraniczającej drogi oznaczonej jako KD2,
  - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy 50%,
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%,
  - 7) dach: stropodach płaski lub dach pochyły – dwuspadowy o spadku 18°- 30°,
  - 8) obowiązek usytuowania głównego wejścia do budynku oraz okna wystawienniczego od strony drogi krajowej nr 20 (ulicy Wojska Polskiego),
  - 9) kolorystykę elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory, przy czym zaleca się

- odcienie jasnych beżów, szarości oraz odcienie naturalnej ceramiki budowlanej,
- 10) formę architektoniczną: wykończenie ścian z zastosowaniem cegły klinkierowej, tynku, szkła, naturalnego kamienia,
  - 11) zakaz jednolitych przeszkleń elewacji,
  - 12) możliwość budowy reklamy wolnostojącej oraz montowanej na elewacjach budynków, która będzie elementem projektu budowlanego realizowanego na terenie inwestycji,
  - 13) zasady podziału terenu na działki budowlane:
    - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) dopuszczenie wydzielenia działek gruntu pod drogi wewnętrzne lub infrastrukturę,
    - c) dopuszczenie wtórnych podziałów działek w celu uregulowania ich stanu prawnego,
    - d) możliwość wydzielenia minimalnej powierzchni działki dla wolnostojących stacji transformatorowych - w ustaleniu z gestorem sieci,
  - 14) obsługę komunikacyjną z ~~drogi krajowej KD-K-20 wojewódzkiej~~ ul. Wojska Polskiego (poza granicami planu) za pośrednictwem drogi publicznej gminnej KD2 poprzez wyłącznie jeden wjazd na prawoskręcie i jeden wyjazd na prawoskręcie, bez prawa przekraczania osi jezdni drogi ~~krajowej wojewódzkiej, zgodnie z rysunkiem planu,~~
  - 15) możliwość prowadzenia dróg wewnętrznych dojazdowych w zależności od zapotrzebowania inwestorów; parametry techniczne dróg wewnętrznych powinny odpowiadać parametrom technicznym dla dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się ograniczenie szerokości dróg wewnętrznych do 5 m,
  - 16) zapewnienie miejsc do przeładunku oraz miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w granicach własnej działki budowlanej w ilości zgodnej z normatywem parkingowym, zgodnie z § 13 pkt.5,
  - 17) wyklucza się lokalizację obiektów obsługi komunikacyjnej z wyłączeniem budynków garażowych;
2. Ustala się konieczność wykonania badań geotechnicznych warunków posadowienia budynków.
  3. Teren U1 położony jest w strefie ochrony krajobrazu oznaczonej na rysunku planu, ~~obowiązują ustalenia § 8 dla której obowiązuje ochrona ekspozycji biernej zespołu zabytkowego.~~ ograniczenia w zakresie zagospodarowania terenu i gabarytów zabudowy realizowane są przez ustalenia szczegółowe.
  4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa § 14.
- § 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U2/U3/U4** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) tereny istniejącej zabudowy usługowej z zachowaniem, przebudową i rozbudową istniejącej funkcji usługowej z możliwością lokalizacji nowej,
    - b) dopuszcza się:
      - lokalizację budynków biurowych – na terenie **U2**,
      - lokalizację budynków takich jak: przedszkole, przychodnia lekarska – na terenie **U2 i U3**,
      - lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspokajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe tj.: klasztor, dom dziecka - na terenie **U3**
      - lokalizację handlu – na terenie **U4**;
    - c) wyklucza się:
      - lokalizację obiektów o dużym zatrudnieniu,
      - lokalizację obiektów obsługi komunikacyjnej z wyłączeniem budynków garażowych,

1. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które poddawane są w odniesieniu do działki budowlanej lub do terenu objętego inwestycją, ustala się:
  - 1) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu ~~i~~ nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną jako ~~KD4~~ KD5 i KDW1 oraz zgodnie z rysunkiem planu od ul. Kaplicznej (poza granicami planu),
  - 2) pozostawienie istniejącej zabudowy usługowej z dopuszczeniem jej modernizacji, rozbudowy i dobudowy do gabarytu budynku 12 m x 12 m i wysokości 12m do kalenicy dachu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25%,
  - 4) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8m,
  - 5) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
  - 6) kolorystykę elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory, przy czym zaleca się odcienie jasnych beżów, szarości oraz odcienie naturalnej ceramiki budowlanej,
  - 7) dach: stropodach płaski lub dach pochyły – dwu spadowy o spadku 18°- 45°,
  - 8) kolorystykę pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej, szarości i czerni,
  - 9) możliwość lokalizacji reklam wbudowanych o powierzchni maksymalnej 2m<sup>2</sup>, za wyjątkiem budynków chronionych – zgodnie z § 8 pkt.5,
  - 10) możliwość lokalizacji nowej zabudowy na granicy działek,
  - 11) obsługę komunikacyjną z ulicy Kaplicznej (poza granicami planu), z ulicy Małej Młyńskiej oznaczonej jako KD5 oraz ~~nowo projektowaną drogą KD4 z drogi wewnętrznej KDW1~~,
  - 12) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji i w granicach własnej działki budowlanej w ilości zgodnej z normatywem parkingowym, zgodnie z § 13 pkt.5,
  - 13) infrastruktura techniczna: zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w § 14.
2. ~~Tereny U2;U3;U4 położone są w strefie restauracji urbanistycznej oznaczonej na rysunku planu, w granicach strefy obowiązują ograniczenia gabarytów zabudowy jak w § 8 oraz występują zabytki w rozumieniu przepisów odrębnych oznaczone na rysunku planu budynki i obiekty będące w ewidencji Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku. Tereny U2;U3;U4 położone są w strefie restauracji urbanistycznej oznaczonej na rysunku planu, w granicach strefy obowiązuje zakaz stosowania projektów typowych. ograniczenia w zakresie zagospodarowania terenu i gabarytów zabudowy realizowane są przez ustalenia szczegółowe. W granicach terenów występują zabytki w rozumieniu przepisów odrębnych - oznaczone na rysunku planu budynki i obiekty będące w Gminnej Ewidencji Zabytków.~~

§ 19. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe w obszarze oznaczonym symbolem MN:
  - a) pozostawienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
  - b) dopuszcza się lokalizację usług, jako samodzielnej funkcji,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
  - a) 5 m od krawędzi jezdni linii rozgraniczającej ul. Młyńskiej (poza obszarem planu), ul. Małej Młyńskiej oznaczonej jako KD 5 i ul. Kaplicznej (poza obszarem planu)
  - b) 5m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną jako ~~KD4~~ i 5 m od linii rozgraniczającej ciąg pieszy oznaczony jako ~~KX~~ od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW1 i KDW2,
  - c) 10 m od krawędzi jezdni ulicy Wojska Polskiego (poza obszarem planu).



1. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które poddawane są w odniesieniu do działki budowlanej lub do terenu objętego inwestycją, ustala się:

- 1) pozostawienie istniejącej zabudowy usługowej z dopuszczeniem jej modernizacji, rozbudowy i dobudowy do gabarytu budynku 12 m x 12 m i wysokości 12m do kalenicy dachu, ~~zgodnie z przepisami odrębnymi §8 pkt.3a~~, natomiast w strefie ochrony krajobrazu wysokość nowych budynków nie może być wyższa niż 9 m, liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- 2) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8m,
- 3) dach: stropodach płaski lub pochyły – dwu spadowy o spadku 18°- 45°,
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25%;
- 5) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
- 6) kolorystykę elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory, przy czym zaleca się odcienie jasnych beżów, szarości oraz odcienie naturalnej ceramiki budowlanej,
- 7) kolorystykę pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej, szarości i czerni,
- 8) możliwość lokalizacji nowej zabudowy na granicy działek,
- 9) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących,
- 10) możliwość lokalizacji reklam wbudowanych o powierzchni maksymalnej 2m<sup>2</sup>, za wyjątkiem budynków chronionych – zgodnie z § 8 pkt.5,
- 11) obsługę komunikacyjną z ulic: ~~Wejska Polskiego, Kaplicznej (poza obszarem planu), Młyńskiej (poza obszarem planu) oznaczonej jako KD3~~ i ul. Małej Młyńskiej oznaczonej jako KD5 ~~oraz dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW1 i KDW2~~,
- 12) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w granicach własnej działki budowlanej w ilości zgodnej z normatywem parkingowym, zgodnie z § 13 pkt.5,
- 13) zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w § 14.
- 14) wyklucza się lokalizację obiektów obsługi komunikacyjnej z wyłączeniem budynków garażowych;

