DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 28.11.2024 r.

Poz. 4995

Podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpiński
Data: 28.11.2024 15:57:56

UCHWAŁA NR VII/60/24
RADY MIASTA KOŚCIERZYNA

z dnia 30 października 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. Rogali Tysiąclecia w Kościerzynie

Na podstawie: art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) i art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) W wykonaniu uchwały Nr XLV/407/21 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. Rogali Tysiąclecia w Kościerzynie

Rada Miasta Kościerzyna na wniosek Burmistrza Miasta Kościerzyna uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna”, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. Rogali Tysiąclecia w Kościerzynie o powierzchni ok. 102,6 ha.

2. Granica obszaru objętego planem oznaczona zgodnie z rysunkiem planu nr 1.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały są:

1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:2000;

2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) załącznik nr 4 do uchwały zawierający informację o danych przestrzennych.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;

2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu planu;

3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych;

4) Rozdział 4 – Ustalenia dla systemu komunikacji;

5) Rozdział 5 – Przepisy końcowe.

§ 3. Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

1) **biogrupy** – urządzone skupiska drzew i krzewów odpowiednich geograficznie i siedliskowo pełniących funkcję izolacyjną lub krajobrazową. Należy stosować gatunki roślin odpornych na zanieczyszczenia, stanowiący izolację akustyczną, ochronną przed pyłami i spalinami lub widokową;

2) **budynki zamieszkania zbiorowego** – rozumie się przez to budynki przeznaczone do okresowego lub stałego pobytu ludzi:

   a) zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe – jak dom dziecka, dom rencisty, klasztor, internat, dom akademicki,

   b) związane ze świadczeniem usług turystyki w obiektach hotelarskich – jak hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wczasowy, schronisko młodzieżowe, schronisko turystyczne,

   c) inne specjalistyczne – jak koszary, zakład karny, zakład dla nieletnich;

3) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci maksymalnie do 12 stopni;

4) **funkcje mieszkaniowe (zabudowa mieszkaniowa)** – należy przez to rozumieć:

   a) budynki jednorodzinne,

   b) budynki wielorodzinne,

   c) budynki zamieszkania zbiorowego, o których mowa w pkt. 2, lit. a), zaspokajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe,

      - wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców: urządzeniami budowlanymi, ogrodami, miejscami parkingowymi, garażami i budynkami gospodarczymi, rekreacyjnymi oraz obiektami małej architektury;

5) **funkcje usługowe** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone dla:

   a) **usług publicznych** – jak usługi kultu, kultury (kino, teatr, muzea itp.), oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, stowarzyszeń, organizacji pozarządowych, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego), administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, itp,

   b) **usług komercyjnych** – jak handel, gastronomia, usługi turystyki, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów oraz działalność gospodarczą związaną z wytwarzaniem produktów regionalnych takich jak lokalny browar, piekarnia itp,

   c) **rzemiosła usługowego** – jak szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu oraz innej działalności na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej niepowodującej przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń,

      - wraz z przeznaczonymi dla potrzeb użytkowników: budynkami gospodarczymi, urządzeniami budowlanymi, ogrodami oraz obiektami małej architektury. W zależności od potrzeb dla wszystkich funkcji usługowych dopuszcza się lokalizację parkingów, garaży, w tym podziemnych oraz wielopoziomowych o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

6) **funkcje przemysłowe** – należy przez to rozumieć wszelką działalność polegającą na wytwórczości i składowaniu, obejmującą zakłady przemysłowe, urządzenia produkcji budowlanej, centra technologiczne, centra logistyczne, bazy transportowe, składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym i inna działalność komercyjna na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej

   - wraz z przeznaczonymi dla potrzeb użytkowników: budynkami gospodarczymi, urządzeniami budowlanymi. W zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację parkingów, garaży, w tym podziemnych oraz wielopoziomowych o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

7) **funkcje obsługi komunikacji** – rozumie się przez to: serwisy samochodowe i stacje diagnostyczne, warsztaty samochodowe, lakiernie, stacje paliw, myjnie, parkingi i garaże dla samochodów osobowych (o 5 i więcej miejscach postojowych, nie stanowiące urządzeń budowlanych związanych z obiektem

budowlanym), parkingi i garaże dla samochodów ciężarowych (o 3 i więcej miejscach postojowych) itp. na zasadzie analogii do działalności wymienionych powyżej lub o zbliżonym stopniu uciążliwości;

8) **makroniwelacja** – rozumie się przez to wyrównywanie powierzchni terenu do jednego poziomu, prowadzących do zmiany stosunków wodnych, w tym przemieszczania znacznych mas ziemi, które wymagają wywożenia lub nawożenia gruntu oraz działania prowadzące do zmiany rodzaju podłoża. Za makroniwelację nie uważa się przekształcenia naturalnej rzeźby terenu związanej z lokalizacją obiektów budowlanych na działce budowlanej;

9) **miejsce parkingowe** – rozumie się przez to teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce parkingowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;

10) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku oraz lica budowli wielopoziomowych (garaże, magazyny). Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:

a) w kondygnacjach podziemnych ściany całkowicie zagłębione w gruncie,

b) w kondygnacji parteru: termoizolacje, ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku,

c) w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony, termoizolacje i inne podobne elementy bryły budynku;

11) **wartościowy drzewostan** – należy przez to rozumieć zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje, szpalery drzew (poza lasami i parkami) oraz pojedyncze drzewa spełniające warunki do objęcia ochroną jako pomniki przyrody;

12) **zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu;

13) **zabudowa** – należy przez to rozumieć ogół budynków zlokalizowanych na działce budowlanej.

§ 4. 1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach (przeznaczenie terenu).

2. Każdy teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku planu symbolem, gdzie określa się:

1) numer terenu elementarnego;

2) przeznaczenie terenu elementarnego lub klasy drogi dla systemu komunikacji.

3. Dla terenów elementarnych ustala się między innymi przeznaczenie terenu. Ustalenie przeznaczenia terenu (podstawowego) nie wyklucza możliwości lokalizacji na nim innych funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

4. Liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału (wydzielenia wewnętrzne) wyróżnia się w planie fragmenty terenu elementarnego, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia szczegółowe dotyczące zasad zagospodarowania lub określono ściśle ustalony sposób użytkowania i zagospodarowania.

5. Każdy teren wydzielenia wewnętrznego wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału oznaczony jest w tekście i na rysunku planu numerem, na który składa się:

1) numer terenu elementarnego, w którym położone jest wydzielenie wewnętrzne;

2) numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie;

3) kolejny numer wydzielania wewnętrznego;

4) funkcja, dla której rezerwuje się teren (w zależności od potrzeb).

§ 5. Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały zawiera:

1) granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) granicę administracyjną miasta Kościerzyna;

3) linie rozgraniczające, w tym:

a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (tereny elementarne),

b) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania (tereny wydzieleń wewnętrznych);

4) oznaczenie terenu elementarnego (kolejny numer terenu, przeznaczenie terenu lub klasa drogi);

5) oznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego (numer terenu elementarnego, w którym jest położony, symbol ustalenia);

6) przeznaczenia terenów:

a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej,

d) U – tereny zabudowy usługowej,

e) UO – tereny usług oświaty,

f) UP – tereny usług publicznych,

g) ZP – tereny zieleni parkowej,

h) ZU – tereny zieleni urządzonej,

i) LS – lasy,

j) WS – tereny wód powierzchniowych,

k) P – parkingi,

l) G – garaże, parkingi;

7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

a) lokalizacja zadrzewień przyulicznych w szpalerach,

b) pojedyncze drzewa do zachowania i ochrony;

8) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:

a) granica rezerwatu przyrody pn. Strzelnica,

b) granica regionalnego korytarza ekologicznego doliny Raduni i Motławy,

c) pomnik przyrody,

d) powierzchnia terenu biologicznie czynnego,

e) obszar zagospodarowany w formie biogrup;

9) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

a) zespół urbanistyczny miasta wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego,

b) strefa restauracji urbanistycznej,

c) strefa ograniczenia gabarytu zabudowy,

d) obiekty zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków,

e) rezerwat dębów „Strzelnica” ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków,

f) obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej o wartościach historyczno-kulturowych – pomnik;

10) ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowaniu terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) granica terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,

b) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowania wynikających z sąsiedztwa linii kolejowej,

c) obiekty budowalne do likwidacji;

12) ustalenia dla systemu komunikacji, w tym:

a) tereny dróg publicznych:

- KD.G – teren drogi publicznej klasy „G” – głównej,
- KD.L – teren drogi publicznej klasy „L” – lokalnej,
- KD.D – teren drogi publicznej klasy „D” – dojazdowej,

b) inne tereny obsługi komunikacyjnej:

- KDW – teren drogi wewnętrznej,
- KX – teren ciągu pieszo-jezdnego,
- KP – teren ciągu pieszego,

c) KK - teren kolejowy,

d) inne:

- przebieg trasy rowerowej,
- rezerwowany przebieg ciągu pieszego;

13) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:

a) E – teren urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną,

b) IC – teren infrastruktury: ciepłownictwo, energetyka,

c) Kd – teren infrastruktury: odprowadzenie wód opadowych,

d) Ks – teren infrastruktury: odprowadzenie ścieków,

e) Go – gospodarka odpadami: wiata śmietnikowa;

14) informacje niebędące ustaleniami planu: TZk – teren zamknięty ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu.

§ 6. 1. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń – ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Dla każdego terenu elementarnego obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

2. Ustalenia tekstowe planu, ogólne dla całego obszaru objętego planem dotyczą elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej, w tym systemów komunikacji i systemów infrastruktury technicznej.

3. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych mają jednolity układ formalny. Dla każdego terenu określa się:

1) oznaczenie terenu;

2) przeznaczenie terenu;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;

6) zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

8) ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu;

9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;

10) ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Ustalenia tekstowe planu dla terenów systemu komunikacji w odniesieniu do dróg publicznych, zawarte w Rozdziale 4 mają jednolity układ formalny. Są to:

1) oznaczenie terenu;

2) przeznaczenie terenu;

3) parametry, wyposażenie, dostępność;

4) inne ustalenia;

5) ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu planu

§ 7. Przeznaczenie terenu

1. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji:

1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

2) funkcji obsługi komunikacji (w rozumieniu planu) z zastrzeżeniem ust. 2 i chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. Dla terenów o dopuszczalnej lokalizacji zabudowy usługowej dopuszcza się zbiorowe parkingi dla samochodów osobowych, jako funkcje obsługi komunikacji (w rozumieniu planu) stanowiące bilansowanie miejsc parkingowych poza terenem objętym inwestycją, w sytuacji, gdy nie jest możliwe ich zapewnienie na danym terenie inwestycyjnym.

3. Dla całego obszaru planu dla zabudowy mieszkaniowo usługowej (MU) nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami.

4. Obowiązuje zakaz lokalizacji instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych bezpośrednio na powierzchni gruntu o mocy większej niż 12 kW.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W zakresie dostosowania form zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz w zakresie kolorystyki na terenach o przeznaczeniu ustalonym w planie, jako MN – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MU – dla zabudowy mieszkaniowo usługowej, ustala się:

1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

2) kolorystyka pokrycia dachów stromych ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;

3) dopuszcza się dachy płaskie dla części budynków jak: garaż, wiatrołap oraz innych elementów niestanowiących głównej bryły budynku jak: ganki wejściowe, ogrody zimowe i tym podobne elementy.

2. Dla lokalizacji garaży dla samochodów osobowych i budynków gospodarczych ustala się w granicach planu:

1) wysokość do kalenicy dachu maksymalnie 5 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

2) kształt dachu dowolny, przy czym zaleca się dostosowanie do istniejącego budynku o podstawowej funkcji;

3) dla zespołów garaży obowiązuje jednakowa wysokość, kształt dachu i jednolita linia zabudowy;

4) zakaz lokalizacji wolno stojących budynków od frontu działki przed budynkiem o podstawowej funkcji;

5) dopuszcza się lokalizację na granicy działki;

6) dla całego obszaru planu dopuszcza się garaże podziemne.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej MN, MU na działce dopuszcza się jeden budynek mieszkalny.

4. Kształtowanie ładu przestrzennego realizowane jest poprzez ustalenia szczegółowe dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasad ochrony środowiska, przyrody oraz zasad ochrony i kształtowania krajobrazu oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu

1. Na terenie objętym planem znajdują się oznaczone na rysunku planu:

1) leśny rezerwat przyrody pn. „Strzelnica” – działka gruntu ozn. nr geodezyjnym 479, obręb 05 miasta Kościerzyna;

2) pomnik przyrody objęty ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody: grupa drzew (48) – dęby szypułkowe (47), buk pospolity (1) – działka gruntu ozn. nr geodezyjnym 479, obręb 05 miasta Kościerzyna.

2. Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego i utrzymania zróżnicowania biotycznego oraz dla kształtowania prawidłowych, ekologicznych warunków życia i wypoczynku w granicach planu wyznacza się obszary tworzące osnowę ekologiczną miasta, w skład osnowy wchodzą:

1) regionalny korytarz ekologiczny doliny Raduni i Motławy oznaczony na rysunku planu;

2) wybrane tereny przeznaczone pod funkcje: ZP – zieleń parkowa, ZU – zieleń urządzona, LS- lasy;

3) obszary aktywne przyrodniczo, wyróżnione w planie na terenach przeznaczonych pod zabudowę:

a) obejmujące podmokłe obniżenia terenu wskazane w planie, jako powierzchnia terenu biologicznie czynnego,

b) obszary zagospodarowane w formie biogrup,

c) niewielkie zbiorniki wodne i okresowe zbiorniki wodne oznaczone w planie jako WS.

3. Na terenach zaliczonych do osnowy ekologicznej obowiązują odpowiednio następujące zasady zagospodarowania:

1) zakaz zabudowy, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

2) ochrona przed zmianą stosunków wodnych i zmianą charakteru ekosystemów, wzmocnienie funkcji ekologicznej przez wprowadzenie wielopiętrowej obudowy biologicznej. Należy dążyć do zachowania naturalnych zagłębień terenów, w których występuje woda, tzw. oczek wodnych. W przypadku ich likwidacji należy zabezpieczyć teren w aspekcie odprowadzenia wód opadowych. Nakazuje się zachowanie systemu odprowadzenia wód opadowych w celu ochrony przed zalewaniem oraz zakłóceniem naturalnego systemu melioracyjnego miasta;

3) ochrona istniejących wartości i powiązań przyrodniczych;

4) zachowanie ciągłości przestrzennej ekosystemów i wzmocnienie osnowy ekologicznej, należy tworzyć ciągłe systemy terenów biologicznie czynnych pozbawione barier (zabudowa i infrastruktura);

5) ukształtowanie nowych połączeń ekologicznych przez wprowadzenie zadrzewień, utrzymanie różnorodności świata żywego (utrzymanie różnorodności warunków siedliskowych).

4. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym infrastruktury kolejowej ustala się:

1) na całym terenie objętym planem wyklucza się lokalizację działalności gospodarczej:

a) mogącej spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,

b) wymagającej instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,

c) związanej ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska,

d) które, w przypadku awarii może spowodować zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi;

2) zasięg uciążliwości dla środowiska, wynikających z działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;

3) stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

5. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania zasobu zieleni:

1) na całym terenie obowiązuje zachowanie i ochrona wskazanego w planie zasobu zieleni;

2) obowiązuje ochrona i pielęgnacja istniejących zadrzewień wzdłuż ulic, jako ważnego elementu krajobrazu;

3) rewaloryzacja szpalerów z zielenią wysoką;

4) realizacja parkingów naziemnych większych niż 10 miejsc postojowych wymaga wprowadzenia zieleni wysokiej (drzew i krzewów w sąsiedztwie parkingu, co najmniej 1 drzewo na każde 10 miejsc parkingowych.

6. W zakresie ochrony zasobów wodnych i gospodarki wodnej zgodnie obowiązuje:

1) zachowanie lub przywrócenie naturalnych warunków cyrkulacji wody w poszczególnych jednostkach hydrograficznych;

2) utrzymanie lub przywracanie zdolności retencyjnych w zlewniach poprzez:

a) przeciwdziałanie zanikowi naturalnych oczek wodnych oraz likwidacji obszarów bezodpływowych,

b) utrzymanie lub rekonstrukcja obiektów małej retencji,

c) przeciwdziałanie osuszaniu terenów podmokłych,

d) ukierunkowanie prac melioracyjnych na zwiększenie poziomu lokalnej retencji wodnej.

7. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem i hałasem: obowiązuje lokalizacja i ochrona zadrzewień w formie szpalerów drzew oraz biogrup wskazanych w planie w ustaleniach szczegółowych w celu redukcji rozprzestrzeniania zanieczyszczeń i hałasu.

8. W zakresie oddziaływania hałasu i wibracji obowiązuje:

1) na granicy terenów oznaczonych w planie symbolem MN obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem terenów o których mowa w § 13 ust. 6, dla których poziomów hałasu dopuszczalnych nie ustala się, a ochrona przed hałasem polega na zasadach określonych w § 13 ust. 6 pkt 2;

2) na granicy terenów oznaczonych w planie symbolem MW obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy wielorodzinnej;

3) na granicy terenów oznaczonych w planie symbolem MU, U obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;

4) na granicy terenów oznaczonych w planie symbolem UP, UO (usługi publiczne, oświatowe) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

5) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

9. Wyklucza się makroniwelacje oraz niwelacje terenu, które spowodować mogą naruszenie interesów osób trzecich oraz stanu środowiska i stosunków wodnych.

10. W granicach planu obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występującym gatunkom roślin, zwierząt i grzybów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej

1. Część terenu objętego planem znajduje się w obszarze prawnie chronionym na mocy przepisów odrębnych – jest to zespół urbanistyczny Miasta Kościerzyna wpisany do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego zgodnie z decyzją nr KL.VI/0138/78 z dnia 25.09.1978 r., numer w rejestrze 925, w którego skład wchodzi strefa restauracji urbanistycznej ustalona w planie i której granice określono na rysunku planu. 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. Na obszarze wpisanym do rejestru zabytków ustala się następujące zasady ochrony:

1) zespół urbanistyczny Miasta Kościerzyna wraz ze strefą wymienioną wyżej objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską, która obejmuje: historyczny układ i strukturę przestrzenną, w tym: historyczne podziały własności, układ dróg i placów, formy zabudowy, historyczną zieleń oraz pozostałe elementy historyczne;

2) obowiązuje zachowanie historycznego układu komunikacyjnego, a dla posadzek, ulic i placów przywrócenie tradycyjnych nawierzchni brukowych i z płyt kamiennych, istniejące do zachowania;

3) zakaz budowy garaży wolnostojących (dopuszcza się tylko garaże wbudowane);

4) w przypadku sytuowania budynku na kilku dawnych działkach budowlanych, wymagane jest kompozycyjne podzielenie jego elewacji, w nawiązaniu do historycznych podziałów geodezyjnych;

5) 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;

6) zasady lokalizacji lukarn: szerokość sumy lukarn lokalizowanych na jednej połaci dachu, nie może przekraczać 20% długości tej połaci; ściana frontowa lukarny nie może być zlicowana ze ścianą niższej kondygnacji.

2. Część obszaru objętego planem oznaczona na rysunku planu położona jest w strefach ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego zgodnie z decyzją nr KL.VI/0138/78 z dnia 25.09.1978 r., numer w rejestrze 925 – strefa ograniczenia gabarytu zabudowy, dla której warunki ochrony realizowane są przez ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych.

3. W granicach planu znajdują się oznaczone na rysunku:

1) obiekty zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:

lp.	**ulica**	**nr**
1.	Kartuska	3 i 5
2.	Lipowa	1, 2, 3, 4-6, 8-10, 12-14, 16
3.	Strzelecka	27, 29
4.	Strzelnica	1 - leśniczówka, 1 - stajnia

2) budynki o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy objęte ochroną:

lp.		**ulica**	**nr**
1.		Antoniego Abrahama	3, 4, 29, 30, 33
2.		Strzelecka	26, 30b – ceglany budynek socjalny
3.		Tomasza Rogali	35

4. Ustala się następujące formy ochrony:

1) obiekty wymienione w ust. 3 pkt 1 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), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych. Wyklucza się rozbudowę i nadbudowę. Wszelkie działania w tym budowalne w obrębie ww. elementów chronionych wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W obiekcie 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 w możliwie niezmienionym kształcie. Dopuszcza się remont budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku budynku wyłączonego z gminnej ewidencji zabytków, obowiązuje w nowej zabudowie nawiązanie do lokalizacji, wielkości i proporcji bryły, w tym kształtu dachu, budynku historycznego, przy dopuszczeniu stosowania współczesnych form wyrazu architektonicznego oraz współczesnych materiałów;

2) obiekty wymienione w ust. 3 pkt 2 podlegają ochronie w zakresie: lokalizacji, wielkości i proporcji bryły, kształtu dachu oraz zachowania historycznych detali architektonicznych, chyba że ustalenia ogólne stanowią inaczej.

5. Oznaczona na rysunku planu historyczna zieleń:

1) rezerwat dębów „Strzelnica” wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków;

2) wartościowy drzewostan (w rozumieniu planu) pojedyncze drzewa i szpalery – o wartościach kulturowych podlegają ochronie i ustala się:

a) utrzymanie starodrzewu, odtworzenie oraz rekonstrukcja historycznego układu kompozycyjnego,

b) dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne, wycinka zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Na obszarze planu występuje obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej o wartościach historyczno-kulturowych – pomnik Tomasza Rogali, o lokalizacji oznaczonej symbolem na rysunku planu, dla którego obowiązuje:

1) ochrona lokalizacji;

2) zmiany zagospodarowania w sąsiedztwie obiektu należy poprzedzić analizą wartości kulturowych dla sąsiedztwa;

3) wyklucza się lokalizowanie obiektów dysharmonijnych z sąsiedztwem;

4) dopuszcza się przeniesienie w inne miejsce.

§ 11. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

2. Na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, nie występują również naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych.

§ 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Na terenie objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających procedury scalenia i podziału – zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku procedury scalenia i ponownego podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, ustala się:

1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla nowo wydzielanej działki budowlanej określonej dla poszczególnych terenów elementarnych;

2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: dowolna, chyba, że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych stanowią inaczej;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

3. Obowiązuje zakaz wydzielania, jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po ich obrysie, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku. Wydzielenie działki po obrysie budynku dopuszcza się jedynie w sytuacji, gdy działka przeznaczona jest pod obiekty budowlane urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

5. Dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia minimalna działki ustalona dla podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego w ustaleniach szczegółowych.

6. Dopuszcza się na potrzeby podziałów geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej, obiektów stanowiących dobro kultury współczesnej (np. pomniki, krzyże przydrożne), terenów pod wiaty śmietnikowe oraz dojazdów z zastrzeżeniem § 14 ust. 5, wydzielanie działek mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych.

7. 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.

8. Istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały geodezyjne uznaje się za zgodne z planem.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

1) istniejącą zabudowę:

a) mieszkaniową jednorodzinną w innej formie niż ustalona dla danego terenu uznaje się za zgodną z planem, dopuszcza się jej rozbudowę zgodnie z ustaleniami planu oraz odbudowę,

b) położoną w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki uznaje się za zgodną z planem, dopuszcza się jej rozbudowę zgodnie z ustaleniami planu oraz odbudowę;

2) położone niezgodnie z ustalonymi liniami zabudowy, istniejące budynki lub ich części, mogą być poddawane wyłącznie remontom, przebudowie, a rozbudowie wyłącznie zgodnie z liniami zabudowy;

3) istniejące budynki niezgodne z ustaloną funkcją i/lub parametrami zabudowy mogą być poddawane wyłącznie remontom, przebudowie oraz zmianie kształtu dachu przy zachowaniu parametrów zabudowy ustalonych w planie;

4) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej w formie bliźniaczej nadbudowę dopuszcza się wyłącznie dla całego budynku (obu segmentów) i ujednoliceniu kształtu i parametrów dachu oraz przy zachowaniu parametrów zabudowy ustalonych w planie.

2. Wyklucza się lokalizację obiektów budowalnych niebędących budynkami o wysokości równej lub wyższej od 50 m ponad poziom terenu.

3. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków na terenie całego planu. Dla terenów o wysokim poziomie wód gruntowych oraz gruntów słabo nośnych należy przewidzieć zastosowanie odpowiednich technologii zabezpieczających projektowany obiekt przed negatywnymi skutkami ww. zagrożeń.

4. Na terenie objętym planem występują zbiorniki wodne podlegające ochronie i konserwacji. Na obszarach tych:

1) należy zapewnić udrożnienie i przepływ wód płynących;

2) dopuszcza się wykorzystanie lub przystosowanie i przebudowę istniejących naturalnych zbiorników wodnych, oczek wodnych oraz terenów bezodpływowych dla celów retencyjnych przy uwzględnieniu ich walorów środowiskowych. Gromadzone w zbiornikach retencyjnych wody opadowe powinny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach;

3) właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i cieki wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji;

4) w przypadku przebudowy istniejących naturalnych zbiorników wodnych lub zmiany przebiegu istniejących rowów lub kanałów odwadniających wymagany jest kompleksowy projekt odwodnienia w zasięgu ich oddziaływania oraz zachowanie lub powiększenie ich pojemności lub przekroju;

5) dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej z poszanowaniem istniejących uwarunkowań środowiskowych.

5. Wzdłuż ul. Kartuskiej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu przebiega granica ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych zgodnie z Rozporządzeniem nr 4/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku woj. pomorskie z dnia 6 września 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2013 r. poz. 3431 z późn.zm.) w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, na którym obowiązują zakazy i nakazy wynikające z cytowanych przepisów.

6. Dla terenów w sąsiedztwie linii kolejowej nr 211 Chojnice – Kościerzyna ustala się:

1) wyznacza się strefę ograniczenia zagospodarowania i użytkowania wynikającą z sąsiedztwa linii kolejowej, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, nakazy i zakazy lokalizacji budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego w celu zapewnienia eksploatacji linii krajowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego;

2) szerokość strefy wynosi 20 m, od granicy terenu kolejowego (64.KK), zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla terenów 03.MN, 07.MN, 09.MW, 18.MU zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej, gdzie mogą występować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.

7. Dla całego obszaru planu wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacji dla użytkowników terenu.

§ 14. Ustalenia dla systemu komunikacji i zasady ich budowy, rozbudowy i modernizacji

1. Drogi publiczne zgodnie z przepisami odrębnymi

1) o znaczeniu ponadlokalnym stanowią: droga wojewódzka nr 214 – 01.KD.G tj. ul. Kartuska – droga klasy „G” główna,

2) gminne o znaczeniu lokalnym stanowią:

a) drogi publiczne klasy lokalnej – „L” stanowiące: fragmenty pasa drogowego ul. Strzelecka oznaczone jako 33.KD.L, 34.KD.L;

b) drogi publiczne klasy dojazdowej – „D” oznaczone na rysunku planu jako: 03.KD.D, 04.KD.D, 05.KD.D, 06.KD.D, 07.KD.D, 08.KD.D, 09.KD.D, 10.KD.D, 11.KD.D, 12.KD.D, 13.KD.D, 14.KD.D, 15.KD.D, 16.KD.D, 17.KD.D, 18.KD.D, 19.KD.D, 20.KD.D, 21.KD.D, 22.KD.D, 23.KD.D, 24.KD.D, 25.KD.D, 26.KD.D, 27.KD.D, 28.KD.D, 29.KD.D, 30.KD.D, 31.KD.D, 32.KD.D.

2. Wewnętrzny układ drogowy tworzą drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne odpowiednio oznaczone na rysunku planu oraz wydzielone dojazdy.

3. Dopuszcza się zmianę kategorii drogi oraz zaliczenie nowych dróg do dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla wydzielenia dojazdów do poszczególnych działek budowlanych i ciągów pieszych, obowiązują następujące zasady:

1) dla obsługi powyżej 4 nowych działek budowlanych z zastrzeżeniem pkt. 4, obowiązuje wydzielenie dojazdu z zachowaniem szerokości dojazdu w liniach rozgraniczających minimum 8,0 m;

2) dla obsługi do 4 nowych działek budowlanych z zastrzeżeniem pkt. 4, obowiązuje wydzielenie dojazdu z zachowaniem szerokości dojazdu w liniach rozgraniczających minimum 6,0 m;

3) w sytuacji zakończenia dojazdu placem do zawracania – wymiary minimalne placu wynoszoną 12,5x12,5 m;

4) dla działek budowlanych w terenach MN, MW, MU, U obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane w odległości minimum 4,0 m od linii rozgraniczającej wydzielanego dojazdu;

5) dla ciągów pieszych obowiązuje szerokość i parametry uwzględniające projektowanie uniwersalne (tj. korzystanie z nich np. osób o szczególnych wymaganiach).

5. Zasady lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:

1) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie własnym inwestora;

2) minimalne wskaźniki lokalizacji miejsc parkingowych (liczba miejsc w zaokrągleniu do pełnej liczby w górę):

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny (chyba, że przepisy szczególne stanowią inaczej),

c) dla budynków zamieszkania zbiorowego związanych z prowadzeniem usług turystyki w obiektach hotelarskich – 0,5 miejsca na jeden pokój, a dla pozostałych budynków zamieszkania zbiorowego – 0,2 miejsca na każdego zatrudnionego,

d) dla budynków zamieszkania zbiorowego związanych z prowadzeniem usług dla dzieci i młodzieży do lat 18 – 0,2 miejsca na każdego zatrudnionego,

e) dla usług oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki – minimum 0,5 miejsca na każdego zatrudnionego oraz dodatkowo minimum 3 miejsca parkingowe,

f) dla usług kultu, administracji publicznej, porządku publicznego, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej – 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej,

g) dla usług kultury, rekreacji, kultury fizycznej, sportu – 0,1 miejsca na jedno miejsce siedzące,

h) dla pozostałej zabudowy usługowej – 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej, a dla obiektów powyżej 200 m² powierzchni użytkowej dodatkowo 0,2 miejsca na każdego zatrudnionego;

3) z zapewnienia miejsc parkingowych na terenie działki zwalnia się lokale usługowe o powierzchni użytkowej do 40 m²;

4) dla zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu w przypadku rozbudowy, nadbudowy zwiększającej powierzchnię użytkową obiektów, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków z funkcji mieszkaniowej na usługową, wymagane jest zaspokojenie potrzeb parkingowych, zgodnie z wskaźnikami miejsc parkingowych ustalonymi w pkt 2, przy zachowaniu warunków pkt 1;

5) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:

a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,

b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,

c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,

d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

6) dla terenów usługowych należy przewidzieć lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów na terenie własnym inwestora.

6. Ustalenia dla komunikacji rowerowej:

1) w granicach planu przebiega fragment:

a) trasy międzynarodowej – Trasa Tysiąca Jezior (nr 4) łącząca miejscowości: Sulęczyno, Stężycę, Kościerzynę i Starą Kiszewę a przebiegająca w korytarzu drogi wojewódzkiej nr 214,

b) trasy międzyregionalnej – Trasa Zamków Polski Północnej (nr 12) przebiegająca w korytarzu drogi wojewódzkiej nr 214,

c) trasy regionalnej (nr 115) - Przewóz (gm. Stężyca) - Kościerzyna - Kościerzyna (m.) - Stara Kiszewa - Czechowo (gm. Kaliska) - Lubichowo - Osiek - Recice (gm. Osiek) - woj. kujawsko pomorskie, na odcinku: Kościerzyna - Czechowo przebieg tożsamy z trasą nr 4,

d) trasy regionalnej nr 143 tzw. Dookoła Jezior Wdzydzkich „Remusa” – na terenie miasta Kościerzyna przebieg tożsamy z trasą nr 4;

2) dopuszcza się lokalizację tras rowerowych w zależności od potrzeb: w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i wydzielonych dojazdów.

7. Na wszystkich terenach układu komunikacyjnego obowiązują następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowo handlowych: zakaz sytuowania;

2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej urządzeń technicznych: nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;

3) zasady lokalizacji zieleni: zieleń nie może powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie może kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;

4) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych.

8. Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Niezależnie od wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg publicznych lokalizacja obiektów budowalnych musi uwzględniać odległości wynikające z przepisów odrębnych o drogach publicznych.

10. W granicach planu znajduje się fragment linii kolejowej nr 211 Chojnice – Kościerzyna. Dla terenów linii kolejowej oznaczonej w planie jako teren 64.KK obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 4. Dopuszcza się rozbudowę infrastruktury kolejowej i modernizację linii kolejowej nr 211.

§ 15. Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich budowy, rozbudowy i modernizacji

1. Dla prowadzenia infrastruktury technicznej ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu oraz linie rozgraniczające dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz wydzielonych dojazdów wyznaczają pasy techniczne niezbędne dla prowadzenia sieci uzbrojenia terenów;

2) dopuszcza się w granicach terenów elementarnych w szczególnie uzasadnionych przypadkach uwzględniając ustalenia szczegółowe.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) obszar objęty planem zaopatrywany będzie w wodę z wodociągu gminnego;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł wyłącznie dla terenów bez dostępu do sieci i wyłącznie do czasu wybudowania sieci;

3) obowiązuje wyposażenie w sieć wodociągową terenów projektowanej zabudowy;

4) rozbudowę i modernizację istniejących sieci należy realizować w miarę postępu zainwestowania;

5) obowiązuje zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania ścieków 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 chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

4) wyklucza się zrzut ścieków bytowych, komunalnych do gruntu i wód powierzchniowych bez oczyszczenia;

5) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do podczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora.

4. 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 odpadowych 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 szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się skanalizowanie otwartych rowów 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 komunikacji drogowej oraz terenów o innym użytkowaniu mogącym 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 z zastrzeżeniem § 13 ust. 7;

7) wyklucza się możliwość odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi lub rowów z terenów sąsiednich na obszar kolejowy i wykorzystanie do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

5. W zakresie melioracji plan ustala:

1) w obszarze planu nie występują urządzenia melioracji wodnych, mogą występować niezinwentaryzowane dreny i sączki drenarskie, które w przypadku przerwania należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania;

2) adaptację wszystkich istniejących zbiorników wodnych, 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.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w gaz:

1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł lub z sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla istniejących sieci gazowych obowiązują strefy ograniczenia zainwestowania, dla których wymagania określają przepisy odrębne;

7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w ciepło: na całym obszarze objętym planem zakłada się zaopatrzenie w ciepło z sieci lub z indywidualnych źródeł. Dopuszcza się następujące źródła ogrzewania: gazowe, olejowe, elektryczne, ogrzewanie zdalaczynne lub ogrzewanie ze źródeł odnawialnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

8. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

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 i projektowanych stacji transformatorowych zlokalizowanych w granicach planu lub poza granicami planu;

5) dopuszcza się budowę, przebudowę oraz remonty stacji transformatorowych, w tym słupowych, 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.