2. ~~Teren MN położony jest w strefie restauracji urbanistycznej i ochrony krajobrazu oznaczonych na rysunku planu; w granicach strefy obowiązują ograniczenia gabarytów zabudowy jak w § 8 oraz występują zabytki w rozumieniu przepisów odrębnych - oznaczone na rysunku planu budynki i obiekty będące w ewidencji Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku. Teren MN położony jest w strefie restauracji urbanistycznej i ochrony krajobrazu oznaczonych na rysunku planu; w granicach strefy obowiązuje zakaz stosowania projektów typowych i ochrona ekspozycji biernej zespołu zabytkowego. ograniczenia w zakresie zagospodarowania terenu i gabarytów zabudowy realizowane są przez ustalenia szczegółowe. W granicach terenu występują zabytki w rozumieniu przepisów odrębnych - oznaczone na rysunku planu budynki i obiekty będące w Gminnej Ewidencji Zabytków.~~

§ 20. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN1 dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczonym symbolem MN1;
- 2) linie zabudowy w odległości 5m od ~~krawędzi jezdn~~ linii rozgraniczającej ul. Małej Młyńskiej ~~oznaczonej jako KD5~~ oraz 5m od linii rozgraniczającej ~~ciąg piesz~~ ~~oznaczonej jako KX~~ drogi wewnętrznej KDW2,

1. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które poddawane są w odniesieniu do działki budowlanej lub do terenu objętego inwestycją, ustala się:
  - 1) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – maksymalnie 9m,
  - 2) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
  - 3) powierzchnie zabudowy kubaturowej maksymalnie 45%,
  - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%,
  - 5) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8m,
  - 6) dach: stropodach płaski lub dach pochyły – dwu spadowy o spadku 18°- 45°,
  - 7) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
  - 8) kolorystykę elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory, przy czym zaleca się odcienie jasnych beżów, szarości oraz odcienie naturalnej ceramiki budowlanej,
  - 9) kolorystykę pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej, szarości i czerni,
  - 10) możliwość lokalizacji nowej zabudowy na granicy działek,
  - 11) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących,
  - 12) możliwość lokalizacji reklam wbudowanych w ogrodzenia lub budynki o powierzchni maksymalnej 2m<sup>2</sup>,
  - 13) następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - minimalna powierzchnia: 650m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontów: dowolna,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.
  - 14) obsługę komunikacyjną z ulicy **Małej Młyńskiej** oznaczonej na rysunku planu jako **KD35 i drogi wewnętrznej KDW2**,
  - 15) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w granicach własnej działki budowlanej w ilości zgodnej z normatywem parkingowym, zgodnie z § 13 pkt.5,
  - 16) zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w § 14.
  - 17) wyklucza się lokalizację obiektów obsługi komunikacyjnej z wyłączeniem budynków garażowych;

2. Teren MN1 położony jest w strefie ochrony krajobrazu oznaczonej na rysunku planu, ~~dla której obowiązuje ochrona ekspozycji biernej zespołu zabytkowego~~. ograniczenia w zakresie zagospodarowania terenu i gabarytów zabudowy realizowane są przez ustalenia szczegółowe

**§ 21.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UZ** dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przestrzeń publiczna – pozostawienie istniejącego obiektu dobra kultury współczesnej,
  - b) na całym terenie obowiązuje lokalizacja funkcji publicznych:
    - z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, lokalizacją elementów małej architektury
    - z zielenią;
- 2) pozostawienie pomnika położonego częściowo na działkach o numerach 10/2, 11/2 i 12/1,
- 3) opracowanie aranżacji o wysokich walorach estetycznych z małą architekturą i jednolitym oświetleniem, według jednolitej koncepcji architektonicznej, która realizuje politykę przestrzenną miasta, w zakresie kształtowania zagospodarowania,
- 4) wykluczenie wszelkich form ogrodzeń,

- 5) wykluczenie zabudowy kubaturowej,
- 6) zakaz lokalizacji obiektów obsługi komunikacyjnej,
- 7) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących,
- 8) zachowanie istniejącej zieleni,
- 9) zachowanie ogólnego dostępu,
- 10) możliwość nasadzeń zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo w granicach terenu wydzielenia wewnętrznego,
- 11) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z wypoczynkiem i rekreacją mieszkańców,
- 12) obsługę komunikacyjną z ul. ~~Wejska Polskiego~~ ~~za pośrednictwem przylegającej drogi publicznej~~ ~~gminnej~~ oznaczonej na rysunku planu jako KD2,
- 13) możliwość wykorzystania parkingów na terenach ogólnodostępnych,
- 14) zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w § 14.

2. Teren UZ położony jest w strefie ochrony krajobrazu oznaczonej na rysunku planu, ~~i określony w § 8 dla której obowiązuje ochrona ekspozycji biernej zespołu zabytkowego.~~ ograniczenia w zakresie zagospodarowania terenu i gabarytów zabudowy realizowane są przez ustalenia szczegółowe.

§ 22. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **WS** , dla którego ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego przeznaczenia terenu – pozostawienie istniejącego cieków wodnego,
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej,
- 3) budowę mostków lub kładek o ile zagospodarowanie terenów przyległych to uzasadnia,
- 3) możliwość położenia infrastruktury technicznej,
- 4) zagospodarowanie zielenią,
- ~~5) budowę drogi rowerowej lub ciągu pieszego wzdłuż cieków wodnych WS w pasie terenu o szerokości 6m, zgodnie z rysunkiem planu,~~
- 6) możliwość skanalizowania cieków wodnych w miejscach skrzyżowania z drogami i przejściami dla pieszych,
- 7) pozostawienie terenów wolnych pod budowę urządzeń kanalizacji deszczowej (m. in. separatora i piaskownika) ~~oznaczonych symbolem Kd, zgodnie z rysunkiem planu,~~
- ~~8) wyznaczenie łącznej strefy ochronnej o szerokości 11 m zgodnie z rysunkiem planu,~~
- ~~9) pas techniczny, wolny od zabudowy i nasadzeń, który umożliwi dostęp do prac konserwacyjnych o szerokości 5 m zgodnie z rysunkiem planu,~~
- ~~10) wykluczenie na terenie stref ochronnych lokalizacji zabudowy oraz lokalizacji obiektów i urządzeń uciążliwych powodujących degradację kanału,~~
- 11) zakaz lokalizacji ogrodzenia w poprzek kanału,
- 12) możliwość odtworzenia zasypanych oraz zdewastowanych odcinków kanału
- 13) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących,
- 14) obsługę komunikacyjną z drogi KD2,

2. Teren WS położony jest w strefie ochrony krajobrazu oznaczonej na rysunku planu, ~~i określony w § 8 dla której obowiązuje ochrona ekspozycji biernej zespołu zabytkowego.~~ ograniczenia w zakresie zagospodarowania terenu i gabarytów zabudowy realizowane są przez ustalenia szczegółowe.

§ 23. Wyznacza się tereny istniejących rowów melioracyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem **WS1** , dla których ustala się:

- 1) możliwość zakrycia oraz skanalizowania, przebudowę, lub zmiany przebiegu rowów melioracyjnych, w sposób nie powodujący trwałej negatywnej zmiany stosunków wodnych na terenie objętym planem. Przebudowa sieci hydrograficznej powinna uwzględniać istniejące elementy oraz kierunek spływu wód powierzchniowych,
  - 2) zakaz grodzienia,
  - 3) zapewnienie dostępu do rowów i urządzeń kanalizacji deszczowej w celu ich konserwacji i utrzymania;
1. Teren oznaczony na rysunku planu jako WS1, położony jest w strefie ochrony krajobrazu ~~oraz w strefie ograniczonego gabarytu zabudowy~~ zgodnie z rysunkiem planu, ~~i §8 dla której obowiązuje ochrona ekspozycji biernej zespołu zabytkowego.~~ ograniczenia w zakresie zagospodarowania terenu i gabarytów zabudowy realizowane są przez ustalenia szczegółowe.