9. Dopuszcza się w granicach planu realizacje inwestycji telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Obowiązuje unieszkodliwienie z zaleceniem segregacji odpadów stałych poza terenem objętym planem według zasad i rozwiązań przyjętych dla całego miasta Kościerzyna.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.LS, 02.LS

1. **Przeznaczenie terenu:** las.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:**

1) tereny znajdują się w granicach regionalnego korytarza ekologicznego doliny Raduni i Motławy i stanowią osnowę ekologiczną miasta, obowiązują ustalenia § 9 ust 3;

2) w granicach terenu 01.LS znajduje się oznaczony na rysunku planu leśny rezerwat przyrody pn. „Strzelnica” – działka gruntu ozn. nr geodezyjnym 479, obręb 05 miasta Kościerzyna – cel i zakres ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w granicach terenu 01.LS znajduje się oznaczony na rysunku planu pomnik przyrody, grupa drzew (48) – dęby szypułkowe (47), buk pospolity (1) – działka gruntu ozn. nr geodezyjnym 479, obręb 05 miasta Kościerzyna –, objęty ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** w granicach terenu 01.LS znajduje się oznaczony na rysunku planu leśny rezerwat przyrody pn. „Strzelnica” o wartościach kulturowych ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla którego obowiązują zasady zawarte § 10 ust 5 oraz przepisy odrębne.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) zakaz zabudowy;

2) dopuszcza się urządzenia i zagospodarowanie związane z rekreacją mieszkańców zgodnie z planem urządzenia lasu, które nie może powodować zmiany przeznaczenia gruntu oraz ingerować w zakres ochrony leśnego rezerwatu przyrody pn. „Strzelnica”.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 02.KDW oraz ul. Strzelnica (poza granicami planu), istniejących dróg poza granicami planu oraz przez tereny sąsiednie;

2) ustala się rezerwowany przebieg ciągów pieszych zgodnie z rysunkiem planu;

3) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa:** nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu 03.MN

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie wolno stojącej,

b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu);

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) tereny wydzieleń wewnętrznych 03/1.1.KX, 03/1.2.KX przeznacza się dla ciągów pieszo jezdnych,

b) teren wydzielenia wewnętrznego 03/1.3.KP przeznacza się dla ciągu pieszego,

c) teren wydzielenia wewnętrznego 03/1.4.E przeznacza się dla urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną;

4) za zgodną z planem uznaje się istniejącą w granicach funkcję usługową (ul. Gryfa Pomorskiego 22).

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających drogi 14.KD.D oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi 09.KD.D,

c) w odległości minimum 20 m od skrajnego toru lub 10 m od granicy terenu kolejowego 64.KK zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy działki: maksymalna 25%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 8,5 m,

b) kształt dachu: dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem lub zgodnie ze stanem istniejącym,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 35º- 45º,

d) główna kalenica: równolegle do drogi dojazdowej,

e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 25,0 m,

f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** część terenu znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej nr 211 Chojnice – Kościerzyna, obowiązują ustalenia określone w § 13 ust. 6.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 09.KD.D i 14.KD.D oraz ciągów pieszo jezdnych 03/1.1.KX i 03/1.2.KX;

2) dla ciągów pieszo jezdnych 03/1.1.KX, 03/1.2.KX, ustala się:

a) szerokość minimum 5 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) urządzenie: dopuszcza się ciąg pieszo-jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;

3) dla ciągu pieszego 03/1.3.KP ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) urządzenie: dowolne;

4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowe rolnicze użytkowanie terenu.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu 04.MN, 05.MN, 06.MN

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie wolno stojącej,

b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu).

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) dla terenu 04.MN oraz 05.MN od strony linii rozgraniczających dróg 07.KD.D, 09.KD.D, 14.KD.D wzdłuż elewacji frontowych budynków zgodnie z rysunkiem planu,

b) w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających dróg 07.KD.D, 14.KD.D zgodnie z rysunkiem planu

c) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg 07.KD.D i 09.KD.D oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 8,5 m,

b) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 35º- 45º,

d) główna kalenica: dowolnie,

e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 25,0 m,

f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren odpowiednio z dróg 07.KD.D, 09.KD.D i 14.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu 07.MN

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków wolno stojących,

b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu);

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzieleń wewnętrznych 07/1.1.KX, 07/1.2.KX przeznacza się dla ciągów pieszo-jezdnych.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** wschodnia część terenu znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg 07.KD.D, 09.KD.D oraz ciągów pieszo-jezdnych 07/1.1.KX i 07/1.2.KX;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 8,5 m,

b) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 35º- 45º,

d) główna kalenica: dowolnie,

e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 25,0 m

f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 07.KD.D i 09.KD.D oraz ciągów pieszo jezdnych 07/1.1.KX 07/1.2.KX;

2) dla ciągów pieszo-jezdnych 07/1.1.KX, 07/1.2.KX ustala się:

a) szerokość: w istniejących liniach rozgraniczających z placem do nawracania zgodnie z rysunkiem planu,

b) urządzenie: dopuszcza się ciąg pieszo-jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;

3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu 08.MN

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków wolno stojących,

b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu).

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających dróg 11.KD.D, 12.KD.D oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 9,0 m dla budynków z dachem dwuspadowym, 7,0 m dla budynków z dachem płaskim,

b) kształt dachu: płaski lub dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: dla dwuspadowych 35º- 45º,

d) główna kalenica: równolegle do drogi dojazdowej,

e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 15,0 m,

f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m²;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 11.KD.D i 12.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu 09.MW

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dopuszcza się lokalizację zagospodarowania integralnie związanego z funkcjonowaniem podstawowego przeznaczenia terenu tj. placów zabaw i gier oraz urządzeń sportowych, placów gospodarczych, obiektów związanych z infrastrukturą techniczną.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych uwzględniając ustalenia ust. 3.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:**

1) wzdłuż terenu 64.KK wyznacza się obszar o szerokości minimum 10 m oznaczony na rysunku planu jako powierzchnia biogrup (w rozumieniu planu), pełniący funkcję izolacyjną;

2) wyznacza się powierzchnię terenu biologicznie czynnego, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego ustala się:

a) obowiązuje wprowadzenie równomiernie rozplanowanej na obszarze terenu zieleni wysokiej,

b) obowiązuje wprowadzenie infrastruktury sportowej i/lub rekreacyjnej,

c) tereny utwardzone, nieprzepuszczalne (ścieżki, place itp.) nie mogą stanowić więcej niż 20% terenu,

d) dopuszcza się bilansowanie terenu jako powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 5 pkt 2 lit. c.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających drogi 14.KD.D,

b) w odległości minimum 12 m od terenu lasu (teren 01.LS),

c) oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 35%

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,5,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 13 m,

b) kształt dachu: płaski,

c) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 40,0 m,

d) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** część terenu znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej nr 211 Chojnice – Kościerzyna, obowiązują ustalenia określone w § 13 ust. 6.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 14.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.MW, 11.MW, 12.MW

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dopuszcza się lokalizację zagospodarowania integralnie związanego z funkcjonowaniem podstawowego przeznaczenia terenu tj. placów zabaw i gier oraz urządzeń sportowych, placów gospodarczych, obiektów związanych z infrastrukturą techniczną.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu wokół istniejących budynków mieszkalnych z zastrzeżeniem ust. 6;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna zgodnie z liniami zabudowy określonymi w ust. 5 pkt 1,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 3 w liniach zabudowy określonych w ust. 5 pkt 1,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% dla terenu poza liniami zabudowy określonymi w ust. 5 pkt 1;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 11 m,

b) kształt dachu: płaski,

c) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 700 m^2;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: dopuszcza się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) niezależnie od linii zabudowy, o których mowa w ust. 5 pkt 1 lit a dopuszcza się dla istniejących budynków w granicach linii zabudowy, niezależnie od tych linii i innych parametrów zabudowy dobudowę: klatek schodowych;

2) oznaczone odpowiednio na rysunku planu obiekty budowalne przeznacza się docelowo do likwidacji.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 04.KD.D, 12.KD.D, 13.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu 13.MW

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dopuszcza się lokalizację zagospodarowania integralnie związanego z funkcjonowaniem podstawowego przeznaczenia terenu tj. placów zabaw i gier oraz urządzeń sportowych, placów gospodarczych, obiektów związanych z infrastrukturą techniczną.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) na zasadach ogólnych;

2) w granicach terenu obowiązuje wprowadzenie zieleni rekreacyjnej urządzonej ogólnodostępnej, dla której ustala się:

a) powierzchnia całkowita nie mniejsza niż 15% terenu elementarnego,

b) obowiązuje wprowadzenie równomiernie rozplanowanej na obszarze terenu zieleni wysokiej,

c) obowiązuje wprowadzenie infrastruktury sportowej i/lub rekreacyjnej,

d) tereny utwardzone, nieprzepuszczalne (ścieżki, place itp.) nie mogą stanowić więcej niż 20% terenu,

e) dopuszcza się bilansowanie terenu, jako powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 5 pkt 2 lit. c.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu z zastrzeżeniem ust. 6:

a) wokół istniejących budynków mieszkalnych,

b) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających dróg 07.KD.D, 08.KD.D i granicy działki gruntu ozn. nr geodezyjnym 159/27 oraz zgodnie z rysunkiem planu,

c) w odległości minimum 4 m od granicy działki gruntu ozn. nr geodezyjnym 159/57, 159/58, 159/59, 159/60;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy:

- maksymalna zgodnie z liniami zabudowy określonymi w ust. 5 pkt 1 lit. a,

- maksymalnie 30 % dla terenu zgodnie z liniami zabudowy określonymi w ust. 5 pkt 1 lit. b i c,

b) intensywność zabudowy:

- minimalna 0,

- maksymalna 4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 3 w liniach zabudowy określonych w ust. 5 pkt 1 lit. a,

- maksymalna 1,5 dla terenu zgodnie z liniami zabudowy określonymi w ust. 5 pkt 1 lit. b i c

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% dla terenu poza liniami zabudowy określonymi w ust. 5 pkt 1 lit. a;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 11 m,

b) kształt dachu: płaski;

c) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: dopuszcza się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) niezależnie od linii zabudowy, o których mowa w ust. 5 pkt 1 dopuszcza się dla istniejących budynków w granicach linii zabudowy, niezależnie od tych linii i innych parametrów zabudowy dobudowę klatek schodowych;

2) oznaczone odpowiednio na rysunku planu budynki przeznacza się docelowo do likwidacji.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 04.KD.D, 07.KD.D, 08.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu 14.MN

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków wolno stojących,

b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu).

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających dróg 07.KD.D, 08.KD.D i 19.KD.D;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 8,5 m,

b) kształt dachu: dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 30º- 45º,

d) główna kalenica: dowolnie,

e) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 07.KD.D, 08.KD.D i 19.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu 15.MN

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków wolno stojących,

b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu);

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 15/1.1.KDW przeznacza się dla drogi wewnętrznej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** niewielki fragment południowej części terenu znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 6 m i 25 m od linii rozgraniczających dróg 05.KD.D, 07.KD.D, 19.KD.D, 20.KD.D oraz drogi wewnętrznej 15/1.1.KDW zgodnie z rysunkiem planu,

b) oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25%,

2) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,

3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 8,5 m,

b) kształt dachu: dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem lub zgodnie ze stanem istniejącym,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 30º- 45º,

d) główna kalenica: równolegle do frontu działki lub zgodnie ze stanem istniejącym,

e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 20,0 m

f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 05.KD.D, 07.KD.D, 19.KD.D, 20.KD.D i drogi wewnętrznej 16/1.1.KDW;

2) dla drogi wewnętrznej 15/1.1.KDW ustala się:

a) szerokość: w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) urządzenie: przekrój 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa, elementy wyposażenia: chodnik co najmniej jednostronnie;

3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu 16.MN

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych,

b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu);

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 16/1.1.KDW przeznacza się dla drogi wewnętrznej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 6 m i 25 m od linii rozgraniczających dróg 20.KD.D i 28.KD.D oraz drogi wewnętrznej 16/1.1.KDW zgodnie z rysunkiem planu,

b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg 06.KD.D i 07.KD.D;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 8,5 m,

b) kształt dachu: dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 35º- 45º,

d) główna kalenica: równolegle do drogi dojazdowej,

e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 25,0 m;

f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalna 800 m² dla zabudowy wolnostojącej, 400 m² dla zabudowy bliźniaczej (jeden segment);

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: dopuszcza się dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 06.KD.D, 07.KD.D, 20.KD.D, 28.KD.D i drogi wewnętrznej 16/1.1.KDW;

2) dla drogi wewnętrznej 16/1.1.KDW ustala się:

a) szerokość: minimum 10 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) urządzenie: przekrój 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa, elementy wyposażenia: chodnik co najmniej jednostronnie;

3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu 17.MU

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;

2) dopuszcza się:

a) wyłącznie zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,

b) funkcje usługowe w formie samodzielnych budynków,

c) w zabudowie mieszkaniowej przeznaczenie pomieszczeń na lokale użytkowe w poziomie parteru oraz pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od ulic i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku,

d) dopuszcza się lokal mieszkalny integralnie związany z prowadzoną działalnością usługową,

e) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu).

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg 06.KD.D, 07.KD.D i 28.KD.D,

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 40%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy:

- maksymalnie 11,5 m dla terenu wydzielania wewnętrznego 17/5.1,

- maksymalnie 10,5 m dla pozostałego terenu,

b) kształt dachu:

- dla terenu wydzielania wewnętrznego 17/5.1 dopuszcza się dowolny

- dla pozostałego terenu dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: dla dachu stromego 18º -25º lub 35º- 45º,

d) główna kalenica: dowolnie,

e) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 06.KD.D, 07.KD.D i 28.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu 18.MU

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;

2) dopuszcza się:

a) wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie budynków wolno stojących,

b) funkcje usługowe w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej,

c) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu).

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi 07.KD.D oraz ciągu pieszo-jezdnego 07/1.2.KX,

b) w odległości minimum 10 m od linii rozgraniczających drogi 01.KD.G oraz zgodnie z rysunkiem planu,

c) w odległości minimum 10 m od terenów kolejowych 64.KK zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 30%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 8,5 m

b) kształt dachu: dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 35º- 45º,

d) główna kalenica: równolegle do drogi dojazdowej

e) gabaryty budynku:

- szerokość frontu budynku maksymalnie 25,0 m,

- powierzchnia zabudowy maksymalnie dla budynku mieszkalnego 300 m^2, dla budynku usługowego 600 m^2;

f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m^2;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** część terenu znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej nr 211 Chojnice – Kościerzyna, obowiązują ustalenia określone w § 13 ust. 6.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 07.KD.D oraz ciągu pieszo-jezdnego 07/1.2.KX;

2) wyklucza się organizację nowych bezpośrednich zjazdów z drogi 01.KD.G (ul. Kartuska);

3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu 19.MU

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;

2) dopuszcza się:

a) wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie budynków wolno stojących,

b) funkcje usługowe w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej,

c) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu).

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi 07.KD.D oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) w odległości minimum 10 m od linii rozgraniczających drogi 01.KD.G;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 30%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 8,5 m,

b) kształt dachu: dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 35º- 45º,

d) główna kalenica: równolegle do drogi dojazdowej lub zgodnie ze stanem istniejącym,

e) gabaryty budynku:

- szerokość frontu budynku maksymalnie 25,0 m,
- powierzchnia zabudowy maksymalnie dla budynku mieszkalnego 300 m^2, dla budynku usługowego 600 m^2;

f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m^2;

5) maksymalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;

6) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 07.KD.D;

2) wyklucza się organizację nowych bezpośrednich zjazdów z drogi 01.KD.G (ul. Kartuska);

3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu 20.MU

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;

2) dopuszcza się:

a) wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie budynków wolno stojących,

b) funkcje usługowe w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej,

c) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu).

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 6 m i 25 m od linii rozgraniczających drogi 28.KD.D zgodnie z rysunkiem planu,

b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg 06.KD.D i 07.KD.D;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 8,5 m,

b) kształt dachu: dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 35º- 45º,

d) główna kalenica: równolegle do drogi dojazdowej,

e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 25,0 m;

f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalna 800 m²;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 06.KD.D, 07.KD.D, 28.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu 21.MU

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową:

- dla terenu wydzielenia wewnętrznego 21/5.1 wyłącznie, jako wielorodzinną,

- dla pozostałego terenu wyłącznie jednorodzinną w formie budynków wolno stojących,

b) funkcje usługowe w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej,

c) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej przeznaczenie pomieszczeń na lokale użytkowe w poziomie parteru oraz pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od ulic i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku,

d) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu);

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 21/1.1.KX przeznacza się dla ciągu pieszo-jezdnego.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg 06.KD.D, 07.KD.D i 23.KD.D oraz ciągu pieszo-jezdnego 21/1.1.KX,

b) w odległości minimum 10 m od linii rozgraniczających drogi 01.KD.G;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy:

- maksymalna 40% dla wydzielenia wewnętrznego 21/5.1,
- maksymalna 30% dla pozostałego terenu,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna:

- 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2 dla wydzielenia wewnętrznego 21/5.1,
- 0,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6 dla pozostałego terenu;

c) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- minimum 40% dla wydzielenia wewnętrznego 21/5.1,
- minimum 50% dla pozostałego terenu;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy:

- maksymalnie 10,5 m dla wydzielenia wewnętrznego 21/5.1,
- maksymalnie 8,5 m dla pozostałego terenu

b) kształt dachu: dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, a dla terenu wydzielenia wewnętrznego 21/5.1 dopuszcza się wielospadowy,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 18º -25º lub 35º- 45º,

d) główna kalenica: dowolnie,

e) gabaryty budynku:

- szerokość frontu budynku maksymalnie 30,0 m,
- dla budynku mieszkalnego powierzchnia zabudowy maksymalnie 300 m^2,
- dla budynku usługowego lub budynku gdzie funkcja usługowa zajmuje co najmniej poziom parteru powierzchnia zabudowy maksymalnie 600 m^2;

f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m^2;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 06.KD.D, 07.KD.D i 23.KD.D oraz ciągu pieszo-jezdnego 21/1.1.KX;

2) wyklucza się organizację nowych bezpośrednich zjazdów z drogi 01.KD.G (ul. Kartuska);

3) dla ciągu pieszo-jezdnego 21/1.1.KX ustala się:

a) szerokość: w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) urządzenie: dopuszcza się urządzenie bez wyodrębnienia jezdni i chodnika, zakończony placami do zawracania;

4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu 22.MN

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych,

b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu);

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielenia wewnętrznego 22/1.1.KDW, przeznacza się dla drogi wewnętrznej;

b) teren wydzielenia wewnętrznego 22/1.2.E przeznacza się dla urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 6 m i 25 m od linii rozgraniczających dróg 06.KD.D, 20.KD.D, 22.KD.D i 23.KD.D oraz drogi wewnętrznej 22/1.1.KDW zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 8,5 m,

b) kształt dachu: dwuspadowy lub czterospadowy (z widoczną kalenicą) o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 35º- 45º,

d) główna kalenica: równolegle do drogi dojazdowej,

e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 20,0 m,

f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, 400 m^2 dla zabudowy bliźniaczej (jeden segment);

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: dopuszcza się dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 06.KD.D, 20.KD.D, 22.KD.D i 23.KD.D oraz drogi wewnętrznej 22/1.1.KDW;

2) dla drogi wewnętrznej 22/1.1.KDW ustala się:

a) szerokość: w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) urządzenie: przekrój 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa, elementy wyposażenia: chodnik co najmniej jednostronnie;

3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu 23.MN

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych,

b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu).