§ 24. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **P/ZL**, dla którego ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:
  - a) tereny parkingu dla samochodów osobowych P/ZL:
    - z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej,
    - z zielenią;
  - c) dopuszcza się na terenie P/ZL:
    - lokalizację usług związanych z obsługą cmentarza jako samodzielnej funkcji,
1. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które poddawane są w odniesieniu do terenu objętego inwestycją, ustala się
  - 1) ~~powierzchnie zabudowy dla obiektu usługowego do 200m<sup>2</sup> dla obiektu usługowego:~~,
    - a) intensywność zabudowy w granicach od 0 do 0,8, a dla części nadziemnej budynków 0,55,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 200 m<sup>2</sup>,
    - c) dla działek o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> dopuszcza się drugi obiekt o maksymalnej powierzchni zabudowy 150m<sup>2</sup>, który może być połączony z pierwszym obiektem łącznikiem o funkcji wyłącznie komunikacyjnej o długości minimum 4m, szerokości maksymalnie 3m i wysokości jednej kondygnacji, dla którego dopuszcza się dach płaski,
    - d) wyklucza się makroniwelację terenu;
  - 2) wysokość zabudowy: ~~wysokość najwyższego punktu kalenic dachu – max. 6m,~~
    - a) maksymalna względem poziomu morza 173,5 m,
    - b) maksymalna dla obiektów mierzonych od strony wjazdu na działkę, z ul. Kaplicznej oraz dróg oznaczonych jako KD 3 i KD 4 – 7 m,
    - c) dopuszcza się zwiększenie wysokości ponad kalenicę dachu, dla elementów stanowiących wyeksponowaną dominantę (jak np. krzyż) o maksymalnie 2m.
  - 3) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
  - 4) kolorystykę elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory, przy czym zaleca się odcienie jasnych beżów, szarości oraz odcienie naturalnej ceramiki budowlanej,
  - 5) dach: ~~stropodach płaski lub dach pochyły – dwuspadowy o spadku 18°-45°, kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej, szarości i czerni,~~
    - a) ~~stropodach płaski lub dach pochyły – dwuspadowy o spadku 18°- 45° dla obiektów o wysokości do 6m,~~
    - b) ~~dach pochyły – dwuspadowy o spadku 30°- 45° dla obiektów o wysokości powyżej 6m,~~
    - c) ~~kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej, szarości i czerni,~~
  - 6) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących,
  - 7) możliwość budowy reklamy wbudowanej w budynek lub ogrodzenie, związanej z prowadzoną działalnością,
  - 8) obsługę komunikacyjną ~~z drogi publicznej gminnej KD4 z ulicy Kaplicznej oraz za pośrednictwem gminnych dróg publicznych KD3 i KD4, z dróg wewnętrznych KDW1~~

i KDW2,

9) ~~linię~~ linie zabudowy ~~zgodnie z rysunkiem planu~~ w odległości 5m od linii rozgraniczającej dróg ~~KD3 i KD4 wewnętrznych~~ KDW1 i KDW2, ~~oraz~~ w odległości 4m od linii rozgraniczającej ~~z terenem U4~~ drogi publicznej KD4 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się konieczność wykonania badań geotechnicznych warunków posadowienia budynków.
3. Teren P/ZL położony jest w strefie restauracji urbanistycznej i strefie ochrony krajobrazu oznaczonych na rysunku planu, ~~w granicach strefy obowiązują ograniczenia gabarytów zabudowy jak w § 8 dla których obowiązuje zakaz stosowania projektów typowych i ochrona ekspozycji biernej zespołu zabytkowego.~~ ograniczenia w zakresie zagospodarowania terenu i gabarytów zabudowy realizowane są przez ustalenia szczególne.
4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa § 14.

§ 25. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP** , dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny zieleni urządzonej,

b) na całym terenie obowiązuje pozostawienie terenów zielonych ZP bez prawa zabudowy z możliwością realizacji nasadzeń zieleni ozdobnej, terenów rekreacji i wypoczynku,

2) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,

2a) dopuszcza się realizację parkingów o nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej,

3) wyklucza się zabudowę kubaturową,

4) dopuszcza się małą architekturę i terenowe urządzenia sportowe np. mini golf,

4a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,

5) wyklucza się stosowanie jakichkolwiek ogrodzeń,

6) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych,

7) ustala się możliwość nowych nasadzeń,

8) dopuszcza się wtórne podziały jedynie w celu uregulowania stanu prawnego działek,

9) obsługa komunikacyjna z ulicy Małej Młyńskiej ~~KD3~~ za pośrednictwem drogi wewnętrznej KDW 2 oraz z drogi publicznej KD2,

10) pozostawienie terenów wolnych pod budowę urządzeń kanalizacji deszczowej (separatora i piaskownika) zgodnie z rysunkiem planu,

11) wyznacza się łączną strefę ochronną cieku wodnego wolną od nasadzeń o szerokości 11 m zgodnie z rysunkiem planu,

12) wyznacza się pas techniczny, z możliwością jego utwardzenia, który umożliwi dostęp do prac konserwacyjnych o szerokości 5 m zgodnie z rysunkiem planu,

13) wykluczenie na terenie strefy ochronnej lokalizacji obiektów i urządzeń uciążliwych powodujących degradację kanału,

14) pozostawienie terenów wolnych pod budowę urządzeń kanalizacji deszczowej (m.in. separatora i piaskownika) oznaczonych symbolem Kd zgodnie z rysunkiem planu.

1. Teren oznaczony na rysunku planu jako ZP, położony jest w strefie ochrony krajobrazu, dla której obowiązuje ochrona ekspozycji biernej zespołu zabytkowego, ograniczenia w zakresie zagospodarowania terenu i gabarytów zabudowy realizowane są przez ustalenia szczególne.

§ 26. Wyznacza się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami ~~KD1,2,3,4,5,~~ ~~KX~~ KD2, KD4, KD5, KDW1 i KDW2, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) obsługa komunikacyjna drogami publicznymi gminnymi—~~KD1,2,3,4,5~~, oznaczonymi symbolem KD2, KD4 i KD5 – o klasie „L” „D”- dojazdowej droga gminna, o szerokości zgodnie z liniami rozgraniczającymi.
- b) ~~KX~~—ciąg pieszy, obsługa komunikacyjna drogami wewnętrznymi oznaczonymi symbolem KDW1 i KDW2, o szerokości zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
- e) b) ~~KD-W~~ o klasie „G” — droga wojewódzka nr 214,
- e) ~~KD-K~~ o klasie „G” — droga krajowa nr 20,
- c) w granicach terenu KD4 dopuszcza się lokalizację parkingów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: prowadzenie sieci i ~~urządzenia~~ urządzeń infrastruktury technicznej ~~z wyłączeniem drogi krajowej KD-K 20 i drogi wojewódzkiej KD-W~~,
- 3) ~~realizację ciągu pieszego jako inwestycji celu publicznego,~~
- 4) ~~drogi wewnętrzne pełnią funkcje dróg pożarowych,~~
- 5) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, nie związanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu,
- 6) budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia.
- 7) ~~zakaz wyznaczania miejsc postojowych dla samochodów w liniach rozgraniczających drogi krajowej KD-K 20 i drogi wojewódzkiej KD-W,~~
- 8) dopuszcza się wyznaczenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic **KD** oraz wydzielonych dróg wewnętrznych,
- 9) ~~odległość nowej zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-K 20 ul. Wojska Polskiego (poza granicami planu) — min. 10 m,~~
- 10) ~~odległość nowej zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni KD-W ul. Klasztornej (poza granicami planu) — min 10 m,~~
- 11) ~~odległość nowej zabudowy od linii rozgraniczającej drogi publiczne KD1,2,3,4,5 KD2, KD3, KD4, KD5, — zgodnie z rysunkiem planu,~~
- 12) ~~odległość nowej zabudowy od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KX od wewnętrznych linii rozgraniczających drogi wewnętrzne — min. 5 m,~~

#### **Rozdział IV** **Przepisy końcowe**

- § 27. Ochrona gruntów rolnych i leśnych: W związku ze zmianą ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 19 grudnia 2008 r. (Dz. U. Nr 237, poz. 1657 z dnia 31 grudnia 2008 r.), z uwagi na to, iż teren objęty opracowaniem znajduje się w granicach administracyjnych miasta, nie wymaga wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- § 28. Na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tracą moc przepisy:  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kościerzyna dotyczącego m. in. terenu działek nr: 384/3 i 384/4 obręb 11, uchwalonego zgodnie z uchwałą Nr XLII/338/01 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 17 października 2001 r.
- § 29. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.
- § 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kościerzyna.
- § 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący  
Rady Miasta Kościerzyna

Andrzej Gierszewski