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 6 m i 25 m od linii rozgraniczających dróg 20.KD.D, 22.KD.D i 23.KD.D;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 8,5 m,

b) kształt dachu: dwuspadowy lub czterospadowy (z widoczną kalenicą)o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 35º- 45º,

d) główna kalenica: równolegle do drogi dojazdowej,

e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 20,0 m,

f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m² dla zabudowy wolnostojącej, 400 m² dla zabudowy bliźniaczej (jeden segment);

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: dopuszcza się dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 20.KD.D, 22.KD.D i 23.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu 24.MN

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych,

b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu);

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 24/1.1.KDW przeznacza się dla drogi wewnętrznej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg 05.KD.D i 21.KD.D zgodnie z rysunkiem planu,

b) w odległości minimum 6 m i 25 m od linii rozgraniczających dróg 20.KD.D i 21.KD.D oraz drogi wewnętrznej 24/1.1.KDW zgodnie z rysunkiem planu,

c) w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających dróg 10.KD.D, 24.KD.D oraz drogi wewnętrznej 24/1.1.KDW zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 8,5 m,

b) kształt dachu: dwuspadowy lub czterospadowy (z widoczną kalenicą) o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 30º- 45º,

d) główna kalenica: równolegle do drogi dojazdowej,

e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku wolnostojącego maksymalnie 20,0 m, w zabudowie bliźniaczej 12,0 m (jeden segment);

f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m² dla zabudowy wolnostojącej, 400 m^2 dla zabudowy bliźniaczej (dla jednego segmentu);

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: dopuszcza się dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 05.KD.D, 10.KD.D, 20.KD.D, 21.KD.D i 24.KD.D oraz drogi wewnętrznej 24/1.1.KDW;

2) dla drogi wewnętrznej 24/1.1.KDW ustala się:

a) szerokość: w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) urządzenie: przekrój 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa, elementy wyposażenia: chodnik co najmniej jednostronnie;

3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenu 25.MN

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych,

b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu).

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:**.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajdują się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających dróg 05.KD.D, 24.KD.D i 29.KD.D zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 8,5 m,

b) kształt dachu: dwuspadowy lub czterospadowy (z widoczną kalenicą) o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 30º- 45º,

d) główna kalenica: równolegle do drogi dojazdowej,

e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 20,0 m, w zabudowie bliźniaczej 12,0 m (jeden segment);

f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m² dla zabudowy wolnostojącej, 400 m^2 dla zabudowy bliźniaczej (dla jednego segmentu);

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: dopuszcza się dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren odpowiednio z dróg 05.KD.D, 24.KD.D i 29.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 36. Ustalenia szczegółowe dla terenu 26.MN

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków wolno stojących,

b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu);

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielenia wewnętrznego 26/1.1.KX przeznacza się dla ciągu pieszo jezdnego,

b) teren wydzielenia wewnętrznego 26/1.2.Ks przeznacza się dla urządzeń odprowadzenia ścieków,

c) teren wydzielenia wewnętrznego 26/1.3.Kd przeznacza się dla urządzeń odprowadzenie wód opadowych.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:**.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część południowa terenu znajdują się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających dróg 05.KD.D, 08.KD.D i 19.KD.D zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 8,5 m,

b) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 30º- 45º,

d) główna kalenica: równolegle do drogi dojazdowej,

e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 25,0 m;

f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren odpowiednio z dróg 05.KD.D, 08.KD.D i 19.KD.D,;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 37. Ustalenia szczegółowe dla terenu 27.MW

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających drogi 08.KD.D;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 30%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 11 m,

b) kształt dachu: dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25º- 45º,

d) główna kalenica: równolegle do drogi dojazdowej,

e) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 08.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 38. Ustalenia szczegółowe dla terenu 28.ZP

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zieleni parkowej

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 28/1.1.E przeznacza się dla urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) na zasadach ogólnych;

2) ustala się:

a) wprowadzenie równomiernie rozplanowanej zieleni wysokiej,

b) wprowadzenie infrastruktury sportowej i/lub rekreacyjnej.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala sie.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** parametry zagospodarowania terenu: udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70%;

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zakaz zabudowy.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 04.KD.D i 08.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 39. Ustalenia szczegółowe dla terenu 29.MN

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków wolno stojących,

b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu).

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** terenu znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających dróg 04.KD.D, 08.KD.D 18.KD.D zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 8,5 m,

b) kształt dachu: dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25º- 45º,

d) główna kalenica: równolegle do drogi dojazdowej,

e) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 04.KD.D, 08.KD.D i 18.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 40. Ustalenia szczegółowe dla terenu 30.MN

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków wolno stojących,

b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu).

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 3 m od linii rozgraniczających drogi 03.KD.D,

b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg 04.KD.D, 08.KD.D, 18.KD.D;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 8,5 m,

b) kształt dachu: dwuspadowy lub czterospadowy (z widoczną kalenicą) o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25º- 45º,

d) główna kalenica: równolegle do drogi dojazdowej,

e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 25,0 m;

f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 03.KD.D, 04.KD.D, 08.KD.D, 18.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 41. Ustalenia szczegółowe dla terenu 31.MN

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków wolno stojących,

b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu).

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) teren znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu;

2) w granicach terenu znajdują się oznaczone na rysunku planu budynki o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy objęte ochroną, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 4 pkt 2.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających dróg 04.KD.D, 30.KD.D oraz ulicy Strzeleckiej (poza granicami planu),

b) oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: wokół budynków zabytkowych;

3) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

4) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 9,0 m,

b) kształt dachu: dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25º- 45º,

d) główna kalenica: równolegle do drogi dojazdowej,

e) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;

6) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 04.KD.D, 30.KD.D oraz ulicy Strzeleckiej (poza granicami planu);

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 42. Ustalenia szczegółowe dla terenu 32.ZP

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zieleni parkowej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** obowiązuje urządzenie terenu w oparciu o jednolitą koncepcję architektoniczną z minimalnym wyposażeniem: plac zabaw dla dzieci, ławki, oświetlenie.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** wyznaczony w planie teren, jako powierzchnia terenu biologicznie czynnego dla bezodpływowej niecki terenowej, stanowi element osnowy ekologicznej miasta; obowiązują ustalenia § 9 ust. 3, dla której ustala się:

a) wyklucza się niwelację terenu polegającą na jej zasypaniu,

b) zakaz działalności powodujących zakłócenie stosunków wodnych na terenach sąsiadujących,

c) dopuszcza się zmianę powierzchni, która nie spowoduje zakłócenia stosunków wodnych,

d) należy przewidzieć możliwość retencji wód opadowych z terenów sąsiadujących przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – dopuszcza się lokalizację zbiornika retencyjnego.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** zakaz zabudowy.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 04.KD.D i 15.KD.D;

2) zapewnienie miejsc parkingowych: dopuszcza się dla użytkowników terenu nie więcej niż 3 miejsc parkingowych.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów**: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 43. Ustalenia szczegółowe dla terenu 33.MN, 34.MN

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków wolno stojących,

b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu).

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających dróg 12.KD.D i 13.KD.D,

b) wzdłuż elewacji istniejących budynków od strony linii rozgraniczających drogi 13.KD.D zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 9 m,

b) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25º- 45º,

d) główna kalenica: równolegle do drogi dojazdowej,

e) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 12.KD.D i 13.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 44. Ustalenia szczegółowe dla terenu 35.MN

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków wolno stojących,

b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu).

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających dróg 02.KDW i 11.KD.D,

b) w odległości minimum 12 m od linii rozgraniczających terenu 01.LS zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 20%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 9 m,

b) kształt dachu: dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 30º- 45º,

d) główna kalenica: równolegle do drogi dojazdowej,

e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 20,0 m,

f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 02.KDW i 11.KD.D;

2) ustala się rezerwowany przebieg ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu;

3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowe rolnicze użytkowanie terenu.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 45. Ustalenia szczegółowe dla terenu 36.LS

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) lasy, w tym grunty związane z gospodarką leśną;

2) dopuszcza się: zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków wolno stojących związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:**

1) w granicach terenu znajduje się oznaczony na rysunku planu wartościowy drzewostan (w rozumieniu planu) drzewo – podlegające ochronie.

2) obszar oznaczony na rysunku planu, jako powierzchnia biogrup (w rozumieniu planu) obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu (w rozumieniu planu). Dopuszcza się bilansowanie terenu, jako powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 5 pkt 2 lit. c.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) teren znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu;

2) w granicach terenu znajdują się oznaczone na rysunku planu budynki zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 4 pkt 1.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) wzdłuż obszaru oznaczonego na rysunku planu jako powierzchnia biogrup,

b) wzdłuż elewacji istniejących budynków zabytkowych od linii rozgraniczających ul. Strzelnica (poza granicami planu);

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 20%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy:

- maksymalna 9 m,

- dla budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków zgodnie ze stanem istniejącym,

b) kształt dachu: zgodnie ze stanem istniejącym dla budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, a dla pozostałych dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 30º- 45º, a dla budynków zabytkowych zgodnie ze stanem istniejącym,

d) główna kalenica: równolegle do drogi dojazdowej,

e) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się urządzenia i zagospodarowanie związane z rekreacją mieszkańców zgodnie z planem urządzenia lasu, które nie może powodować zmiany przeznaczenia gruntu.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 02.KDW oraz ul. Strzelnica (poza granicami planu);

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 46. Ustalenia szczegółowe dla terenu 37.MN

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków wolno stojących,

b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu);

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) dla terenu wydzielenia wewnętrznego 37/1.1.U dopuszcza się usługi jako samodzielne funkcje,

b) teren wydzielenia wewnętrznego 37/1.2.KX przeznacza się dla ciągu pieszo-jezdnego,

c) teren wydzielenia wewnętrznego 37/1.3.KP przeznacza się dla ciągu pieszego,

d) teren wydzielenia wewnętrznego 37/1.4.E przeznacza się dla urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** południowa część terenu znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających dróg 04.KD.D, 11.KD.D, 12.KD.D i 15.KD.D oraz ul. Strzeleckiej (poza granicami planu);

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 9 m,

b) kształt dachu: dwuspadowy lub czterospadowy (z widoczną kalenicą) o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem lub zgodnie ze stanem istniejącym,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 30º- 45º,

d) główna kalenica: równolegle do drogi dojazdowej,

e) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 04.KD.D, 11.KD.D, 12.KD.D i 15.KD.D oraz ciągu pieszo- jezdnego 37/1.2.KX oraz ul. Strzeleckiej (poza granicami planu);

2) dla ciągu pieszo-jezdnego 37/1.2.KX ustala się:

f) szerokość: minimum w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

g) dopuszcza się ciąg pieszo-jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;

3) dla ciągu pieszego 32/1.3.KP ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) urządzenie: dowolne;

4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 47. Ustalenia szczegółowe dla terenu 38.MN

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

c) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych,

d) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu).

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) teren znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu;

2) w granicach terenu znajdują się oznaczone na rysunku planu budynki o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy objęte ochroną, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 4 pkt 2.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających dróg 04.KD.D, 17.KD.D i 30.KD.D,

b) oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: wokół budynków zabytkowych;

3) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;

4) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 9 m,

b) kształt dachu: dwuspadowy lub czterospadowy (z widoczną kalenicą) o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 30º- 45º,

d) główna kalenica: równolegle do drogi dojazdowej,

e) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się;

6) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: dopuszcza się dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 04.KD.D, 17.KD.D i 30.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 48. Ustalenia szczegółowe dla terenu 39.MN, 40.MN

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków bliźniaczych,

b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu).

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** teren znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających dróg 04.KD.D, 16.KD.D, 17.KD.D i 30.KD.D zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 9 m,

b) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 30º- 45º,

d) główna kalenica: równolegle do drogi dojazdowej,

e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 20 m, dla budynków bliźniaczych (łącznie dwa segmenty),

f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: dopuszcza się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren odpowiednio z dróg 04.KD.D, 16.KD.D, 17.KD.D i 30.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 49. Ustalenia szczegółowe dla terenu 41.MN

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków wolno stojących,

b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu);

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielenia wewnętrznego 41/1.1.KP przeznacza się dla ciągu pieszego,

b) teren wydzielenia wewnętrznego 41/1.2.E przeznacza się dla urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:**.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 5 m dróg 05.KD.D, 08.KD.D, 10.KD.D, 24.KD.D i 29.KD.D zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 8,5 m,

b) kształt dachu: dwuspadowy lub czterospadowy (z widoczną kalenicą) o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 30º- 45º,

d) główna kalenica: równolegle do drogi dojazdowej,

e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 20,0 m;

f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 05.KD.D, 08.KD.D, 10.KD.D, 24.KD.D i 29.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 50. Ustalenia szczegółowe dla terenu 42.UO, 43.UO

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny usług publicznych, usług oświaty;

2) dopuszcza się: lokalizację zagospodarowania integralnie związanego z funkcjonowaniem podstawowego przeznaczenia terenu tj. placów zabaw i gier oraz urządzeń sportowych, placów gospodarczych, obiektów związanych z infrastrukturą techniczną.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** w granicach terenu 42.UO znajduje się oznaczony na rysunku planu wartościowy drzewostan (w rozumieniu planu) – szpaler drzew, który podlega ochronie zgodnie z § 10 ust. 4 pkt 2.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

6. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 5 m linii rozgraniczających drogi 10.KD.D, zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 40%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,0,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 11 m,

b) kształt dachu: dowolny,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: dowolny,

d) główna kalenica: dowolnie;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

7. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

8. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 10.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

9. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

10. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 51. Ustalenia szczegółowe dla terenu 44.MN

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków wolno stojących,

b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu);

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 44/1.1.KX przeznacza się dla ciągu pieszo-jezdnego.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających drogi 03.KD.D, 08.KD.D i 10.KD.D;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 20%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 9,0 m,

b) kształt dachu: dwuspadowy lub czterospadowy (z widoczną kalenicą) o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25º- 45º,

d) główna kalenica: dowolnie,

e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 20,0 m;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 03.KD.D, 08.KD.D i 10.KD.D oraz drogi wewnętrznej 44/1.1.KX;

2) dla ciągu pieszo-jezdnego 44/1.1.KX ustala się:

a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,

b) urządzenie: dopuszcza się ciąg pieszo-jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;

3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 52. Ustalenia szczegółowe dla terenu 45.MN

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych,

b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu);

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 45/1.1.KX przeznacza się dla ciągu pieszo jezdnego.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających drogi 10.KD.D, 20.KD.D i 21.KD.D,

b) na przedłużeniu elewacji budynków od strony linii rozgraniczających drogi 03.KD.D oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 8,5 m,

b) kształt dachu: dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 35º- 45º,

d) główna kalenica: równoległa do drogi dojazdowej,

e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 15,0 m, dla budynków bliźniaczych (łącznie dwa segmenty),

f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: dopuszcza się dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 03.KD.D, 10.KD.D, 20.KD.D i 21.KD.D oraz ciągu pieszo jezdnego 45/1.1.KX;

2) dla ciągu pieszo jezdnego 45/1.1.KX ustala się:

a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,

b) urządzenie: dopuszcza się ciąg pieszo-jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;

3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 53. Ustalenia szczegółowe dla terenu 46.MN

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków wolno stojących z zastrzeżeniem pkt. 3 lit.c,

b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu);

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielenia wewnętrznego 46/1.1.ZU przeznacza się dla zieleni urządzonej,

b) teren wydzielenia wewnętrznego 46/1.2.KX przeznacza się dla ciągu pieszo-jezdnego,

c) dla terenu wydzielenia wewnętrznego 46/1.3 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w formie budynków bliźniaczych.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** dla terenu wydzielenia 46/1.1.ZU ustala się:

a) obowiązuje wprowadzenie równomiernie rozplanowanej na obszarze terenu zieleni wysokiej,

b) tereny utwardzone, nieprzepuszczalne (ścieżki, place itp.) nie mogą stanowić więcej niż 20% terenu,

c) zakaz działalności powodujących zakłócenie stosunków wodnych na terenach sąsiadujących,

d) dopuszcza się lokalizację zbiornika retencyjnego.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 6 m i 25 m od linii rozgraniczających dróg 03.KD.D, 20.KD.D i 23.KD.D,

b) w odległości minimum 10 m i 25 m od linii rozgraniczających ul. Kartuskiej (poza granicami planu) zgodnie z rysunkiem planu,

c) zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 8,5 m,

b) kształt dachu: dwuspadowy lub czterospadowy (z widoczną kalenicą) o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 35º- 45º,

d) główna kalenica: równolegle do drogi dojazdowej,

e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 20 m, dla budynków bliźniaczych (łącznie dwa segmenty),

f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m² dla zabudowy wolnostojącej, 400 m² dla zabudowy bliźniaczej (dla jednego segmentu);

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: dopuszcza się dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej w granicach terenu wydzielania wewnętrznego 46/1.3.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dla terenu wydzielenia wewnętrznego 46/1.1.ZU należy utrzymać zdolność retencji wód opadowych, która zaspakajać powinna potrzeby gromadzenia tych wód z sąsiadujących terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową położonych w granicach terenu 46.MN.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 03.KD.D 20.KD.D i 23.KD.D;

2) wyklucza się organizację nowych bezpośrednich zjazdów z drogi 01.KD.G (ul. Kartuska);

3) dla ciągu pieszo jezdnego 46/1.2.KX ustala się:

a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,

b) urządzenie: dopuszcza się ciąg pieszo-jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;

4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 54. Ustalenia szczegółowe dla terenu 47.MN

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków wolno stojących,

b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu).

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających drogi 03.KD.D,

b) w odległości minimum 10 m od linii rozgraniczających drogi 01.KD.G oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 8,5 m,

b) kształt dachu: dwuspadowy lub czterospadowy (z widoczną kalenicą) o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25º- 45º,

d) główna kalenica: dowolnie,

e) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: zgodnie ze stanem istniejącym;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: dopuszcza się wyłącznie dla istniejącej zabudowy bliźniaczej.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 03.KD.D;

2) wyklucza się organizację nowych bezpośrednich zjazdów z drogi 01.KD.G (ul. Kartuska);

3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 55. Ustalenia szczegółowe dla terenu 48.ZP

1. **Przeznaczenie terenu:**

2) tereny zieleni parkowej;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielenia wewnętrznego 48/1.1.KX przeznacza się ciągu pieszo jezdnego,

b) teren wydzielenia wewnętrznego 48/1.2.Kd przeznacza się urządzeń odprowadzenia ścieków,

c) teren wydzielenia wewnętrznego 48/1.3.WS przeznacza się dla zbiornika wodnego - retencyjnego.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** obowiązuje urządzenie terenu:

a) w oparciu o jednolitą koncepcję architektoniczną, w tym w zależności od potrzeb z wyposażeniem: plac zabaw dla dzieci, urządzenia sportowe, ławki, oświetlenie,

b) wyposażenie rekreacyjne projektowane indywidualnie przy wykorzystaniu form i materiałów naturalnych jak np.: skarpy, zagłębienia terenowe, kopce, głazy, kłody drewniane, pnie itp.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:**

1) teren wchodzi w skład osnowy ekologicznej miasta, gdzie obowiązują ustalenia § 9 ust 3;

2) obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew w granicach terenu wzdłuż dróg 01.KD.G i 03.KD.D oznaczony na rysunku planu.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: zgodnie z pkt. 2 lit e i ust. 6 pkt 1,

b) intensywność zabudowy: dowolna w nawiązaniu do 2 lit e i ust. 6 pkt 1,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70 %;

2) parametry zabudowy

a) wysokość zabudowy maksymalna: 5 m,

b) kształt dachu: dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 35º- 45º

d) główna kalenica: dowolnie

e) gabaryty budynku: powierzchna zabudowy maksymalnie 100 m^2;

3) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) dopuszcza się jeden budynek służący obsłudze terenu;

2) dla znajdującego się w granicach terenu zbiornika wodnego 48/1.4.WS obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 4.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 03.KD.D i 25.KD.D;

2) wyklucza się organizację bezpośrednich zjazdów z drogi 01.KD.G (ul. Kartuska);

3) zapewnienie miejsc parkingowych: dopuszcza się miejsca do parkowania rowerów;

4) ustala się rezerwowany przebieg ciągów pieszych zgodnie z rysunkiem planu.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie dotyczy.

9. **Stawka procentowa:** nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

§ 56. Ustalenia szczegółowe dla terenu 49.MU

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;

2) dopuszcza się:

a) wyłącznie zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,

b) funkcje usługowe w formie samodzielnych budynków,

c) w zabudowie mieszkaniowej przeznaczenie pomieszczeń na lokale użytkowe w poziomie parteru oraz pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od ulic i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku,

d) dopuszcza się lokal mieszkalny integralnie związany z prowadzoną działalnością usługową,

e) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu).

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg 03.KD.D i 25.KD.D,

b) na granicy działek z terenem 48.ZP zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 30%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 12,5 m,

b) kształt dachu: dowolny.

c) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 25º,

d) główna kalenica: równolegle do drogi dojazdowej,

e) gabaryty budynku:

- szerokość frontu budynku maksymalnie 40 m,

- powierzchnia dla budynku maksymalnie 500 m^2,

f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: dopuszcza się wyłącznie od strony terenu 48.ZP.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren dróg 03.KD.D i 25.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 57. Ustalenia szczegółowe dla terenu 50.UP

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny usług publicznych;

2) dopuszcza się:

a) usługi handlu i gastronomii,

b) lokalizację zagospodarowania integralnie związanego z funkcjonowaniem podstawowego przeznaczenia terenu tj. placów zabaw, placów gospodarczych, obiektów związanych z infrastrukturą techniczną.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala sie.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** tereny znajdują się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna: 60%,

b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 1,5,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;

2) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 3:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 11 m,

b) kształt dachu: dowolny,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: dowolny,

d) główna kalenica dachu: dowolna;

3) zasady podziału na działki budowalne: nie ustala się;

4) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: dopuszcza się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 25.KD.D i 32.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust 5. Dopuszcza się organizację miejsc poza terenem.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 58. Ustalenia szczegółowe dla terenu 51.MW

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dopuszcza się lokalizację zagospodarowania integralnie związanego z funkcjonowaniem podstawowego przeznaczenia terenu tj. placów zabaw i gier, urządzeń sportowych, placów gospodarczych, obiektów związanych z infrastrukturą techniczną;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielenia wewnętrznego 51/1.1.E przeznacza się dla urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną,

b) teren wydzielenia wewnętrznego 51/1.2.Go przeznacza się dla gospodarki odpadami – wiaty śmietnikowe,

c) teren wydzielenia wewnętrznego 51/1.3.G przeznacza się dla garaży lub parkingu.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) teren częściowo znajduje się w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;

2) część terenu znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna, oznaczonej na rysunku planu;

3) w granicach terenu znajduje się oznaczony na rysunku planu budynek zabytkowy ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 4 pkt 1.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 1:

a) wokół istniejących budynków mieszkalnych i usługowych oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) wokół terenu wydzielenia 51/1.3.G zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się obowiązującą linię zabudowy oznaczoną na rysunku planu: wokół istniejącego budynku zabytkowego;

3) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna zgodnie z liniami zabudowy określonymi w ust. 5 pkt 1,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0,

- maksymalna 5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 4 w liniach zabudowy określonych w ust. 5 pkt 1 lit. a,

- maksymalna 1 w liniach zabudowy określonych w ust. 5 pkt 1 lit. b,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% dla terenu poza liniami zabudowy określonymi w ust. 5 pkt 1;

4) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- maksymalnie 5,5 m dla terenu wydzielenia 51/1.3.G,

- maksymalna 13 m dla pozostałej części terenu, przy czym dla budynku ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków zgodnie ze stanem istniejącym,

b) kształt dachu: zgodnie ze stanem istniejącym dla budynku ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, a dla pozostałych płaski;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna;

6) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: dopuszcza się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) niezależnie od linii zabudowy, o których mowa w ust. 5 pkt 1 dopuszcza się dla istniejących budynków w granicach linii zabudowy, niezależnie od tych linii i innych parametrów zabudowy dobudowę klatek schodowych, wind,

2) za zgodne z planem uznaje się istniejące budynki usługowe poza wyznaczonymi liniami zabudowy oraz lokale usługowe w budynkach mieszkalnych.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 32.KD.D, a z drogi 01.KD.G wyłącznie poprzez istniejące zjazdy;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 59. Ustalenia szczegółowe dla terenu 52.MU

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków wolno stojących,

b) funkcje usługowe w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej;

c) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu).

1. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

3. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

4. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi 32.KD.D i zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 9 m,

b) kształt dachu: dwuspadowy lub czterospadowy (z widoczną kalenicą) o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25º- 45º,

d) główna kalenica: dowolnie,

e) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

6. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 32.KD.D lub poprzez teren 51.MW istniejącym zjazdem z drogi 01.KD.G;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

7. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

8. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 60. Ustalenia szczegółowe dla terenu 53.MU

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;

2) dopuszcza się:

a) wyłącznie zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,

b) funkcje usługowe w formie samodzielnych budynków,

c) w zabudowie mieszkaniowej przeznaczenie pomieszczeń na lokale użytkowe w poziomie parteru oraz pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od ulic i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku,

d) dopuszcza się lokal mieszkalny integralnie związany z prowadzoną działalnością usługową,

e) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu).

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** w granicach terenu obowiązuje wprowadzenie zieleni rekreacyjnej urządzonej służącej mieszkańcom, dla której ustala się:

a) powierzchnia całkowita niemniejsza niż 2000 m^2, przy czym dopuszcza się podział na maksymalnie cztery niezależne tereny,

b) obowiązuje wprowadzenie równomiernie rozplanowanej na obszarze terenu zieleni wysokiej,

c) dopuszcza się wprowadzenie infrastruktury sportowej i rekreacyjnej,

d) tereny utwardzone, nieprzepuszczalne (ścieżki, place itp.) nie mogą stanowić więcej niż 20% terenu,

e) dopuszcza się bilansowanie terenu, jako powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 5 pkt 3 lit. c.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** wzdłuż terenu 56.MN wyznacza się obszar o szerokości minimum 10 m oznaczony na rysunku planu jako powierzchnia biogrup (w rozumieniu planu), pełniący funkcję izolacyjną.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) teren znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu;

2) w granicach terenu znajduje się oznaczony na rysunku planu budynek o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzący klimat historycznej zabudowy objęty ochroną, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 4 pkt 2 oraz ochronie podlega kompozycja elewacji, forma stolarki okiennej i drzwiowej, materiał elewacyjny – cegła.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 12 m od linii rozgraniczających drogi 27.KD.D i zgodnie z rysunkiem planu,

b) w odległości minimum 10 m od terenów 54.MW, 56 MN i zgodnie z rysunkiem planu,

c) w odległości minimum 5 m od południowej granicy planu i zgodnie z rysunkiem planu,

d) w odległości minimum 8 m od frontowej elewacji budynku o wartościach historyczno-kulturowych zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się obowiązującą linię zabudowy oznaczoną na rysunku planu: dla budynku o wartościach historyczno-kulturowych;

3) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 20%,

b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 1,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;

4) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 3:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 12,5 m,

b) kształt dachu: płaski lub półpłaski ze ścianką kolankową,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: dla dachu półpłaskiego 18º- 22º,

d) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 40,0 m

e) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

5) zasady podziału na działki budowalne: wielkość działek minimalna 1000 m²;

6) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 27.KD.D, 31.KD.D oraz ul. Romualda Traugutta (poza granicami planu);

2) obowiązuje realizacja drogi wewnętrznej stanowiącej powiązanie dróg publicznych 31.KD.D i ul. Romualda Traugutta (poza granicami planu) o wyposażeniu minimalnym:

a) chodnik co najmniej jednostronnie,

b) szpaler drzew;

3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5, przy czym dla zabudowy wielorodzinnej obowiązuje 1,7 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowe przemysłowe użytkowanie terenu.

9. **Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu elementarnego.

§ 61. Ustalenia szczegółowe dla terenu 54.MW

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dopuszcza się lokalizację zagospodarowania integralnie związanego z funkcjonowaniem podstawowego przeznaczenia terenu tj. placów zabaw i gier oraz urządzeń sportowych, placów gospodarczych, obiektów związanych z infrastrukturą techniczną;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielenia wewnętrznego 54/1.1.KX przeznacza się dla ciągu pieszo jezdnego,

b) tereny wydzieleń wewnętrznych 54/1.2.ZU i 54/1.3.ZU przeznacza się dla zieleni urządzonej,

c) teren wydzielenia wewnętrznego 54/1.4.E przeznacza się dla urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną,

d) tereny wydzieleń wewnętrznych 54/1.5.Go i 54/1.6.Go przeznacza się dla gospodarki odpadami – wiaty śmietnikowe,

e) teren wydzielenia wewnętrznego 54/1.7.G przeznacza się dla garaży lub parkingu,

f) teren wydzielenia wewnętrznego 54/1.8.KP przeznacza się dla ciągu pieszego.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna, oznaczonej na rysunku planu.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: wokół istniejących budynków mieszkalnych;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna zgodnie z liniami zabudowy określonymi w ust. 5 pkt 1,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 5 – w liniach zabudowy określonych w ust. 5 pkt 1,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% dla terenu poza liniami zabudowy określonymi w ust. 5 pkt 1 lit a;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 16 m w liniach zabudowy określonych w ust. 5 pkt 1,

b) kształt dachu: płaski;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: dopuszcza się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** niezależnie od linii zabudowy, o których mowa w ust. 5 pkt 1 dopuszcza się dla istniejących budynków w granicach linii zabudowy, niezależnie od tych linii i innych parametrów zabudowy dobudowę: klatek schodowych, wind.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 25.KD.D i 32.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5. Dopuszcza się w granicach linii rozgraniczających sąsiadujących dróg.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 62. Ustalenia szczegółowe dla terenu 55.MW

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dopuszcza się lokalizację zagospodarowania integralnie związanego z funkcjonowaniem podstawowego przeznaczenia terenu tj. placów zabaw i gier oraz urządzeń sportowych, placów gospodarczych, obiektów związanych z infrastrukturą techniczną;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielenia wewnętrznego 55/1.1.U dopuszcza się funkcje usługowe,

b) teren wydzielenia wewnętrznego 55/1.2.IC przeznacza się dla urządzeń zaopatrzenia w energię cieplną,

c) teren wydzielenia wewnętrznego 55/1.3.Go przeznacza się dla gospodarki odpadami – wiaty śmietnikowe,

d) teren wydzielenia wewnętrznego 55/1.4.G przeznacza się dla garaży lub parkingu.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna, oznaczonej na rysunku planu.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) wokół istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

b) dla terenów wydzieleń 55/1.1.U i 55/1.2.IC zgodnie z rysunkiem planu,

c) wokół terenu wydzielenia 55/1.4.G zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna zgodnie z liniami zabudowy określonymi w ust. 5 pkt 1,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0,

- maksymalna 6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 5 – w liniach zabudowy określonych w ust. 5 pkt 1,

- maksymalnie 1,5 dla terenów wydzieleń wewnętrznych 55/1.1.U i 55/1.2.IC,

- maksymalna 1 w liniach zabudowy określonych w ust. 5 pkt 1 lit. c,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% dla terenu poza liniami zabudowy określonymi w ust. 5 pkt 1 lit;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- maksymalna 16 m w liniach zabudowy określonych w ust. 5 pkt 1 lit. a, przy czym nie wyżej od rzędnej terenu wynoszącej 197,5 m n p m,

- dla terenu wydzielenia 55/1.1.U maksymalnie 7,5 m dla funkcji usługowej, maksymalnie 13 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- maksymalnie 7,5 m dla terenu wydzielenia 55/1.2.IC,

- maksymalnie 5,5 m dla terenu wydzielenia 55/1.4.G,

b) kształt dachu: płaski;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: dopuszcza się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** niezależnie od linii zabudowy, o których mowa w ust. 5 pkt 1 lit. a dopuszcza się dla istniejących budynków w granicach linii zabudowy, niezależnie od tych linii i innych parametrów zabudowy dobudowę: klatek schodowych, wind.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 03.KD.D, 25.KD.D, 32.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5. Dopuszcza się w granicach linii rozgraniczających sąsiadujących dróg

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 63. Ustalenia szczegółowe dla terenu 56.MN

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków jednorodzinnych wolno stojących,

b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu).

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg 03.KD.D i 27.KD.D;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 20%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,3,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 9,0 m,

b) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem lub zgodnie ze stanem istniejącym,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 30º- 45º,

d) główna kalenica: dowolnie,

e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 15,0 m

f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowe rolnicze użytkowanie terenu.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 03.KD.D i 27.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 64. Ustalenia szczegółowe dla terenu 57.MN, 58.MN

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków wolno stojących,

b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu).

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) teren 57.MN częściowo znajduje się w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;

2) tereny znajdują się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna, oznaczonej na rysunku planu;

3) w granicach terenów znajdują się oznaczone na rysunku planu budynki zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 4 pkt 1.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg 03.KD.D, 26.KD.D, 27.KD.D i 31.KD.D,

b) w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających dróg 27.KD.D i 31.KD.D,

c) oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: wokół budynków zabytkowych;

3) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

4) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy:

- maksymalna 9 m,

- dla budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków zgodnie ze stanem istniejącym,

b) kształt dachu:

- dwuspadowy, a dla terenu 58.MN dopuszcza się czterospadowy (z widoczną kalenicą), o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

- dla budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków zgodnie ze stanem istniejącym,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25º- 45º,

d) główna kalenica: równolegle do drogi dojazdowej,

e) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;

6) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: dopuszcza się wyłącznie dla istniejącej zabudowy bliźniaczej.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren odpowiednio z dróg 03.KD.D, 26.KD.D, 27.KD.D i 31.KD.D oraz ulicy Strzeleckiej (poza granicami planu);

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 65. Ustalenia szczegółowe dla terenu 59.MW

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dopuszcza się lokalizację zagospodarowania integralnie związanego z funkcjonowaniem podstawowego przeznaczenia terenu tj. placów zabaw i gier oraz urządzeń sportowych, placów gospodarczych, obiektów związanych z infrastrukturą techniczną.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) w granicach terenu znajduje się oznaczony na rysunku planu obiekt o wartościach historyczno-kulturowych – pomnik, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 6;

2) obowiązuje urządzenie terenu wokół pomnika w oparciu o jednolitą koncepcję architektoniczną z minimalnym wyposażeniem: ławki, oświetlenie oraz uwzględnieniem i ochroną wartościowego drzewostanu (w rozumieniu planu), o którym mowa w ust. 3.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** w granicach terenu znajduje się oznaczony na rysunku planu wartościowy drzewostan (w rozumieniu planu) – szpaler drzew oraz grupa drzew, które podlegają ochronie zgodnie z § 10 ust. 5.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) teren znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna, oznaczonej na rysunku planu;

2) w granicach terenu znajdują się oznaczone na rysunku planu budynki zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 4 pkt 1;

3) w granicach terenu znajdują się oznaczone na rysunku planu budynki o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy objęte ochroną, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 4 pkt 2.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: wokół istniejących budynków zabytkowych i budynku o wartościach historyczno-kulturowych;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna zgodnie z liniami zabudowy określonymi w ust. 5 pkt 1,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 3 – w liniach zabudowy określonych w ust. 5 pkt 1,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% dla terenu poza liniami zabudowy określonymi w ust. 5 pkt 1 lit a i d;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- maksymalna 10,5 m,

- dla budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków zgodnie ze stanem istniejącym,

b) kształt dachu: zgodnie ze stanem istniejącym;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: dopuszcza się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) niezależnie od linii zabudowy, o których mowa w ust. 5 pkt 1 dopuszcza się dla istniejących budynków w granicach linii zabudowy, niezależnie od tych linii i innych parametrów zabudowy dobudowę: klatek schodowych;

2) oznaczone odpowiednio na rysunku planu budynki przeznacza się docelowo do likwidacji.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 04.KD.D, 27.KD.D, 26.KD.D i ul. Strzeleckiej (poza granicami planu);

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 66. Ustalenia szczegółowe dla terenu 60.MN

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków jednorodzinnych wolno stojących,

b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu).

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna, oznaczonej na rysunku planu.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających drogi 04.KD.D,

b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg 03.KD.D i 26.KD.D;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 9,0 m,

b) kształt dachu: dwuspadowy lub czterospadowy (z widoczną kalenicą) o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25º- 45º,

d) główna kalenica: dowolnie,

e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 15,0 m

f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: dopuszcza się wyłącznie dla istniejącej zabudowy bliźniaczej.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 03.KD.D, 04.KD.D i 26.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 67. Ustalenia szczegółowe dla terenu 61.U

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** tereny znajdują się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających drogi 04.KD.D oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna: 40%,

b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 1,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 3:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 9 m,

b) kształt dachu: dowolny,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: dowolny,

d) główna kalenica dachu: dowolna;

4) zasady podziału na działki budowalne: nie ustala się;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie przemysłowe terenu.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 04.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 68. Ustalenia szczegółowe dla terenu 62.MN

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków jednorodzinnych wolno stojących,

b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu).

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna, oznaczonej na rysunku planu.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających drogi 15.KD.D oraz ul. Strzeleckiej (poza granicami planu);

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 9,0 m,

b) kształt dachu: dwuspadowy lub czterospadowy (z widoczną kalenicą) o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25º- 45º,

d) główna kalenica: dowolnie,

e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 20,0 m

f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: dopuszcza się wyłącznie dla istniejącej zabudowy bliźniaczej.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 15.KD.D oraz ul. Strzeleckiej (poza granicami planu);

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 69. Ustalenia szczegółowe dla terenu 63.UO

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny usług publicznych, usług oświaty.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) zakaz zabudowy;

2) teren stanowi integralną cześć z terenem sąsiadującym (poza granicami planu).

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren poprzez tereny sąsiadujące;

2) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

9. **Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 70. Ustalenia szczegółowe dla terenu 64.ZP

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zieleni parkowej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** obowiązuje urządzenie terenu:

1) w oparciu o jednolitą koncepcję architektoniczną,

2) wyposażenie rekreacyjne projektowane indywidualnie przy wykorzystaniu form i materiałów naturalnych jak np.: skarpy, zagłębienia terenowe, kopce, głazy, kłody drewniane, pnie itp. w powiązaniu z sąsiednimi terenami leśnymi.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:**

1) teren wchodzi w skład osnowy ekologicznej miasta, gdzie obowiązują ustalenia § 9 ust 3;

2) dopuszcza się możliwość retencji wód opadowych z terenów sąsiadujących przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – dopuszcza się lokalizację zbiornika retencyjnego.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** zakaz zabudowy.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 02.KDW;

2) zapewnienie miejsc parkingowych: dopuszcza się, przy czym obowiązuje urządzenie co najmniej dwóch miejsc dla osób ze szczególnymi potrzebami, dopuszcza się miejsca do parkowania rowerów;

3) ustala się rezerwowany przebieg ciągu pieszych zgodnie z rysunkiem planu.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie dotyczy.

9. **Stawka procentowa:** nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

Rozdział 4.
Ustalenia dla systemu komunikacji.

§ 71. Ustalenia szczegółowe dla terenu 64.KK

1. **Przeznaczenie terenu:** teren kolejowy – linia kolejowa nr 211 Chojnice – Kościerzyna.

2. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy, dopuszcza się: rozbudowę infrastruktury kolejowej, modernizację linii kolejowych nr 211;

2) w sąsiedztwie terenu kolejowego występuje strefa ograniczenia dla lokalizacji zagospodarowania i użytkowania, w której obowiązują przepisy odrębne o usytuowaniu budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowej.

3. **Inne ustalenia:** teren zamknięty ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu zgodnie z przepisami odrębnymi – TZk.

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

§ 72. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.KD.G

1. **Przeznaczenie terenu:** droga publiczna wojewódzka nr 214 – klasa G (główna) w terenie zabudowanym – fragment ul. Kartuskiej.

2. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;

3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 3,50 m;

4) elementy wyposażenia:

a) dopuszcza się zgodnie z potrzebami,

b) trasa rowerowa zgodnie z § 14 ust. 6 pkt 1;

5) dostępność:

a) dopuszcza się wyłącznie istniejące zjazdy w sytuacji braku dostępu do innych dróg,

b) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania zwykłe.

3. **Inne ustalenia:**

1) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych zgodnie z odrębnymi przepisami obowiązującymi dotyczącymi dróg publicznych;

2) ochrona zadrzewień – szpaler drzew – zgodnie z odrębnymi przepisami dotyczącymi dróg publicznych i ochrony przyrody.

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

§ 73. Ustalenia szczegółowe dla terenu 02.KDW

1. **Przeznaczenie terenu:** droga wewnętrzna.

2. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

1) szerokość: w liniach rozgraniczających zakończona placem do zawracania pojazdów zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;

3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,50 m;

4) elementy wyposażenia: dopuszcza się zgodnie z potrzebami;

5) dostępność: dopuszcza się, zjazdy powiązanie z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania zwykłe.

3. **Inne ustalenia:** obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

§ 74. Ustalenia szczegółowe dla terenu 03.KD.D

1. **Przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym – ul. dr. Leona Heykiego.

2. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;

3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,50 m;

4) elementy wyposażenia: dopuszcza się zgodnie z potrzebami;

5) dostępność: dopuszcza się, zjazdy powiązanie z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania zwykłe.

3. **Inne ustalenia:** obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

§ 75. Ustalenia szczegółowe dla terenu 04.KD.D

1. **Przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym – ul. Tomasza Rogali.

2. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;

3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,50 m;

4) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej jednostronnie;

5) dostępność: dopuszcza się, zjazdy powiązanie z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania zwykłe.

3. **Inne ustalenia:** obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

§ 76. Ustalenia szczegółowe dla terenu 05.KD.D, 06.KD.D

1. **Przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy D (lokalna) w terenie zabudowanym – ul. ks. Hilarego Jastaka.

2. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;

3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,50 m;

4) elementy wyposażenia: chodnik obustronnie;

5) dostępność: dopuszcza się, zjazdy powiązanie z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania zwykłe.

3. **Inne ustalenia:** obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

§ 77. Ustalenia szczegółowe dla terenu 07.KD.D

1. **Przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym – ul. Stanisława Maczka i ul. ks. Hilarego Jastaka.

2. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;

3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,50 m;

4) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej jednostronnie;

5) dostępność: dopuszcza się, zjazdy powiązanie z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania zwykłe.

3. **Inne ustalenia:** obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

§ 78. Ustalenia szczegółowe dla terenu 08.KD.D

1. **Przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym – ul. Aleksandra Majkowskiego.

2. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa,;

3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,25 m;

4) elementy wyposażenia: chodnik;

5) dostępność: dopuszcza się, zjazdy powiązanie z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania zwykłe.

3. **Inne ustalenia:** obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

§ 79. Ustalenia szczegółowe dla terenu 09.KD.D

1. **Przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym – ul. Władysława Glocka, ul. Tomasza Targowskiego i ul. Ks. Władysława Landowskiego.

2. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

1) szerokość: w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój drogi: droga jednojezdniowa, dopuszcza się bez wyodrębnienia jezdni i chodnika;

3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,25 m;

4) elementy wyposażenia: dopuszcza się zgodnie z potrzebami;

5) dostępność: dopuszcza się, zjazdy powiązanie z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania zwykłe.

3. **Inne ustalenia:** obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

§ 80. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.KD.D

1. **Przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy D (lokalna) w terenie zabudowanym – ul. Szkolna.

2. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;

3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,50 m;

4) elementy wyposażenia: chodnik obustronnie; dostępność: dopuszcza się, zjazdy powiązanie z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania zwykłe.

3. **Inne ustalenia:** obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

§ 81. Ustalenia szczegółowe dla terenu 11.KD.D, 12.KD.D, 13.KD.D, 14.KD.D, 15.KD.D, 16.KD.D, 17.KD.D, 18.KD.D, 19.KD.D

1. **Przeznaczenie terenu:** drogi publiczne klasy D (dojazdowe) w terenie zabudowanym – ul. Floriana Ceynowy, ul. Teodory i Izydora Gulgowskich, ul.Gryfa Pomorskiego, ul. Hieronima Derdowskiego, ul. Młodokaszubów, ul. Szkolna i ul. Marii Bolewskiej

2. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

1) szerokość: w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój drogi: droga jednojezdniowa, dopuszcza się bez wyodrębnienia jezdni i chodnika;

3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,25 m;

4) elementy wyposażenia: dopuszcza się zgodnie z potrzebami;

5) dostępność: dopuszcza się, zjazdy powiązanie z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania zwykłe.

3. **Inne ustalenia:** obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

§ 82. Ustalenia szczegółowe dla terenu 20.KD.D

1. **Przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym – ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego.

2. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;

3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5 m;

4) elementy wyposażenia: chodnik;

5) dostępność: dopuszcza się, zjazdy powiązanie z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania zwykłe.

3. **Inne ustalenia:** obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

§ 83. Ustalenia szczegółowe dla terenu 21.KD.D, 22.KD.D

1. **Przeznaczenie terenu:** drogi publiczne klasy D (dojazdowe) w terenie zabudowanym – ul. Gostkowskich, Franciszka Marchewicza.

2. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

1) szerokość: w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój drogi: droga jednojezdniowa;

3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,25 m;

4) elementy wyposażenia: dopuszcza się zgodnie z potrzebami;

5) dostępność: dopuszcza się, zjazdy powiązanie z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania zwykłe.

3. **Inne ustalenia:** obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

§ 84. Ustalenia szczegółowe dla terenu 23.KD.D, 24.KD.D, 25.KD.D

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) drogi publiczne klasy D (dojazdowe) w terenie zabudowanym – ul. Ignacego Przebendowskiego, Ignacego Gończa, Franciszka Borzyszkowskiego, Osiedle Tysiąclecia;

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 25/1.1.P przeznacza się dla parkingu ogólnodostępnego.

2. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

1) szerokość: w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój drogi: droga jednojezdniowa;

3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5 m;

4) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej jednostronnie;

5) dostępność: dopuszcza się, zjazdy powiązanie z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania zwykłe.

3. **Inne ustalenia:**

1) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej;

2) w granicach terenu 25.KD.D znajduje się oznaczony na rysunku planu wartościowy drzewostan – szpaler drzew, obowiązuje ochrona.

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

§ 85. Ustalenia szczegółowe dla terenu 26.KD.D, 27.KD.D, 28.KD.D

1. **Przeznaczenie terenu:** drogi publiczne klasy D (dojazdowe) w terenie zabudowanym – ul. Ignacego Gończa, Lipowa

2. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

1) szerokość: w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój drogi: droga jednojezdniowa;

3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,25 m;

4) elementy wyposażenia: dopuszcza się zgodnie z potrzebami;

5) dostępność: dopuszcza się, zjazdy powiązanie z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania zwykłe.

3. **Inne ustalenia:** obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

§ 86. Ustalenia szczegółowe dla terenu 29.KD.D

1. **Przeznaczenie terenu:** drogi publiczne klasy D (dojazdowe) w terenie zabudowanym – ul. Remusa

2. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

1) szerokość: w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu; przekrój drogi: droga jednojezdniowa, dopuszcza się bez wyodrębnienia jezdni i chodnika;

2) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,25 m;

3) elementy wyposażenia: dopuszcza się zgodnie z potrzebami;

4) dostępność: dopuszcza się, zjazdy powiązanie z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania zwykłe.

3. **Inne ustalenia:** obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

§ 87. Ustalenia szczegółowe dla terenu 30.KD.D

1. **Przeznaczenie terenu:** drogi publiczne klasy D (dojazdowe) w terenie zabudowanym – ul. Antoniego Abrahama.

2. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

1) szerokość: w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój drogi: droga jednojezdniowa;

3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5 m;

4) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej jednostronnie;

5) dostępność: dopuszcza się, zjazdy powiązanie z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania zwykłe.

3. **Inne ustalenia:** obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

§ 88. Ustalenia szczegółowe dla terenu 31.KD.D

1. **Przeznaczenie terenu:** drogi publiczne klasy D (dojazdowe) w terenie zabudowanym.

2. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

1) szerokość: w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój drogi: droga jednojezdniowa;

3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,25 m;

4) elementy wyposażenia: dopuszcza się zgodnie z potrzebami;

5) dostępność: dopuszcza się, zjazdy powiązanie z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania zwykłe.

3. **Inne ustalenia:** obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

§ 89. Ustalenia szczegółowe dla terenu 32.KD.D

1. **Przeznaczenie terenu:** drogi publiczne klasy D (dojazdowe) w terenie zabudowanym – ul. Osiedle Tysiąclecia;

2. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

1) szerokość: w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój drogi: droga jednojezdniowa, dopuszcza się bez wyodrębnienia jezdni i chodnika;

3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,25 m;

4) elementy wyposażenia: dopuszcza się zgodnie z potrzebami;

5) dostępność: dopuszcza się, zjazdy powiązanie z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania zwykłe.

3. **Inne ustalenia:** obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

§ 90. Ustalenia szczegółowe dla terenu 33.KD.L, 34.KD.L

1. **Przeznaczenie terenu:** teren stanowi integralną część pasa drogowego drogi publiczna – klasa L (lokalnej) w terenie zabudowanym – fragment ul. Strzeleckiej.

2. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

1) szerokość: zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój drogi: zgodnie z pasem drogowym ul. Strzeleckiej poza granicami planu;

3) szerokość pasów ruchu: zgodnie z pasem drogowym ul. Strzeleckiej poza granicami planu;

4) elementy wyposażenia: zgodnie z pasem drogowym ul. Strzeleckiej poza granicami planu;

5) dostępność: dopuszcza się zjazdy, powiązanie z układem zewnętrznym zgodnie z pasem drogowym ul. Strzeleckiej poza granicami planu.

3. **Inne ustalenia:** obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 91. Na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tracą moc przepisy:

1) uchwały Nr XXVI/171/96 Rady Miasta w Kościerzynie z dnia 4 września 1996 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Tysiąclecia II” w Kościerzynie, położonego między ulicami: Kartuską, Heykiego, trakcją kolejową do Chojnic i ul. Marchewicza (publ. Dz. Urz. Woj. Gdańskiego z 1996 r. Nr 34, poz. 86);

2) uchwały Nr XXXII/255/2000 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 28 grudnia 2000 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kościerzyna dotyczącego terenu działek nr: m. in. 347 obręb 05 (publ. Dz. Urz. Woj. Pom. z 2001 r. Nr 33, poz. 352);

3) uchwały Nr XXII/186/2000 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 26 kwietnia 2000 r. sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Kościerzyna dotyczących

działek nr: m. in. dz. nr 22/36 obr. 5 na terenie miasta Kościerzyna (publ. Dz. Urz. Woj. Pom. z 2000 r. Nr 65, poz. 395);

4) uchwały Nr XLII/338/01 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 17 października 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kościerzyna dotyczącego terenu działek nr: m. in. dz. nr 159/11L obr. 5 ul. Strzelnica na terenie miasta Kościerzyna (publ. Dz. Urz. Woj. Pom. z 2002 r. Nr 21, poz. 536);

5) uchwały Nr XII/71/03 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 25 czerwca 2003 r. sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kościerzyna dotyczącego terenu działki nr 159/14L obręb 5 na terenie miasta Kościerzyny (publ. Dz. Urz. Woj. Pom. z 2004 r. Nr 10, poz. 169);

6) uchwały Nr XXXIII/216/08 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 25 czerwca 2008 r. sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kościerzyna terenów w rejonie ulicy Teodora Bolduana (publ. Dz. Urz. Woj. Pom. z 2008 r. Nr 89, poz. 2307);

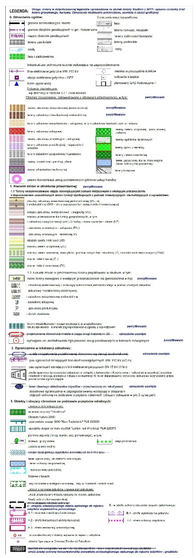
7) uchwały Nr XXXIX/254/08 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 10 grudnia 2008 r. sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Tysiąclecia II” w Kościerzynie położonego pomiędzy ulicami: Kartuską, dr Leona Heykego, trakcją kolejową do Chojnic i ulicą Franciszka Marchewicza. (publ. Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2009 r. Nr 31, poz. 605).

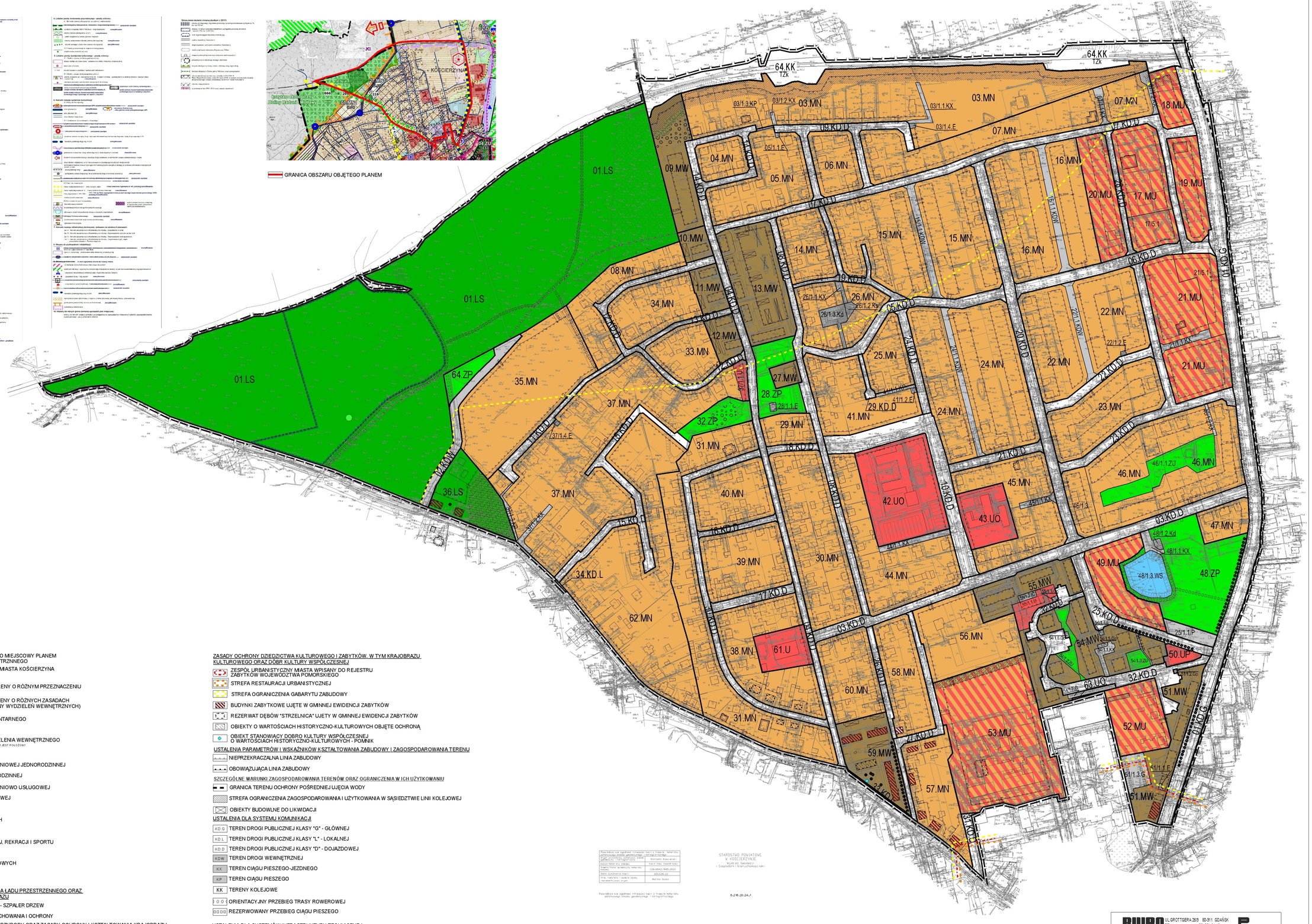
§ 92. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Kościerzyna

Tomasz Wolski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PN. ROGALI - TYSIĄCLECIA W MIEŚCIE KOŚCIERZYNA





LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWY PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZNNEGO
- GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA KOŚCIERZYNA

OZNACZENIA TERENÓW

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU (TERENY ELEMENTARNE)
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA (TERENY WYDZIELEŃ WEWNĘTRZNYCH)
- 1.2 — OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
  1) - KOLEJNY NUMER TERENU
  2) - PRZEZNACZENIE TERENU LUB KLASA DROGI)
- 1/2 — OZNACZENIE TERENU WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO
  1) - NUMER TERENU ELEMENTARNEGO, W KTÓRYM JEST POŁOŻONY
  2) - SYMBOL USTALENIA

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW — TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ
- MU — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO USŁUGOWEJ
- U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UO — TERENY USŁUG OŚWIATY
- UP — TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
- ZP — TERENY ZIELENI PARKOWEJ
- ZU — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ, REKRACJI I SPORTU
- LS — LASY
- WS — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- P — PARKING
- G — GARAŻE, PARKINGI

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

- ZADRZEWIENIA PRZYULICZNE - SZPALER DRZEW
- POJEDYNCZE DRZEWA DO ZACHOWANIA I OCHRONY

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY ORAZ ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

- GRANICA REZERWATU PRZYRODY PN. STRZELNICA
- GRANICA REGIONALNEGO KORYTARZA EKEOLOGICZNEGO DOLINY RADUNI I MOTŁAWY
- POMNIK PRZYRODY
- POWIERZCHNIA TERENU BIOLOGICZNIE CZYNNEGO
- OBSZAR ZAGOSPODAROWANY W FORMIE BIOGRUP

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- ZESPÓŁ URBANISTYCZNY MIASTA WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO
- STREFA RESTAURACJI URBANISTYCZNEJ
- STREFA OGRANICZENIA GABARYTU ZABUDOWY
- BUDYNKI ZABYTKOWE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- REZERWAT DĘBÓW "STRZELNICA" UJETY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBIEKTY O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH OBJĘTE OCHRONĄ
- OBIEKT STANOWIACY DOBRO KULTURY WSPÓŁCZESNEJ O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH - POMNIK

USTALENIA PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- GRANICA TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY
- STREFA OGRANICZENIA ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA W SĄSIEDZTWIE LINII KOLEJOWEJ
- OBIEKTY BUDOWLNE DO LIKWIDACJI

USTALENIA DLA SYSTEMU KOMUNIKACJI

- KD.G — TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY "G" - GŁÓWNEJ
- KD.L — TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY "L" - LOKALNEJ
- KD.D — TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY "D" - DOJAZDOWEJ
- KDW — TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- KX — TEREN CIĄGU PIESZEGO-JEZDNEGO
- KP — TEREN CIĄGU PIESZEGO
- KK — TERENY KOLEJOWE
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG TRASY ROWEROWEJ
- REZERWOWANY PRZEBIEG CIĄGU PIESZEGO

USTALENIA DLA SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- E — TERENY URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ
- IC — TERENY INRASTYRKTURY: CIEPŁOWNICTWO, ENERGETYKA
- Kd — TERENY INFRASTRUKTURY: ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW
- Ks — TERENY INFRASTRUKTURY: ODPROWADZENIE WÓD OPADOWYCH I ROZTOPOWYCH
- Go — GOSPODARKA OPADAMI: WIATY ŚMIETNIKOWE

INFORMACJE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- TZk — TEREN ZAMKNIĘTY USTALONY PRZEZ MINISTRA WŁAŚCIWEGO DO SPRAW TRANSPORTU

Przewidziane w planie zgodność wymagania ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zapewnia się

Starosta Kościerski
Inż. Mirosław Kwiatkowski

Kościerzyna, dnia 2022

2022.06.02

Marek Sokół

STAROSTWO POWIATOWE W KOŚCIERZYNIE
Wydz. ds. Geodezji i Gospodarki Nieruchomości

6.2.6.20.24.1

SKALA 1 : 2 000

N

BIURO URBANISTYCZNE
UL.GROTTGERA 26/3 80-311 GDAŃSK
TEL. (58) 554-84-40

ZAMAWIAJĄCY: BURMISTRZ MIASTA KOŚCIERZYNA	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PN. ROGALI - TYSIĄCLECIA W KOŚCIERZYNIE
SKALA 1:2 000	
PAŹDZIERNIK 2024 r.	Załącznik nr 1

L.p.	Zespół autorski	Funkcja w zespole	Posiadane uprawnienia	Podpis
1.	mgr inż. arch. Rutr Rugen	główny projektant	uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podst. art. 5 ust 3 ustawy o PZP	
2.	mgr inż. Katarzyna Piłatowicz	projektant	uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podst. art. 5 ust 3 ustawy o PZP	
3.	lic. Bartosz Łaszycki	środowisko przyrodnicze		
4.	mgr inż. arch. Aleksandra Piskorska	projektant	uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr NA/0310 z dnia 12.12.1991 r.	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/60/24

Rady Miasta Kościerzyna

z dnia 30 października 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uchwałą Nr XLV/407/21 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. Rogali Tysiąclecia w Kościerzynie.

Zawiadomienia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ukazały się:
a) w lokalnej prasie,
b) na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kościerzyna,
c) w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kościerzyna.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 marca 2024 r. do 5 kwietnia 2024 r. w siedzibie Urzędu Miasta. W dniu 5 kwietnia 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2024, poz. 1130) w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł wnieść uwagi w terminie 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu tj. do dnia 19 kwietnia 2024 r.

W ustawowym terminie po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło czterdzieści siedem pism z uwagami do projektu.

Na podstawie art. 17 pkt. 12, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Burmistrz Miasta Kościerzyna rozpatrzył uwagi, o których mowa w pkt. 11. W wyniku rozpatrzenia uwag ponowione zostały elementy procedury w niezbędnym zakresie.

Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 sierpnia 2024 r. do 30 sierpnia 2024 r. w siedzibie Urzędu Miasta. W dniu 30 sierpnia 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł wnieść uwagi w terminie 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu tj. do dnia 13 września 2024 r.

W ustawowym terminie po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły cztery pisma z uwagami do projektu.

Na podstawie art. 17 pkt. 12, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Burmistrz Miasta Kościerzyna rozpatruje uwagi, o których mowa w pkt. 11.

Na podstawie art. 17 pkt. 14, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Burmistrz przedstawia Radzie Miasta uchwałę w sprawie planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Lista uwag do planu:

1. **pismo osoby fizycznej** (nr 2 w wykazie uwag nr 1) z dnia 12.04.2024 r. – *uwaga o dopuszczenie bezpośrednich zjazdów z ul. Kartuskiej na teren działek w granicach terenu 21.MN.*

Po rozpatrzeniu Rada Miasta Kościerzyna:

nie uwzględnia uwagi.

UZASADNIENIE

Obsługa komunikacyjna terenów w granicach obszaru 21.MN odbywa się z istniejących i projektowanych dróg dojazdowych (KD.D), które stanowią podstawową sieć drogową na terenie zabudowy mieszkaniowej. Ulica Kartuska to droga klasy (G) główna. Tego typu drogi, o wyższych klasach, mają jako podstawową funkcje powiązanie komunikacyjne poszczególnych miejscowości, a nie obsługę komunikacyjną działek budowalnych. Są to drogi, dla których ograniczona jest organizacja bezpośrednich zjazdów na działki wyłącznie dla terenów, które nie maja dostępu do innych dróg publicznych.

2. **pismo osoby fizycznej** (nr 5 w wykazie uwag nr 1) z dnia 12.04.2024 r. – *uwaga o zmianę przebiegu drogi 02.KD.D poprzez usunięcie fragmentu drogi na działce 485 obręb 5.*

Po rozpatrzeniu Rada Miasta Kościerzyna:

nie uwzględnia uwagi.

UZASADNIENIE

Przebieg drogi zostanie utrzymany zgodnie z rysunkiem planu w celu umożliwienia racjonalnej obsługi komunikacyjnej terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową (35.MN).

3. **pismo osoby fizycznej** (nr 6 w wykazie uwag nr 1) z dnia 19.04.2024 r. – *uwagi dotyczące drogi 07.KD.L o wykluczenie bezpośredniego powiązania wskazanej drogi z drogą 01.KD.G (ul. Kartuską).*

Po rozpatrzeniu Rada Miasta Kościerzyna:

nie uwzględnia uwagi.

UZASADNIENIE

Nieuwzględniona zostaje uwaga o wykluczenie bezpośredniego powiązania wskazanej drogi z drogą 01.KD.G (ul. Kartuską). Zaprojektowane w planie powiązania ww. ulic jest zgodne ze stanem istniejącym. Droga 01.KD.G stanowi fragment ulicy Kartuskiej przebiegającej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 214, której zarządcą jest Zarząd Dróg Wojewódzkich w Gdańsku. Ustalone w planie rozwiązanie utrzymujące stan istniejący powiązań drogowych, funkcjonujący od kilku lat. Taki układ drogowy został uzgodniony przez zarządcę drogi wojewódzkiej, który nie zgłosił uwag w tym zakresie. Przyjęte rozwiązanie pozwala na alternatywne zjazd z drogi wojewódzkiej i stanowi powiązanie komunikacyjne zabudowy osiedli mieszkaniowych w rejonie ul. Kartuskiej.

4. **pismo osoby fizycznej** (nr 7 w wykazie uwag nr 1) z dnia 19.04.2024 r. – *uwagi dotyczące drogi 07.KD.L o wykluczenie bezpośredniego powiązania wskazanej drogi z drogą 01.KD.G (ul. Kartuską)"*

Po rozpatrzeniu Rada Miasta Kościerzyna:

nie uwzględnia uwagi.

UZASADNIENIE

Nieuwzględniona zostaje uwaga o wykluczenie bezpośredniego powiązania wskazanej drogi z drogą 01.KD.G (ul. Kartuską). Zaprojektowane w planie powiązania ww. ulic jest zgodne ze stanem istniejącym. Droga 01.KD.G stanowi fragment ulicy Kartuskiej przebiegającej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 214, której zarządcą jest Zarząd Dróg Wojewódzkich w Gdańsku. Ustalone w planie rozwiązanie utrzymujące stan istniejący powiązań drogowych, funkcjonujący od kilku lat. Taki układ drogowy został uzgodniony przez zarządcę drogi wojewódzkiej, który nie zgłosił uwag w tym zakresie. Przyjęte rozwiązanie pozwala na alternatywne zjazd z drogi wojewódzkiej i stanowi powiązanie komunikacyjne zabudowy osiedli mieszkaniowych w rejonie ul. Kartuskiej.

5. **Pismo osoby fizycznej** (nr 8 w wykazie uwag nr 1) z dnia 19.04.2024 r.– *uwagi dotyczące drogi 07.KD.L o wykluczenie bezpośredniego powiązania wskazanej drogi z drogą 01.KD.G (ul. Kartuską).*

Po rozpatrzeniu Rada Miasta Kościerzyna:

nie uwzględnia uwagi.

UZASADNIENIE

Nieuwzględniona zostaje uwaga o wykluczenie bezpośredniego powiązania wskazanej drogi z drogą 01.KD.G (ul. Kartuską). Zaprojektowane w planie powiązania ww. ulic jest zgodne ze stanem istniejącym. Droga 01.KD.G stanowi fragment ulicy Kartuskiej przebiegającej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 214, której zarządcą jest Zarząd Dróg Wojewódzkich w Gdańsku. Ustalone w planie rozwiązanie utrzymujące stan istniejący powiązań drogowych, funkcjonujący od kilku lat. Taki układ drogowy został uzgodniony przez zarządcę drogi wojewódzkiej, który nie zgłosił uwag w tym zakresie. Przyjęte rozwiązanie pozwala na alternatywne zjazd z drogi wojewódzkiej i stanowi powiązanie komunikacyjne zabudowy osiedli mieszkaniowych w rejonie ul. Kartuskiej.

6. **Pismo osoby fizycznej** (nr 10 w wykazie uwag nr 1) z dnia 19.04.2024 r.– *uwagi dotyczące drogi 07.KD.L o wykluczenie bezpośredniego powiązania wskazanej drogi z drogą 01.KD.G (ul. Kartuską).*

Po rozpatrzeniu Rada Miasta Kościerzyna:

nie uwzględnia uwagi.

UZASADNIENIE

Nieuwzględniona zostaje uwaga o wykluczenie bezpośredniego powiązania wskazanej drogi z drogą 01.KD.G (ul. Kartuską). Zaprojektowane w planie powiązania ww. ulic jest zgodne ze stanem istniejącym. Droga 01.KD.G stanowi fragment ulicy Kartuskiej przebiegającej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 214, której zarządcą jest Zarząd Dróg Wojewódzkich w Gdańsku. Ustalone w planie rozwiązanie utrzymujące stan istniejący powiązań drogowych, funkcjonujący od kilku lat. Taki układ drogowy został uzgodniony przez zarządcę drogi wojewódzkiej, który nie zgłosił uwag w tym zakresie. Przyjęte rozwiązanie pozwala na alternatywne zjazd z drogi wojewódzkiej i stanowi powiązanie komunikacyjne zabudowy osiedli mieszkaniowych w rejonie ul. Kartuskiej.

7. **Pismo osoby fizycznej** (nr 11 w wykazie uwag nr 1) z dnia 19.04.2024 r.– *uwagi dotyczące drogi 07.KD.L o wykluczenie bezpośredniego powiązania wskazanej drogi z drogą 01.KD.G (ul. Kartuską).*

Po rozpatrzeniu Rada Miasta Kościerzyna:

nie uwzględnia uwagi.

UZASADNIENIE

Nieuwzględniona zostaje uwaga o wykluczenie bezpośredniego powiązania wskazanej drogi z drogą 01.KD.G (ul. Kartuską). Zaprojektowane w planie powiązania ww. ulic jest zgodne ze stanem istniejącym. Droga 01.KD.G stanowi fragment ulicy Kartuskiej przebiegającej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 214, której zarządcą jest Zarząd Dróg Wojewódzkich w Gdańsku. Ustalone w planie rozwiązanie utrzymujące stan istniejący powiązań drogowych, funkcjonujący od kilku lat. Taki układ drogowy został uzgodniony przez zarządcę drogi wojewódzkiej, który nie zgłosił uwag w tym zakresie. Przyjęte rozwiązanie pozwala na alternatywne zjazd z drogi wojewódzkiej i stanowi powiązanie komunikacyjne zabudowy osiedli mieszkaniowych w rejonie ul. Kartuskiej.

8. **pismo osoby fizycznej** (nr 1 w wykazie uwag nr 2) data wpływu 10.09.2024 r. – *uwaga o zmianę parametrów dopuszczalnej zabudowy i wprowadzenie ustaleń takich jak dla terenu wydzielenia 21/5.1 dla działki 177/5 obręb geodezyjny 05 położonej w granicach terenu 21.MN tj.*:
   a) *dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej,*
   b) *zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 40%, intensywności zabudowy nadziemnej do 1,2, wysokości zabudowy do 10,5 m i zmniejszenie powierzchni biologiczne czynnej do 40%.*

Po rozpatrzeniu Rada Miasta Kościerzyna:

nie uwzględnia uwagi.

UZASADNIENIE

Biorąc pod uwagę ustalenia obowiązującego planu miejscowego (uchwały Nr XXXIX/254/08 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 10 grudnia 2008 r. sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Tysiąclecia II" w Kościerzynie położonego pomiędzy ulicami: Kartuską, dr Leona Heykego, trakcją kolejową do Chojnic i ulicą Franciszka Marchewicza – publ. Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z

2009 r. Nr 31, poz. 605) dla terenów oznaczonych w procedowanym planie jako 21.MU nie uwzględnia się uwagi o zmianę parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu i zwiększenie intensywności zabudowy, jak ma to miejsce dla wydzielenia 21/5.1.

W obecnie procedowanym planie utrzymane zostały na przeważającej części podstawowe parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu. Dotyczy to też terenów w sąsiedztwie. W procedowanym planie dla terenu 21.MU wprowadzono zmianę ustalając wydzielenie wewnętrzne 21/5.1, gdzie wprowadzono inne parametry niż jest to na pozostałej części tego terenu. Zmianę tą uznano za możliwą ze względu na położenie tego obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, a także struktura własności na poszczególnych działkach, na tym terenie. Proponowana zmiana zgłoszona w uwadze zmierza do większej intensyfikacji zabudowy na pozostałym terenie. Należy w szczególności zauważyć, że pozostała część terenu 21.MU poza wydzieleniem 21/5.1 jest położona w sąsiedztwie terenów zabudowy jednorodzinnej, gdzie obowiązują podobne parametry zabudowy. Decyzja o zmianie tych parametrów w tym miejscu mogłaby się spotkać z protestami właścicieli terenów już zainwestowanych. Podobna sytuacja miała już miejsce w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i dotyczyła terenów w niedalekim sąsiedztwie. Zgodnie ze zgłoszonymi wnioskami zostały wprowadzone ustalenia projektu planu gdzie dopuszczono zwiększenie parametrów zabudowy, co mogło skutkować w przyszłości nieznacznym zwiększeniem intensywności zabudowy. Spotkało się to ze zdecydowanym sprzeciwem okolicznych mieszkańców na etapie pierwszego wyłożenia projektu planu. Mieszkańcy zarówno podczas dyskusji publicznej jak i składając szereg uwag po wyłożeniu, postulowali o utrzymanie dotychczasowych parametrów bez ich zwiększania. W skorygowanym projekcie planu zgodnie z głosem mieszkańców przywrócono w większości dotychczasowe warunki zagospodarowania terenu. Uznać, zatem należy, że biorąc pod uwagę fakt, iż duża część terenów jest już zabudowana zgodnie z warunkami ustalonymi w obowiązującym planie, nie ma uzasadnienia dla ich zmiany. Tym bardziej co pokazały konsultacje społeczne, że ogólny pogląd mieszkańców omawianego osiedla jest taki, że nie powinny następować zmiany planu, które wpłynąć mogłyby na zwiększenie intensywności zabudowy w sąsiedztwie ich posesji.

9. **pismo osoby fizycznej** (nr 2 w wykazie uwag nr 2) data wpływu 13.09.2024 r. – *uwaga o zmianę parametrów zabudowy i wprowadzenie ustaleń takich jak dla terenu wydzielania 21/5.1 dla działek nr 177/4, 499/8, 499/7 obręb geodezyjny 05 położonych w granicach terenu 21.MN tj.*:
   a) *dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej,*
   b) *zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 40%, intensywności nadziemnej do 1,2 wysokości zabudowy do 10,5 m i zmniejszenie powierzchni biologiczne czynnej do 40%.*

Po rozpatrzeniu Rada Miasta Kościerzyna:

Nie uwzględnia uwagi.

UZASADNIENIE

Biorąc pod uwagę ustalenia obowiązującego planu miejscowego (uchwały Nr XXXIX/254/08 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 10 grudnia 2008 r. sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Tysiąclecia II" w Kościerzynie położonego pomiędzy ulicami: Kartuską, dr Leona Heykego, trakcją kolejową do Chojnic i ulicą Franciszka Marchewicza – publ. Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2009 r. Nr 31, poz. 605) dla terenów oznaczonych w procedowanym planie jako 21.MU nie uwzględnia się uwagi o zmianę parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu i zwiększenie intensywności zabudowy, jak ma to miejsce dla wydzielenia 21/5.1.

W obecnie procedowanym planie utrzymane zostały na przeważającej części podstawowe parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu. Dotyczy to też terenów w sąsiedztwie. W procedowanym planie dla terenu 21.MU wprowadzono zmianę ustalając wydzielenie wewnętrzne 21/5.1, gdzie wprowadzono inne parametry niż jest to na pozostałej części tego terenu. Zmianę tą uznano za możliwą ze względu na położenie tego obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, a także struktura własności na poszczególnych działkach, na tym terenie. Proponowana zmiana zgłoszona w uwadze zmierza do większej intensyfikacji zabudowy na pozostałym terenie. Należy w szczególności zauważyć, że pozostała część terenu 21.MU poza wydzieleniem 21/5.1 jest położona w sąsiedztwie terenów zabudowy jednorodzinnej, gdzie obowiązują podobne parametry zabudowy. Decyzja o zmianie tych parametrów w tym miejscu mogłaby się spotkać z protestami właścicieli terenów już zainwestowanych. Podobna sytuacja miała już miejsce w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i dotyczyła terenów w niedalekim sąsiedztwie. Zgodnie ze zgłoszonymi wnioskami zostały wprowadzone ustalenia projektu planu gdzie dopuszczono zwiększenie parametrów zabudowy, co mogło skutkować w przyszłości nieznacznym zwiększeniem intensywności zabudowy. Spotkało się to ze zdecydowanym sprzeciwem okolicznych mieszkańców na etapie

pierwszego wyłożenia projektu planu. Mieszkańcy zarówno podczas dyskusji publicznej jak i składając szereg uwag po wyłożeniu, postulowali o utrzymanie dotychczasowych parametrów bez ich zwiększania. W skorygowanym projekcie planu zgodnie z głosem mieszkańców przywrócono w większości dotychczasowe warunki zagospodarowania terenu. Uznać, zatem należy, że biorąc pod uwagę fakt, iż duża część terenów jest już zabudowana zgodnie z warunkami ustalonymi w obowiązującym planie, nie ma uzasadnienia dla ich zmiany. Tym bardziej co pokazały konsultacje społeczne, że ogólny pogląd mieszkańców omawianego osiedla jest taki, że nie powinny następować zmiany planu, które wpłynąć mogłyby na zwiększenie intensywności zabudowy w sąsiedztwie ich posesji.

10.pismo osoby fizycznej (nr 3 w wykazie uwag nr 2) data wpływu 13.09.2024 r. – *uwagi o zmianę parametrów zabudowy i wprowadzenie ustaleń takich jak dla terenu wydzielania 21/5.1: zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 40%, intensywności zabudowy nadziemnej do 1,2, wysokości zabudowy do 10,5 m i zmniejszenie powierzchni biologiczne czynnej do 40%.*

Po rozpatrzeniu Rada Miasta Kościerzyna:

nie uwzględnia uwagi.

UZASADNIENIE

Biorąc pod uwagę ustalenia obowiązującego planu miejscowego (uchwały Nr XXXIX/254/08 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 10 grudnia 2008 r. sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Tysiąclecia II" w Kościerzynie położonego pomiędzy ulicami: Kartuską, dr Leona Heykego, trakcją kolejową do Chojnic i ulicą Franciszka Marchewicza – publ. Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2009 r. Nr 31, poz. 605) dla terenów oznaczonych w procedowanym planie jako 21.MU nie uwzględnia się uwagi o zmianę parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu i zwiększenie intensywności zabudowy, jak ma to miejsce dla wydzielenia 21/5.1.

W obecnie procedowanym planie utrzymane zostały na przeważającej części podstawowe parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu. Dotyczy to też terenów w sąsiedztwie. W procedowanym planie dla terenu 21.MU wprowadzono zmianę ustalając wydzielenie wewnętrzne 21/5.1, gdzie wprowadzono inne parametry niż jest to na pozostałej części tego terenu. Zmianę tą uznano za możliwą ze względu na położenie tego obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, a także struktura własności na poszczególnych działkach, na tym terenie. Proponowana zmiana zgłoszona w uwadze zmierza do większej intensyfikacji zabudowy na pozostałym terenie. Należy w szczególności zauważyć, że pozostała część terenu 21.MU poza wydzieleniem 21/5.1 jest położona w sąsiedztwie terenów zabudowy jednorodzinnej, gdzie obowiązują podobne parametry zabudowy. Decyzja o zmianie tych parametrów w tym miejscu mogłaby się spotkać z protestami właścicieli terenów już zainwestowanych. Podobna sytuacja miała już miejsce w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i dotyczyła terenów w niedalekim sąsiedztwie. Zgodnie ze zgłoszonymi wnioskami zostały wprowadzone ustalenia projektu planu gdzie dopuszczono zwiększenie parametrów zabudowy, co mogło skutkować w przyszłości nieznacznym zwiększeniem intensywności zabudowy. Spotkało się to ze zdecydowanym sprzeciwem okolicznych mieszkańców na etapie pierwszego wyłożenia projektu planu. Mieszkańcy zarówno podczas dyskusji publicznej jak i składając szereg uwag po wyłożeniu, postulowali o utrzymanie dotychczasowych parametrów bez ich zwiększania. W skorygowanym projekcie planu zgodnie z głosem mieszkańców przywrócono w większości dotychczasowe warunki zagospodarowania terenu. Uznać, zatem należy, że biorąc pod uwagę fakt, iż duża część terenów jest już zabudowana zgodnie z warunkami ustalonymi w obowiązującym planie, nie ma uzasadnienia dla ich zmiany. Tym bardziej co pokazały konsultacje społeczne, że ogólny pogląd mieszkańców omawianego osiedla jest taki, że nie powinny następować zmiany planu, które wpłynąć mogłyby na zwiększenie intensywności zabudowy w sąsiedztwie ich posesji.

11.pismo osoby fizycznej (nr 4 w wykazie uwag nr 2) data wpływu 13.09.2024 r. – uwagi o *zmiana parametrów zabudowy: wysokość zabudowy max. 10 m, minimalna wielkość działki 500 m^2, kąt nachylenia połaci dachu od 30º, dla terenu dziełek 171/9, 171/13, 171/14, 171/18,171/19, 171/28 obręb geodezyjny 05 położonych w granicach terenów 26.MN, 22.MN, 23.MN.*

Po rozpatrzeniu Rada Miasta Kościerzyna:

nie uwzględnia uwagi.

UZASADNIENIE

Biorąc pod uwagę ustalenia obowiązującego planu miejscowego (uchwała Nr XXXIX/254/08 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 10 grudnia 2008 r. sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego osiedla „Tysiąclecia II” w Kościerzynie położonego pomiędzy ulicami: Kartuską, dr Leona Heykego, trakcją kolejową do Chojnic i ulicą Franciszka Marchewicza – Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2009 r. Nr 31, poz. 605) dla terenów oznaczonych w procedowanym planie, jako 26.MN, 22.MN, 23.MN nie uwzględnia się uwagi o zmianę parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. W obecnie procedowanym planie utrzymane zostały podstawowe parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu. Część terenów 26.MN, 22.MN i 23.MN została już zabudowana zgodnie z obowiązującym planem. Dotyczy to też terenów w sąsiedztwie. Proponowana zmiana zgłoszona w uwadze zmierza do większej intensyfikacji zabudowy na tych terenach. Taka decyzja mogłaby się spotkać z protestami właścicieli terenów już zainwestowanych. Podobna sytuacja miała już miejsce w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i dotyczyła obszarów w niedalekim sąsiedztwie. Zgodnie ze zgłoszonymi wnioskami dla wybranych lokalizacji zostały wprowadzone ustalenia projektu planu, gdzie dopuszczono zwiększenie parametrów zabudowy, co mogło skutkować nieznacznym zwiększeniem intensywności zabudowy. Spotkało się to ze zdecydowanym sprzeciwem okolicznych mieszkańców na etapie pierwszego wyłożenia projektu planu. Mieszkańcy zarówno podczas dyskusji publicznej jak i składając szereg uwag po wyłożeniu, postulowali o utrzymanie dotychczasowych parametrów zabudowy bez ich zwiększania. W skorygowanym projekcie planu zgodnie z głosem mieszkańców przywrócono w większości dotychczasowe warunki zagospodarowania terenu. Uznać zatem należy, że biorąc pod uwagę fakt, iż duża część terenów jest już zabudowana zgodnie z warunkami ustalonymi w obowiązującym planie, nie ma uzasadnienia ich zmiany. Tym bardziej, co pokazały konsultacje społeczne, że ogólny pogląd mieszkańców omawianego osiedla jest taki, że nie powinny następować zmiany planu, które wpłynąć mogłyby na zwiększenie intensywności zabudowy w sąsiedztwie ich posesji.

Przewodniczący Rady Miasta Kościerzyna

Tomasz Wolski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/60/24

Rady Miasta Kościerzyna

z dnia 30 października 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Załącznik dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uchwałą Nr XLV/407/21 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. Rogali Tysiąclecia w Kościerzynie.

I. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:
1) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
2) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
3) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
4) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 3 ustawy o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.) oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.
Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), jak:
1) zaopatrzenie w energię elektryczną,
2) zaopatrzenie w energię cieplną,
3) zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

II. Budowa dróg gminnych.

W związku z opracowaniem planu przewiduje się przeznaczenia nowych terenów pod lokalizację dróg gminnych. W planie zostają podtrzymane rezerwacje istniejących dróg.
W granicach planu, jako drogi publiczne gminne przewiduje się realizację lub modernizację oraz utrzymanie istniejących rezerw następujących dróg:
1) drogi publiczne klasy lokalnej – „L” oznaczone na rysunku planu jako: fragmenty pasa drogowego ul. Strzelecka oznaczone jako 33.KD.L, 34.KD.L;
2) drogi publiczne klasy dojazdowej – „D” oznaczone na rysunku planu, jako: 03.KD.D, 04.KD.D, 05.KD.D, 06.KD.D, 07.KD.D, 08.KD.D, 09.KD.D, 10.KD.D, 11.KD.D, 12.KD.D, 13.KD.D, 14.KD.D, 15.KD.D, 16.KD.D, 17.KD.D, 18.KD.D, 19.KD.D, 20.KD.D, 21.KD.D, 22.KD.D, 23.KD.D, 24.KD.D, 25.KD.D, 26.KD.D, 27.KD.D, 28.KD.D, 29.KD.D, 30.KD.D, 31.KD.D, 32.KD.D.
Za realizację i utrzymanie ww. dróg odpowiada Miasto Kościerzyna.
Do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Miejskiej.

III. Uzbrojenie terenu

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:
1) obszar objęty planem zaopatrywany będzie w wodę z wodociągu gminnego;
2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł wyłącznie dla terenów bez dostępu do sieci i wyłącznie do czasu wybudowania sieci;
3) obowiązuje wyposażenie w sieć wodociągową terenów projektowanej zabudowy;
4) rozbudowę i modernizację istniejących sieci należy realizować w miarę postępu zainwestowania;
5) obowiązuje zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

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 chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
4) wyklucza się zrzut ścieków bytowych, komunalnych do gruntu i wód powierzchniowych bez oczyszczenia;
5) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do podczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora.

3. Główne elementy rozbudowy systemu kanalizacji deszczowej:

1) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnych działki,
2) dopuszcza się możliwość budowy kanalizacji deszczowej i odprowadzenia do niej wód odpadowych 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.

Wodociągi i przewody kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej realizowane są:

1) ze środków budżetowych miasta, bądź spółki miejskiej;
2) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy dróg oraz uzbrojenia pozostającego w gestii miasta).

4. Zaopatrzenie w ciepło:

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.

5. Zaopatrzenia w energię elektryczną:

obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu 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;

Linie elektroenergetyczne oraz ewentualne gazociągi realizowane są przez przedsiębiorstwa energetyczne posiadające stosowne koncesje.

Przewodniczący Rady Miasta Kościerzyna

Tomasz Wolski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VII/60/24

Rady Miasta Kościerzyna

z dnia 30 października 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę