



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 6 sierpnia 2025 r.

Poz. 2844

UCHWAŁA NR XVII/149/25 RADY MIASTA KOŚCIERZYNA

z dnia 2 lipca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pn. „Gałęźne – Stadion” w Kościerzynie

Na podstawie: art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w nawiązaniu do art. 64 ust. 2 i 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) 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 z późn. zm.), w wykonaniu uchwały Nr XLV/409/21 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pn. „Gałęźne – Stadion” 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 terenu pn. „Gałęźne – Stadion” w Kościerzynie o powierzchni ok. 112 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, stanowiące 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) zaspakajające 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), zaspakajające 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 nieorganizowanej 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, wiatrolapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku,
 - c) w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony, termoizolacje i inne podobne elementy bryły budynku;
- 11) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** – obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem:
 - a) na elewacjach przy użyciu materiałów elewacyjnych trwałych o wysokiej jakości, np. kamień naturalny, ceramika, masy sztukatorsko – tynkarskie, inne materiały uzyskiwane dzięki tradycyjnym technologiom rzemieślniczym,
 - b) na dachach w części widocznej z poziomu człowieka przy użyciu pokryć dachowych z materiałów trwałych o wysokiej jakości, z wykluczeniem stosowania materiałów imitujących pokrycia z materiałów naturalnych, np. blachodachówka, dachówka bitumiczna, płyty faliste, blacha powlekana, papa termozgrzewalna, itp.;
- 12) **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;
- 13) **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;
- 14) **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 wydzielen wewnątrznych);
- 4) oznaczenie terenu elementarnego (kolejny numer, 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 wielorodzinnej,
 - c) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej,
 - d) U – tereny zabudowy usługowej,
 - e) UP – tereny usług publicznych;
 - f) UO – tereny usług oświaty,
 - g) UPO – tereny usług publicznych, usług oświaty,
 - h) US – tereny usług sportu,
 - i) PU – tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,
 - j) ZP – tereny zieleni parkowej,
 - k) ZU – tereny zieleni urządzonej, rekreacji i sportu,
 - l) ZI – tereny zieleni naturalnej,
 - m) W – tereny infrastruktury technicznej – ujęcie wody,
 - n) WS – tereny wód powierzchniowych,
 - o) LS – lasy
 - p) G – garaże, parkingi;
- 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu: zadrzewienia przyuliczne, zadrzewienia uwarunkowane historycznie o wartościach krajobrazowych – szpaler drzew;
- 8) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - a) tereny stanowiące fragment lokalnego korytarza ekologicznego,
 - b) obszar zagospodarowany w formie biogrup,
 - c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego;
- 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) strefa ochrony krajobrazu,
 - e) strefa restauracji urbanistycznej historycznego zespołu zabudowy przy ulicy Dworcowej,
 - f) budynki zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków,
 - g) siedlisko o wartościach historyczno-kulturowych objęte ochroną,
 - h) obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej o wartościach historyczno-kulturowych – krzyż przydrożny,
 - i) fragment historycznego przebiegu dawnej drogi łączącej miasto Kościerzyna z Żukowem;
- 10) ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) granica terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
 - b) pas technologiczny, w którym wystąpić mogą ograniczenia zagospodarowaniu ze względu na położenie w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV i wysokiego napięcia 110 kV,
 - c) strefa ograniczenia zagospodarowania i użytkowania w sąsiedztwie linii kolejowej,
 - d) strefa ograniczenia zagospodarowania i użytkowania w sąsiedztwie linii kolejowej – do czasu realizacji ustaleń planu;
- 12) ustalenia dla systemu komunikacji, w tym:
- a) tereny dróg publicznych:
 - KD.G – teren drogi publicznej klasy „G” – głównej,
 - KD.Z – teren drogi publicznej klasy „Z” – zbiorczej,
 - KD.L – teren drogi publicznej klasy „L” – lokalnej,
 - KD.D – teren drogi publicznej klasy „D” – dojazdowej,
 - b) inne tereny obsługi komunikacyjnej drogowej:
 - KDW – teren drogi wewnętrznej,
 - KP – ciąg pieszcy,
 - c) KK – teren kolejowy,
 - d) inne:
 - orientacyjny przebieg trasy rowerowej,
 - rezerwowany przebieg ciągu pieszego;
- 13) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:
- a) przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
 - b) przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV,
 - c) E – tereny urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną,
 - d) Kd – tereny infrastruktury: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych,
 - e) Ks – teren infrastruktury: odprowadzenie ścieków,
 - f) Wm – tereny infrastruktury: zaopatrzenie w wodę,
 - g) Go – gospodarka odpadami: wiaty śmietnikowe;

14) informacje nie będące ustaleniami planu:

- a) TZ – teren zamknięty,
- b) TZk – teren zamknięty ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu,
- c) lokalizacja studni – ujęcie wody.

§ 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, 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) wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 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 10 kW, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

§ 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 z zastrzeżeniem § 10 ust. 4 pkt 3;
- 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. Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego i utrzymania różnicowania biotycznego oraz dla kształtowania prawidłowych, ekologicznych warunków życia i wypoczynku w granicach planu wyznacza się obszary tworzące ośnowę ekologiczną miasta, w skład osnowy wchodzi:

- 1) lokalny korytarz ekologiczny oznaczony na rysunku planu;
- 2) wybrane tereny przeznaczone pod funkcje: ZP – zieleń parkowa, ZI – zieleń naturalna, LS- lasy, WS – wody powierzchniowe (jeziora, rzeki), Kd – kanały melioracyjne, ZU – zieleni urządzonej, rekreacji i sportu;
- 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.

2. 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 ciągle 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).

3. 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.

4. 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).

5. 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.

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

7. W zakresie oddziaływania hałasu i wibracji obowiązuje:

- 1) na granicy terenów oznaczonych w planie symbolem MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem dla terenów o położonych w sąsiedztwie linii kolejowej nr 201 Nowa Wieś Wielka – Gdynia Port i linii kolejowej nr 211 Chojnice – Kościerzyna, dla których poziomów dopuszczalnych nie ustala się, a ochrona przed hałasem polega na zasadach określonych w § 13 ust. 9 pkt 2);
 - 2) na granicy terenów oznaczonych w planie symbolem MW (zabudowa wielorodzinna) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy wielorodzinnej;
 - 3) na granicy terenów oznaczonych w planie symbolem MU (zabudowa mieszkaniowo usługowa), U (zabudowa usługowa) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
 - 4) na granicy terenów oznaczonych w planie symbolem obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów UPO (usługi publiczne, oświatowe) jak dla terenów zabudowy 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;
8. Wyklucza się makroniwelacje oraz niwelacje terenu, które spowodować mogą naruszenie interesów osób trzecich oraz stanu środowiska i stosunków wodnych.
9. 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 zieleni 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.

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 i strefa ochrony krajobrazu, dla których warunki ochrony realizowane są przez ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych.

3. W granicach planu znajdują się:

- 1) oznaczone na rysunku planu budynki zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków przeznaczone do ochrony:

lp.	ulica	nr
1.	Dworcowa	9, 11, 15, 17, 19, 23, 25
2.	Kartuska	4, 28/30

Wymienione budynki 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 budowlane 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) w granicach drogi wewnętrznej 11/1.1.KDW w granicach terenu 11.MN znajduje się fragment kamiennego wiaduktu nad ul. Kolejową ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Kościerzyna, dla którego warunki ochrony określono w ustaleniach szczegółowych;
- 3) w granicach terenu 08.MN znajduje się siedlisko o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy, oznaczone na rysunku planu, dla którego warunki ochrony określono w ustaleniach szczegółowych.

4. Dla historycznej zabudowy w sąsiedztwie ul. Dworcowej wyznacza się strefę restauracji urbanistycznej historycznego zespołu zabudowy przy ul. Dworcowej oznaczoną na rysunku planu, dla której ustala się następujące zasady:

- 1) ochroną konserwatorską obejmuje się: historyczny układ i strukturę przestrzenną, w tym historyczne podziały własności, formy zabudowy, historyczną zieleni oraz pozostałe elementy historyczne,
- 2) 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;
- 3) nakaz pokrycia budynków mieszkaniowych i usługowych dachówką ceramiczną w naturalnym kolorze w odcieniach czerwieni;
- 4) zakaz budowy garaży wolnostojących (dopuszcza się tylko garaże wbudowane);
- 5) ochrona układu kompozycyjnego zieleni wysokiej, dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne, wycinka zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w granicach strefy oznacza się zgodnie, z rysunkiem planu, fragment historycznego przebiegu dawnej drogi łączącej miasto Kościerzyna z Żukowem.

5. Na obszarze planu występuje obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej o wartościach historyczno-kulturowych – przydrożny krzyż, o lokalizacji oznaczonej symbolem na rysunku planu, dla którego obowiązuje:

- 1) ochrona lokalizacji, formy, detalu, użytych materiałów i kolorystyki;
- 2) 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 wnioszek 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.

4. Obowiązuje zakaz wydzielania, jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po ich obrysie, bez wydzielania 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.

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

6. 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.

7. Dopuszcza się na potrzeby podziałów geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej, obiektów stanowiących dobro kultury współczesnej (np. pomniki, krzyże przydrożne), pod wiaty śmietnikowe oraz dojazdów z zastrzeżeniem § 14 ust. 4, wydzielanie działek mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych.

8. 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.

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

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

1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

- 1) istniejącą zabudowę:
 - a) mieszkaniową jednorodzinną w innej formie niż wolno stojąca 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 ustalonymi 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 budowlanych 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. Przez teren objęty planem przebiegają linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15 kV, oznaczone na rysunku planu. W ich sąsiedztwie wyznacza się pas technologiczny oznaczony na rysunku planu o szerokości 14 m, tj. po 7 m na każdą stronę od osi linii. Zagospodarowanie w obrębie ww. pasa zgodnie z przepisami odrębnymi. Ograniczenie obowiązuje do czasu przebudowy linii, polegającej na jej skablowaniu. Na rysunku planu oznaczony przebieg linii elektroenergetycznej 15 kV jest przebiegiem orientacyjnym. Należy każdorazowo weryfikować przebieg tych linii oraz lokalizację słupów ze stanem faktycznym i ustalać zasięg pasów technologicznych zgodnie z faktyczną lokalizacją sieci.

5. Przez teren objęty planem przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN 110 kV oznaczona na rysunku planu. W ich sąsiedztwie wyznacza się pas technologiczny oznaczony na rysunku planu o szerokości 40 m, tj. po 20 m na każdą stronę od osi linii. Zagospodarowanie w obrębie ww. pasa zgodnie z przepisami odrębnymi. Ograniczenie obowiązuje do czasu przebudowy linii, polegającej na jej skablowaniu. Na rysunku planu oznaczony przebieg planowanej linii elektroenergetycznej 110 kV jest przebiegiem orientacyjnym.

6. Obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Na terenie objętym planem występują jezioro Gałęźne, rzeka Bibrowa, zbiorniki wodne i ciekі 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 ciekі 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.

8. W planie wyznaczono obszar 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.

9. Dla terenów w sąsiedztwie linii kolejowej nr 201 Nowa Wieś Wielka – Gdynia Port i 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 (49.KK), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenów 07.MN, 09.ZU, 12.MN, 14.MN, 20.MN, 36.UP, 40.PU, 46.MN, 47.MN 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;
- 4) wyznacza się strefę ograniczenia zagospodarowania i użytkowania wynikającą z sąsiedztwa linii kolejowej – do czasu realizacji ustaleń planu, zgodnie z rysunkiem planu – obowiązuje do czasu pozbawienia statusu terenu zamkniętego lub terenu kolejowego i realizacji ustaleń planu oraz obowiązują:
 - a) ograniczenia w zagospodarowaniu jak w pkt 1,
 - b) szerokość strefy wynosi 20 m, odpowiednio od granicy terenu kolejowego lub terenu zamkniętego,
 - c) dla terenów położonych w strefie 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.

10. 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:
 - a) droga wojewódzka nr 214 – 01.KD.G, 13.KD.G tj. fragmenty ul. Kartuskiej – droga klasy „G” główna,
 - b) droga wojewódzka nr 221 – 02.KD.Z tj. ul. Wojska Polskiego – droga klasy „Z” zbiorcza,
- 2) gminne o znaczeniu lokalnym stanowią:
 - a) drogi publiczne klasy lokalnej – „L” oznaczone na rysunku planu jako: 12.KD.L (fragment ul. Dworcowej);
 - 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, 14.KD.D;

2. Wewnętrzny układ drogowy tworzą drogi wewnętrzne.

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 wynoszą 12,5x12,5 m;
- 4) dla działek budowlanych w terenach MN, 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, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 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,
 - 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 usług oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki – minimum 0,5 miejsca na każdego zatrudnionego oraz dodatkowo minimum 3 miejsca parkingowe,
 - e) dla usług kultu, administracji publicznej, porządku publicznego, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej – 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla usług kultury, rekreacji, kultury fizycznej, sportu – 0,1 miejsca na jedno miejsce siedzące,
 - g) 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 regionalnej trasy rowerowej nr 116 – Gdańsk - Kolbudy - Przywidz - Nowa Karczma - Kościerzyna - Kościerzyna (m.) - Lipusz - Dziemiany - Lubnia (gm. Brusy) – Brusy (m.) (w granicach drogi oznaczonej jako 02.KD.Z);
- 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, szynowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;

- 3) zasady lokalizacji zieleni: zieleni nie może powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, szynowej 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 budowlanych musi uwzględniać odległości wynikające z przepisów odrębnych o drogach publicznych.

10. W granicach planu przebiegają linie kolejowe: nr 201 Nowa Wieś Wielka – Gdynia Port oraz nr 211 Chojnice – Kościerzyna, w granicach terenu oznaczonego jako 49.KK: Dopuszcza się rozbudowę infrastruktury kolejowej i modernizację linii kolejowych.

§ 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) obowiązuje wyposażenie w sieć wodociągową terenów projektowanej zabudowy;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł wyłącznie dla terenów bez dostępu do sieci i wyłącznie do czasu wybudowania sieci;
- 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 opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi i przy spełnieniu poniższych warunków:
 - a) należy zapewnić wstępną retencję wody deszczowej, umożliwiając przesunięcie w czasie odprowadzenie wód deszczowych do systemu kanalizacji,
 - b) grawitacyjne lub ciśnieniowe odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych z terenu nieruchomości do sieci kanalizacji deszczowej winno zapewnić ograniczenie ilości odprowadzonych wód opadowych i roztopowych w czasie;

- 3) obowiązuje zachowanie systemu rowów odwadniających w obszarze planu – w 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 realizację 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.ZI, 02.ZI, 03.ZI, 04.ZI

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zieleni naturalnej;
- 2) dopuszcza się: urządzenia i zagospodarowanie służące rekreacji i turystyce.

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

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

- 1) tereny znajdują się w granicach lokalnego korytarza ekologicznego, obowiązują ustalenia § 9 ust 2;
- 2) zasady kształtowania zieleni:
 - a) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu,
 - b) obowiązuje podejmowanie działań zmierzających do rozszerzenia i wzmocnienia powiązań przyrodniczych, w szczególności zachowanie i wprowadzanie lub odtwarzanie naturalnej obudowy biologicznej przez zadrzewienia, zakrzewienia oraz tworzenie nieprzeorywanego darni trawiastej,
 - c) obowiązuje zachowanie istniejących stosunków wodnych – utrzymanie istniejących cieków wodnych i zbiorników wodnych.

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: nie ustala się.

6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) dopuszcza się rolnicze i ogrodnicze wykorzystanie terenów z wyłączeniem terenu 03.ZI;
- 3) część terenów 01.ZI, 02.ZI i 03.ZI znajduje się w strefie ograniczenia zagospodarowania i użytkowania w sąsiedztwie linii kolejowej nr 201 Nowa Wieś Wielka – Gdynia Port, obowiązują ustalenia określone w § 13 ust. 9 pkt 1-3;
- 4) część terenu 04.ZI znajduje się w strefie ograniczenia zagospodarowania i użytkowania w sąsiedztwie linii kolejowej – do czasu realizacji ustaleń planu (linia kolejowa nr 201 Nowa Wieś Wielka – Gdynia Port), obowiązują ustalenia określone w § 13 ust. 9 pkt 4;
- 5) tereny znajdują się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8;
- 6) dopuszcza się urządzenia i zagospodarowanie związane z rekreacją mieszkańców takie jak: ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę, oświetlenie, ławki itp.;
- 7) w granicach terenów wydzielen wewnętrznych 03/8.1 i 03/8.2 dopuszcza się urządzenie plaży miejskiej;
- 8) przez tereny 01.ZI, 02.ZI przebiegają oznaczone na rysunku planu napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV i napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 4 i 5.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na tereny poprzez tereny sąsiadujące, a na teren 04.ZI także z drogi 05.KD.L;
- 2) w granicach terenu 03.ZI obowiązuje organizacja ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się rezerwowany przebieg ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 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 05.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: teren znajduje się w granicach lokalnego korytarza ekologicznego i stanowi podstawę ekologiczną miasta, obowiązują ustalenia § 9 ust 2.

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: 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;
- 3) teren znajduje się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z istniejących dróg (poza granicami planu) przez tereny sąsiednie;
- 2) 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.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.WS

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) woda powierzchniowa – jezioro Gałęźne;
- 2) dopuszcza się: urządzenia i zagospodarowanie służące rekreacji i turystyce wodnej.

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 granicach lokalnego korytarza ekologicznego, obowiązują adekwatne do przeznaczenia ustalenia § 9 ust 2.

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: nie dotyczy.

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

- 1) zakaz zabudowy oraz wykorzystania terenu dla statków lub obiektów pływających przeznaczonych do celów mieszkalnych, biurowych, gastronomicznych, hotelowych, warsztatowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się urządzenia i zagospodarowanie związane z rekreacją i turystyką wodną takie jak: plaże, pomosty, przystań kajakowa, wyciąg nart wodnych itp.;
- 3) teren znajduje się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) dojazd do terenu poprzez tereny sąsiadujące;
- 2) 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.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu 07.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 z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu).

2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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 05.KD.D,
 - b) w odległości minimum 10 m od granicy terenu kolejowego 49.KK;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 15%,
 - 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 8,5 m,
 - b) kształt dachu: płaski,
 - c) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 15,0 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 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:

- 1) teren znajduje się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8;
- 2) część terenu znajduje się w strefie ograniczenia zagospodarowania i użytkowania w sąsiedztwie linii kolejowej nr 201 Nowa Wieś Wielka – Gdynia Port, obowiązują ustalenia określone w § 13 ust. 9 pkt 1-3.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 05.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.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu 08.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 z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu);
- 3) za zgodną z planem uznaje się istniejącą zabudowę zagrodową.

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu: obszar bezodpływowy oznaczony na rysunku planu, jako powierzchnia terenu biologicznie czynnego, pełni funkcję retencyjną. Dopuszcza się bilansowanie terenu, jako powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 5 pkt 2 lit. c. Teren wchodzi w skład osnowy ekologicznej miasta, gdzie obowiązują ustalenia § 9 ust 2.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach terenu znajduje się oznaczone na rysunku planu siedlisko o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy, które podlega ochronie w zakresie: historycznej formy, wielkości i proporcji brył oraz historycznego rozplanowania obiektów w siedlisku z zachowaniem wewnętrznego dziedzictwa.

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 i 30 m od linii rozgraniczających drogi 05.KD.D i drogi wewnętrznej 11/1.1.KDW,
 - b) wzdłuż terenu 04.ZI,
 - c) wzdłuż granicy z terenem 05.LS zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 15%,

- 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,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,
 - d) główna kalenica: dowolnie,
 - e) gabaryty budynku:
 - szerokość frontu budynku maksymalnie 20,0 m,
 - powierzchnia zabudowy dla jednego budynku mieszkalnego maksymalnie 350 m²,
 - 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: 1500 m²;
- 5) minimalny front nowo wydzielanych działek budowlanych: 25 m;
- 6) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: teren znajduje się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 05.KD.D i drogi wewnętrznej 11/1.1.KDW;
- 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 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.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu 09.ZU, 10.ZU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji – plaże miejskie;
- 2) dopuszcza się:
 - a) funkcje usługowe sportowo-rekreacyjne, w tym związane z rekreacją nadwodną,
 - b) możliwość realizacji usługowych obiektów kubaturowych wyłącznie dla funkcji obsługujących zespoły rekreacyjne, tj. gastronomia, wypożyczalnie sprzętu sportowego, węzły sanitarne, obiekty socjalne dla obsługi podstawowego przeznaczenia terenu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: przy urządzeniu terenu obowiązuje:

- 1) realizacja zagospodarowania w oparciu o jednolitą koncepcję architektoniczną z wyposażeniem tj.: plac zabaw dla dzieci, urządzenia sportowe, ławki, oświetlenie,
- 2) wkomponowanie w tereny zielone z poszanowaniem krajobrazu nadwodnego i zadrzewionego z wykorzystaniem naturalnego ukształtowania terenu,

- 3) wyposażenie rekreacyjne projektowane indywidualnie przy wykorzystaniu form i materiałów naturalnych jak np.: skarpy, zagłębienia terenowe, kopce, głazy, kłody drewniane, pnie itp.,
- 4) spójna architektura dla realizowanych w obrębie terenów budynków, z uwzględnieniem ustaleń ust. 5 pkt 3;
- 5) zakaz realizacji zabudowy negatywnie wpływającej na sylwetę linii brzegowej jeziora Gałęźnego.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu: teren znajduje się w granicach lokalnego korytarza ekologicznego, obowiązują ustalenia § 9 ust 2.

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: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 5%,
 - b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,2,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 8,5 m,
 - b) kształt dachu: dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem lub płaski;
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: dla dwuspadowych 25°- 35°,
 - d) główna kalenica: dowolnie,
 - e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 18,0 m, powierzchnia zabudowy jednego budynku maksymalnie 250 m²;
- 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. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) część terenu 09.ZU znajduje się w strefie ograniczenia zagospodarowania i użytkowania w sąsiedztwie linii kolejowej nr 201 Nowa Wieś Wielka – Gdynia Port, obowiązują ustalenia określone w § 13 ust. 9 pkt 1-3;
- 2) część terenu 09.ZU znajduje się w strefie ograniczenia zagospodarowania i użytkowania w sąsiedztwie linii kolejowej – do czasu realizacji ustaleń planu (linia kolejowa nr 201 Nowa Wieś Wielka – Gdynia Port), obowiązują ustalenia określone w § 13 ust. 9 pkt 4;
- 3) teren znajduje się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: dla terenu 09.ZU poprzez tereny sąsiednie, dla terenu 10.ZU zjazdu z drogi 05.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: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu 11.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 wydzielienia wewnętrznego 11/1.1.KDW przeznacza się dla drogi wewnętrznej,
 - b) teren wydzielienia wewnętrznego 11/1.2.WS przeznacza się dla zbiornika wodnego.

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

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

- 1) teren wydzielienia wewnętrznego 11/1.2.WS wchodzi w skład osnowy ekologicznej miasta, gdzie obowiązują ustalenia § 9 ust 2;
- 2) obszar bezodpływowy wokół zbiornika wodnego 11/1.2.WS oznaczony na rysunku planu jako powierzchnia biogrup (w rozumieniu planu), pełni funkcję retencyjną. 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: w granicach drogi wewnętrznej 11/1.1.KDW znajduje się niewielki fragment kamiennego wiaduktu nad ul. Kolejową ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Kościerzyna, dla którego obowiązuje ochrona formy zabudowy oraz materiałów wykończeniowych. Obiekt jest objęty ochroną zgodnie z ustaleniami uchwały nr I/152/20 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 30.01.2020 r. (Dz. Urz. z 2020 r. poz. 1303).

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 wewnętrznej 11/1.1.KDW,
 - b) w odległości minimum 6 m od ul. Kolejowej (poza granicami planu),
 - c) zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 20%,
 - b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,2,
 - 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,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,
 - 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: 1500 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:

- 1) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 4;
- 2) teren znajduje się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8;
- 3) dla znajdującego się w granicach terenu zbiornika wodnego 11/1.2.WS obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 7.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi wewnętrznej 11/1.1.KDW oraz dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu;
- 2) dla drogi wewnętrznej 11/1.1.KDW ustala się:
 - a) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 8,0 m 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 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.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu 12.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 ład 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 dróg 07.KD.D i 08.KD.D
 - b) w odległości minimum 10 m od granicy terenu kolejowego 49.KK;
- 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 50%;

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

- a) wysokość zabudowy: maksymalna 9,0 m,
- b) kształt dachu: dwuspadowy lub czterospadowy kopertowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, z wykluczeniem dachów bez kalenicy,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,
- d) główna kalenica: równoległa 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:**

- 1) część terenu znajduje się w strefie ograniczenia zagospodarowania i użytkowania w sąsiedztwie linii kolejowej nr 201 Nowa Wieś Wielka – Gdynia Port, obowiązują ustalenia określone w § 13 ust. 9 pkt 1-3;
- 2) teren znajduje się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 08.KD.D i 09.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 13.MN**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się: zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków bliźniaczych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładru 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 25%,
 - b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,7, 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,
- b) kształt dachu: dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°- 45°,
- d) główna kalenica: dowolnie,
- e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 7,0 m dla jednego segmentu budynku bliźniaczego,
- 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: 400 m²;

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: teren znajduje się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 09.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 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);
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielienia wewnętrznego 14/1.1.KDW przeznacza się dla drogi wewnętrznej,
 - b) teren wydzielienia wewnętrznego 14/1.2.Ks przeznacza się dla terenu infrastruktury odprowadzania ścieków – przepompownia.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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 dróg 09.KD.D,

- b) wzdłuż wydzielania wewnętrznego 14/1.2.Ks,
 - c) wzdłuż elewacji frontowych budynków od strony ul. Kartuskiej (poza granicami planu),
 - d) 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 50%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:
- a) wysokość zabudowy: maksymalna 9,0 m,
 - b) kształt dachu: dwuspadowy lub czterospadowy kopertowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, z wykluczeniem dachów bez kalenicy,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,
 - d) główna kalenica: równoległa 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: 800 m²;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: dopuszcza się wyłącznie dla istniejących budynków w zabudowie bliźniaczej.

6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) część terenu znajduje się w strefie ograniczenia zagospodarowania i użytkowania w sąsiedztwie linii kolejowej nr 201 Nowa Wieś Wielka – Gdynia Port, obowiązują ustalenia określone w § 13 ust. 9 pkt 1-3;
- 2) teren znajduje się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 08.KD.D i drogo wewnętrznej 14/1.1.KDW;
- 2) dla drogi wewnętrznej 14/1.1.KDW ustala się:
 - a) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) urządzenie: dopuszcza się ciąg pieszo-jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 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.

§ 26. 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 z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 1,
 - 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 10 m od linii rozgraniczających drogi 04.KD.D,
 - b) w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających dróg 08.KD.D i 09.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 50%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna 9,0 m,
 - b) kształt dachu: dwuspadowy lub czterospadowy kopertowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, z wykluczeniem dachów bez kalenicy,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,
 - d) główna kalenica: równoległa do drogi dojazdowej,
 - e) gabaryty budynku:
 - szerokość frontu budynku maksymalnie 15,0 m dla budynków wolno stojących, 20 m dla budynków bliźniaczych (łącznie dwa segmenty),
 - powierzchnia zabudowy dla jednego budynku wolno stojącego maksymalnie 200 m²,
 - powierzchnia zabudowy budynków w zabudowie bliźniaczej (oba segmenty łącznie) maksymalnie 200 m²,
 - 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 dla zabudowy wolnostojącej, 500 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 wyłącznie dla zabudowy bliźniaczej w granicach terenu wydzielania 15/6.1.

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

- 1) dla terenu wydzielania 15/6.1 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową formie budynków bliźniaczych;
- 2) teren znajduje się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

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

§ 27. 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,
 - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu);

2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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 dróg 04.KD.D i 09.KD.D,
 - b) wzdłuż elewacji frontowych budynków od strony ul. Kartuskiej (poza granicami planu) zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 30%,
 - 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:
 - maksymalnie 8,5 m dla terenu wydzielania wewnętrznego 16/5.1,
 - dla pozostałego terenu maksymalnie 10,5 m
 - b) kształt dachu: dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,
 - d) główna kalenica: dowolnie,
 - e) gabaryty budynku:
 - szerokość frontu budynku maksymalnie 8,5 m dla terenu wydzielania wewnętrznego 16/5.1,
 - szerokość frontu budynku dla pozostałego terenu 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: 700 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: teren znajduje się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 04.KD.D, 08.KD.D oraz z ul. Kartuskiej (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.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu 17.UPO

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny usług publicznych, usług oświaty;
- 2) dopuszcza się:
 - a) inne funkcje usługowe i/lub funkcję mieszkaniową wyłącznie, jako integralnie związaną z funkcją podstawową;
 - b) 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: teren wydzielania wewnętrznego 17/1.1.E przeznacza się dla terenu urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną – trafostacja.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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:
 - b) w odległości minimum 5 m i 10 m linii rozgraniczających drogi 04.KD.D, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) w odległości minimum 5 m linii rozgraniczających drogi 08.KD.D zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) w odległości minimum 4 m od granicy działki gruntu ozn. nr. geodez. 477 zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 30%,
 - 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.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: teren znajduje się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 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.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu 18.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 wydzielania wewnętrznego 18/1.1.KDW przeznacza się dla drogi wewnętrznej,
 - b) teren wydzielania wewnętrznego 18/1.2.WS przeznacza się dla zbiornika wodnego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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:

- 1) część terenu znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu;
- 2) część terenu znajduje się w strefie ochrony krajobrazu 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 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 czterospadowy kopertowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, z wykluczeniem dachów bez kalenicy,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,
 - d) główna kalenica: równoległa do drogi dojazdowej,
 - e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 18,0 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 900 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:

- 1) teren znajduje się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8;
- 2) dla znajdującego się w granicach terenu zbiornika wodnego 18/1.2.WS, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 7.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 04.KD.D;
- 2) dla drogi wewnętrznej 18/1.1.KDW 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.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu 19.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 ład 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 04.KD.D oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 15%,

- 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 o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,
 - d) główna kalenica: równoległa 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: 700 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: teren znajduje się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8.

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.

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu 20.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);
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielienia wewnętrznego 20/1.1.WS przeznacza się dla zbiornika wodnego.

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

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

- 1) teren wydzielienia wewnętrznego 29/1.1.WS wchodzi w skład osnowy ekologicznej miasta, gdzie obowiązują ustalenia § 9 ust 2;
- 2) obszar bezodpływowy wokół zbiornika wodnego 29/1.1.WS oznaczony na rysunku planu, jako powierzchnia biogrup (w rozumieniu planu), pełni funkcję retencyjną. 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 5 m od linii rozgraniczających dróg 05.KD.D, 06.KD.D oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w odległości minimum 10 m od granicy terenu kolejowego 49.KK;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 15%,
 - 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,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 35°- 45°,
 - 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: nie dopuszcza się.

6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) część terenu znajduje się w strefie ograniczenia zagospodarowania i użytkowania w sąsiedztwie linii kolejowej nr 201 Nowa Wieś Wielka – Gdynia Port, obowiązują ustalenia określone w § 13 ust. 9 pkt 1-3;
- 2) część terenu znajduje się w strefie ograniczenia zagospodarowania i użytkowania w sąsiedztwie linii kolejowej – do czasu realizacji ustaleń planu (linia kolejowa nr 201 Nowa Wieś Wielka – Gdynia Port), obowiązują ustalenia określone w § 13 ust. 9 pkt 4;
- 3) teren znajduje się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 05.KD.D i 06.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.

§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu 21.UPO

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;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego 21/1.1.E przeznacza się dla terenu urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną – trafostacja,

2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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 10 m od ul. Kartuskiej (poza granicami planu);
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 30%,
 - 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.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: teren znajduje się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 04.KD.D oraz ul. Kartuskiej (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.

§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu 22.W

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny infrastruktury technicznej – ujęcie wody;
- 2) dopuszcza się: lokalizację wolno stojących instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy większej niż 12 kW oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, a także urządzenia i instalacje do magazynowania i dystrybucji energii elektrycznej i ciepłej z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego 22/1.1.E przeznacza się dla terenu urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną – trafostacja.

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

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 częściowo znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy oraz częściowo w strefie ochrony krajobrazu stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

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

- 1) linie zabudowy: nie ustala się;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 1%,
 - b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,01,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna 9,0 m,
 - b) kształt dachu: dowolny,
 - c) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie nie ustala się;
- 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.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** teren stanowi granicę obszaru ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z ul. Józefa Wybickiego (poza granicami planu);
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych: zgodnie z potrzebami.

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

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

§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu 23.MU

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków jednorodzinnych 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);
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielenia wewnętrznego 23/1.1.KDW przeznaczają się dla drogi wewnętrznej,
 - b) teren wydzielenia wewnętrznego 23/1.2.Ks przeznaczają się dla terenu infrastruktury odprowadzania ścieków – przepompownia;
 - c) teren wydzielenia wewnętrznego 23/1.3.Wm przeznaczają się dla terenu infrastruktury: zaopatrzenie w wodę.

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 znajduje się oznaczony na rysunku planu budynek zabytkowy ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 3.

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 09.KD.D oraz drogi wewnętrznej 23/1.1.KDW,
 - b) w odległości minimum 8 m od krawędzi jezdni ul. Kartuskiej (poza granicami planu);
- 2) ustala się obowiązującą linię zabudowy, oznaczoną na rysunku planu, wokół istniejącego budynku zabytkowego;
- 3) 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 40%;
- 4) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna 9,0 m dla dachów stromych, 7,0 dla dachów płaskich,
 - b) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem lub płaski,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: dla dachów stromych 25°- 45°,
 - d) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 14,0 m,
 - e) główna kalenica: dowolnie,
 - f) 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: teren znajduje się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 09.KD.D, drogi wewnętrznej 23/1.1.KDW oraz ul. Kartuskiej (poza granicami planu);
- 2) dla drogi wewnętrznej 23/1.1.KDW 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.

§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenu 24.UPO

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny usług publicznych, usług oświaty;
- 2) dopuszcza się: inne funkcje usługowe i/lub funkcję mieszkaniową wyłącznie, jako integralnie związaną z funkcją podstawową;
- 3) 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;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego 24/1.1.ZU przeznacza się dla terenu zieleni urządzonej, rekreacji i sportu.
- 5) za zgodne z planem uznaje się istniejące lokale mieszkalne w budynkach o innych funkcjach.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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: wzdłuż elewacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 30%,
 - 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 13 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.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: teren znajduje się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 09.KD.D i 10.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 25.MN

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków jednorodzinnych wolno stojących i bliźniaczych,
 - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu).

2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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 oznaczonej na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) teren w części znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy oznaczonej na rysunku planu, stanowiących ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna.

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 11.KD.D oraz ul. Józefa Wybickiego (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 40%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna 9 m,
 - b) kształt dachu: płaski z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 1,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: nie ustala się,
 - d) główna kalenica: nie ustala się,
 - e) gabaryty budynku w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, oznaczonego na rysunku planu, o którym mowa ust. 4 pkt 1:
 - szerokość frontu budynku maksymalnie 12,0 m,
 - powierzchnia zabudowy dla jednego budynku maksymalnie 150 m²,
 - wyklucza się zabudowę o więcej niż dwóch kondygnacjach,
 - 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: 700 m² dla zabudowy wolnostojącej, 350 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 wyłącznie dla zabudowy bliźniaczej.

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

- 1) dla istniejącej zabudowy za zgodne z planem uznaje się dachy strome;
- 2) teren znajduje się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren drogi 11.KD.D oraz z ul. Józefa Wybickiego (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.

§ 37. Ustalenia szczegółowe dla terenu 26.MU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków wielorodzinnych,
 - 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 ład 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 granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, oznaczonej na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) na przedłużeniu elewacji frontowej budynku zabytkowego (teren 28.MW) od strony ul. Kartuskiej (poza granicami planu) zgodnie z rysunkiem,
 - b) w odległości minimum 6 m od krawędzi jezdni ul. Józefa Wybickiego (poza granicami planu);
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 40%,
 - b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 3,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

- a) wysokość zabudowy: minimalnie 6 m od poziomu terenu do gzymsu dachowego i maksymalnie 16,0 m do kalenicy dachu,
 - b) kształt dachu: dowolny
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°,
 - d) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,5 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: teren znajduje się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren przez tereny sąsiednie z ul. Jeziornej (poza granicami planu) lub ul. Kartuskiej (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.

§ 38. Ustalenia szczegółowe dla terenu 27.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 wydzielienia wewnętrznego 27/1.1.KP przeznacza się dla ciągu pieszego,
 - b) teren wydzielienia wewnętrznego 27/1.2.ZU przeznacza się dla terenu zieleni urządzonej, rekreacji i sportu.

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 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;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 13 m,

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:

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

2) teren znajduje się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 10.KD.D oraz poprzez istniejący zjazd z drogi 01.KD.G i 13.KD.G (ul. Kartuskiej – 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.

§ 39. Ustalenia szczegółowe dla terenu 28.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 wydzielienia wewnętrznego 28/1.1.E przeznacza się dla terenu urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną – trafostacja,

b) teren wydzielienia wewnętrznego 28/1.2.G przeznacza się dla garaży lub parkingu,

c) teren wydzielienia wewnętrznego 28/1.3.Go przeznacza się dla gospodarki odpadami – wiaty śmietnikowe;

d) teren wydzielen wewnętrznym 28/1.4.KP i 28/1.5.KP przeznacza się dla ciągów pieszych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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) teren częściowo 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. 3.

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,
 - b) w odległości minimum 8 m od krawędzi jezdni ul. Kartuskiej (poza granicami planu),
 - c) wokół granicy działki gruntu ozn.nr geodezyjnym 40/1 obręb 02 i 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 4 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;
- 4) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - maksymalna 13 m,
 - dla budynku ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków zgodnie ze stanem istniejącym,
 - b) kształt dachu: płaski;
- 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.

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

- 1) za zgodne z planem uznaje się istniejące garaże w liniach zabudowy zgodnie z ust. 5 pkt 1 lit c;
- 2) dla budynków w granicach linii zabudowy, o których mowa w ust. 5 pkt 1 lit. a) niezależnie od tych linii i innych parametrów zabudowy dopuszcza się dobudowę: klatek schodowych, wind zewnętrznych.
- 3) teren znajduje się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8.

7. 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.

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 29.MW

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację zagospodarowania integralnie związanego z funkcjonowaniem podstawowego przeznaczenia terenu tj. plac 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 się.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren elementarny 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 8 m od krawędzi jezdni ul. Kartuskiej (poza granicami planu),
- b) wokół istniejącego budynku mieszkalnego i 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 7 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 b;

3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: maksymalna 21 m,
- 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:

- 1) dla budynku w granicach linii zabudowy, o których mowa w ust. 5 pkt 1 lit b) niezależnie od tych linii i innych parametrów zabudowy dopuszcza się dobudowę: klatek schodowych, wind zewnętrznych.
- 2) teren znajduje się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8.

7. 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.

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 30.ZI, 31.ZI

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zieleni naturalnej;
- 2) dopuszcza się: urządzenia i zagospodarowanie służące rekreacji i turystyce;

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) tereny znajdują się w granicach lokalnego korytarza ekologicznego, obowiązują ustalenia § 9 ust 2;

2) zasady kształtowania zieleni:

- a) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu,
- b) obowiązuje podejmowanie działań zmierzających do rozszerzenia i wzmocnienia powiązań przyrodniczych, w szczególności zachowanie i wprowadzanie lub odtwarzanie naturalnej obudowy biologicznej przez zadrzewienia, zakrzewienia oraz tworzenie nieprzeorywanej darni trawiastej;
- c) obowiązuje zachowanie istniejących stosunków wodnych – utrzymanie istniejących cieków wodnych i zbiorników wodnych.

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

- 1) teren 30.ZI znajduje się w strefie ochrony krajobrazu stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu;
- 2) część terenu 31.ZI znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu;
- 3) część terenu 31.ZI znajduje się w strefie ochrony krajobrazu stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

5. Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się.**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) dopuszcza się rolnicze i ogrodnicze wykorzystanie terenów;
- 3) dopuszcza się urządzenia i zagospodarowanie związane z rekreacją mieszkańców takie jak: ścieżki piesze i rowerowe, mała architektura, oświetlenie, ławki;
- 4) część terenu znajduje się w strefie ograniczenia zagospodarowania i użytkowania w sąsiedztwie linii kolejowej – do czasu realizacji ustaleń planu (linia kolejowa nr 201 Nowa Wieś Wielka – Gdynia Port), obowiązują ustalenia określone w § 13 ust. 9 pkt 4;
- 5) teren znajduje się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na tereny z drogi 03.KD.D oraz poprzez tereny sąsiednie;
- 2) ustala się w granicach terenu 31.ZI rezerwowany przebieg ciągu pieszego, 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.**§ 42. Ustalenia szczegółowe dla terenu 32.US****1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się:
 - a) inne funkcje usługowe, wyłącznie jako integralnie związaną z funkcją podstawową;
 - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu);
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 32/1.1.Kd przeznaczona jest dla terenu urządzeń infrastruktury odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – kolektor deszczowy (kanał ulgi rzeki Bibrowej) z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 1.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**1) obowiązuje urządzenie terenu:**

- a) w oparciu o jednolitą koncepcję architektoniczną z wyposażeniem: urządzenia sportowe, ławki, oświetlenie,
 - b) wkomponowanie w tereny zielone z poszanowaniem krajobrazu otwartego i zadrzewionego z wykorzystaniem naturalnego ukształtowania terenu,
 - c) wyposażenie rekreacyjne, projektowane indywidualnie przy wykorzystaniu form i materiałów naturalnych jak np.: skarpy, zagłębienia terenowe, kopce, głązy, kłody drewniane, pnie itp.,
 - d) spójnej architektury dla realizowanych w obrębie terenów budynków z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 3;
- 2) nowe obiekty należy realizować, jako obiekt o szczególnych funkcjach kompozycyjnych – obiekty stanowiące dzieło o indywidualnym wyrazie, tworzące charakterystyczny punkt w przestrzeni miasta, wzbogacający sferę tożsamości miasta. Nowe obiekty należy projektować, jako obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych (w rozumieniu planu);
- 3) w granicach terenu znajduje się oznaczony na rysunku planu wartościowy drzewostan – szpaler drzew przy drodze 03.KD.D, obowiązuje ochrona.

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

- 1) teren znajduje się w granicach lokalnego korytarza ekologicznego, obowiązują ustalenia § 9 ust 2;
- 2) zasady kształtowania zieleni: obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się ciecica sanitarne zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) część terenu znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu;
- 2) część terenu znajduje się w strefie ochrony krajobrazu 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 oraz zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3 i 4;
 - 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 30%,
 - 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 10,5 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.
- 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) dla terenu wydzielenia wewnętrznego 32/1.1.Kd dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z podstawowym przeznaczeniem, które nie będzie kolidować z kolektorem deszczowym (kanał ulgi rzeki Bibrowej) oraz nie może kolidować z dostępem służb odpowiedzialnych za utrzymanie i nadzór techniczny;
- 2) część terenu znajduje się w strefie ograniczenia zagospodarowania i użytkowania w sąsiedztwie linii kolejowej nr 201 Nowa Wieś Wielka – Gdynia Port, obowiązują ustalenia określone w § 13 ust. 9 pkt 1-3;
- 3) w granicach terenu wyznaczony linią podziału wewnętrznego na rysunku planu, teren kolejowy – KK, obowiązuje do czasu pozbawienia statusu terenu kolejowego i realizacji ustaleń planu;
- 4) część terenu znajduje się w strefie ograniczenia zagospodarowania i użytkowania w sąsiedztwie linii kolejowej – do czasu realizacji ustaleń planu (linia kolejowa nr 201 Nowa Wieś Wielka – Gdynia Port), obowiązują ustalenia określone w § 13 ust. 9 pkt 4;
- 5) teren znajduje się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 03.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.

§ 43. Ustalenia szczegółowe dla terenu 33.ZP, 34.ZP, 35.ZP

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni parkowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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) wkomponowanie w tereny zielone z poszanowaniem krajobrazu zadrzewionego z wykorzystaniem naturalnego ukształtowania terenu,
- c) 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: tereny znajdują się w granicach lokalnego korytarza ekologicznego i stanowią ośnowę ekologiczną miasta, obowiązują ustalenia § 9 ust 2.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny znajdują się w strefie ochrony krajobrazu 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) w granicach terenów 33.ZP i 34.ZP dopuszcza się obiekty melioracji wodnych (kanał ulgi – rzeki Bibrowej);
- 3) tereny 33.ZP i 34.ZP znajdują się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 02.KD.Z oraz przez tereny sąsiednie;

- 2) zapewnienie miejsc parkingowych: dopuszcza się miejsca do parkowania rowerów;
- 3) ustala się rezerwowany przebieg ciągów pieszych zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się urządzenie tras rowerowych i ciągów pieszych innych niż wymieniony w pkt. 3.

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

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

§ 44. Ustalenia szczegółowe dla terenu 36.UP

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny usług publicznych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) inne funkcje usługowe, wyłącznie jako integralnie związaną z funkcją podstawową;
 - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu);
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego 36/1.1.Kd przeznaczony dla terenu urządzeń infrastruktury odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – kolektor deszczowy (kanał ulgi rzeki Bibrowej) z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 1.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nowe obiekty należy realizować, jako obiekt o szczególnych funkcjach kompozycyjnych – obiekty stanowiące dzieło o indywidualnym wyrazie, tworzące charakterystyczny punkt w przestrzeni miasta, wzbogacający sferę tożsamości miasta. Nowe obiekty należy projektować, jako obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych (w rozumieniu planu).

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:
 - a) w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających drogi 03.KD.D,
 - b) w odległości minimum 10 m od granicy terenu kolejowego 49.KK,
 - c) wzdłuż wydzielania wewnętrznego 36/1.1.Kd zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 50%,
 - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 2,0 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 3:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna 10,5 m,
 - b) kształt dachu: dowolny,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: dowolny,
 - d) główna kalenica: dowolnie;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek minimalna 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:

- 1) dla terenu wydzielania wewnętrznego 36/1.1.Kd dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z podstawowym przeznaczeniem, które nie będzie kolidować z kolektorem deszczowym (kanał ulgi rzeki Bibrowej) oraz nie może kolidować z dostępem służb odpowiedzialnych za utrzymanie i nadzór techniczny;
- 2) w granicach terenu wydzielony linią podziału wewnętrznego na rysunku planu teren kolejowy – KK, obowiązuje do czasu pozbawienia statusu terenu kolejowego i realizacji ustaleń planu.
- 3) część terenu znajduje się w strefie ograniczenia zagospodarowania i użytkowania w sąsiedztwie linii kolejowej nr 201 Nowa Wieś Wielka – Gdynia Port, obowiązują ustalenia określone w § 13 ust. 9 pkt 1-3;
- 4) teren znajduje się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8;

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 03.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: dopuszcza się, do czasu przeznaczenia zgodnie z ustaleniami planu, użytkowanie terenu jako funkcje przemysłowe istniejące w dniu uchwalenia planu.

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.

§ 45. Ustalenia szczególne dla terenu 37.U

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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:
 - a) w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających drogi 03.KD.D oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających drogi 02.KD.Z zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) na przedłużeniu elewacji budynku od strony drogi 02.KD.Z oraz wzdłuż kanału rzeki Bibrowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 50%,
 - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 1,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;
- 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 budowlane: 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:

- 1) w granicach terenu rzeka Bibrowa (kanał zamknięty) zgodnie z liniami zabudowy ust. 5 pkt 1 lit c, gdzie zagospodarowanie nie może kolidować z dostępem do kanału służbom odpowiedzialnym za utrzymanie i nadzór techniczny;
- 2) teren znajduje się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 03.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.

§ 46. Ustalenia szczegółowe dla terenu 38.UP

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny usług publicznych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) inne funkcje usługowe, wyłącznie jako integralnie związaną z funkcją podstawową;
 - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu).

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nowe obiekty należy realizować, jako obiekt o szczególnych funkcjach kompozycyjnych – obiekty stanowiące dzieło o indywidualnym wyrazie, tworzące charakterystyczny punkt w przestrzeni miasta, wzbogacający sferę tożsamości miasta. Nowe obiekty należy projektować, jako obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych (w rozumieniu planu).

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 03.KD.D;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 50%,
 - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 2,0 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 3:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna 10,5 m,
 - b) kształt dachu: dowolny,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: dowolny,

d) główna kalenica: dowolnie;

4) zasady podziału na działki budowlalne: wielkość działek minimalna 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: teren znajduje się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8;

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 03.KD.D;

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

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: dopuszcza się, do czasu przeznaczenia zgodnie z ustaleniami planu, użytkowanie terenu jako funkcje przemysłowe istniejące w dniu uchwalenia planu.

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.

§ 47. Ustalenia szczegółowe dla terenu 39.US

1. Przeznaczenie terenu:

1) tereny usług sportu i rekreacji;

2) dopuszcza się:

a) inne funkcje usługowe, wyłącznie jako integralnie związaną z funkcją podstawową,

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

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

1) obowiązuje urządzenie terenu:

a) w oparciu o jednolitą koncepcję architektoniczną z wyposażeniem tj.: urządzenia sportowe, ławki, oświetlenie,

b) wkomponowanie w tereny zielone z poszanowaniem krajobrazu otwartego i zadrzewionego z wykorzystaniem naturalnego ukształtowania terenu,

c) wyposażenie rekreacyjne, projektowane indywidualnie przy wykorzystaniu form i materiałów naturalnych jak np.: skarpy, zagłębienia terenowe, kopce, głązy, kłody drewniane, pnie itp.,

d) spójnej architektury dla realizowanych w obrębie terenów budynków z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 3;

2) nowe obiekty należy realizować, jako obiekt o szczególnych funkcjach kompozycyjnych – obiekty stanowiące dzieło o indywidualnym wyrazie, tworzące charakterystyczny punkt w przestrzeni miasta, wzbogacający sferę tożsamości miasta. Nowe obiekty należy projektować, jako obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych (w rozumieniu planu).

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) część terenu znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu;

- 2) część terenu znajduje się w strefie ochrony krajobrazu 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) wzdłuż kanału rzeki Bibrowa, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 40%,
 - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 1,0,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 3:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna 10,5 m,
 - b) kształt dachu: dowolny,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: dowolny,
 - d) główna kalenica: dowolnie;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: dowolna;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach terenu rzeka Bibrowa (kanał zamknięty) zgodnie z liniami zabudowy ust. 5 pkt 1 lit c, gdzie zagospodarowanie nie może kolidować z dostępem do kanału służbom odpowiedzialnym za utrzymanie i nadzór techniczny;
- 2) teren znajduje się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 03.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: dopuszcza się, do czasu przeznaczenia zgodnie z ustaleniami planu, użytkowanie terenu jako funkcje przemysłowe istniejące w dniu uchwalenia planu.

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.

§ 48. Ustalenia szczegółowe dla terenu 40.PU

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w granicach terenu znajdują się, oznaczone na rysunku planu, historycznie uwarunkowane zadrzewienia krajobrazowe – szpaler drzew, przebiegające wzdłuż fragmentu historycznego przebiegu dawnej drogi relacji Kościerzyna-Żukowo – obowiązuje zachowanie i ochrona.

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 strefie restauracji urbanistycznej historycznego zespołu zabudowy przy ul. Dworcowej, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 4;
- 2) teren elementarny 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. 3;
- 4) w granicach terenu oznaczono fragment historycznego przebiegu dawnej drogi łączącej miasto Kościerzyna z Żukowem.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) wzdłuż linii rozgraniczających ul. Dworcowej (poza granicami planu) zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wzdłuż linii rozgraniczającej terenów 40.PU i 41.MW w odległości 4 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) na granicy pomiędzy terenami 40.PU i 42.MU,
 - d) wzdłuż elewacji budynków położonych na działkach 131/18 i 76/3 obręb 04 miasta Kościerzyna,
 - e) wzdłuż kanału rzeki Bibrowej zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) oraz 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 70%,
 - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 1,0 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%;
- 4) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 3:
 - a) wysokość zabudowy:
 - maksymalna 10,5 m,
 - dla budynku ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków zgodnie ze stanem istniejącym,
 - b) kształt dachu:
 - w granicach strefy restauracji urbanistycznej, o której mowa w ust. 4 pkt 1, dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - dla pozostałej części terenu dowolny,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: dla dachów stromych 35°- 45°, dla pozostałych dowolny,
 - d) gabaryty budynku: w granicach strefy restauracji urbanistycznej, o której mowa w ust. 4 pkt 1, powierzchnia zabudowy dla jednego budynku maksymalnie 250 m²,
 - e) główna kalenica: dowolnie;
- 5) zasady podziału na działki budowlane: 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:

- 1) w granicach terenu rzeka Bibrowa (kanał zamknięty) zgodnie z liniami zabudowy ust. 5 pkt 1 lit c, gdzie zagospodarowanie nie może kolidować z dostępem do kanału służbom odpowiedzialnym za utrzymanie i nadzór techniczny;
- 2) część terenu znajduje się w strefie ograniczenia zagospodarowania i użytkowania w sąsiedztwie linii kolejowej nr 201 Nowa Wieś Wielka – Gdynia Port, obowiązują ustalenia określone w § 13 ust. 9 pkt 1-3.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z ul. Dworcowej (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 naliczeniu opłaty planistycznej, 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.MW

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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) tereny znajdują się w strefie restauracji urbanistycznej historycznego zespołu zabudowy przy ul. Dworcowej, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 4;
- 2) teren 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. 3.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) ustala się obowiązującą linie zabudowy, oznaczoną na rysunku planu, wokół istniejącego budynku zabytkowego;
- 3) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 30%,
 - b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,5,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 4) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - maksymalnie 9 m,
 - dla budynku ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków zgodnie ze stanem istniejącym,
 - b) kształt dachu: dla budynku ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków zgodnie ze stanem istniejącym, dla pozostałych dwuspadowy,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: dla budynku ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków zgodnie ze stanem istniejącym, dla pozostałych 35°- 45°,
 - d) gabaryty budynku: powierzchnia zabudowy dla jednego budynku maksymalnie 250 m²;

- 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: nie ustala 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 ul. Dworcowej (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.

§ 50. Ustalenia szczegółowe dla terenu 42.MU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków jednorodzinnych wolno stojących lub wielorodzinnych,
 - 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);
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego 42/1.1.WS przeznacza się dla kanału rzeki Bibrowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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) tereny znajdują się w strefie restauracji urbanistycznej historycznego zespołu zabudowy przy ul. Dworcowej, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 4;
- 2) teren znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu;
- 3) w granicach terenu znajdują się oznaczone na rysunku planu budynki zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 3.

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 4 m od wydzielania 42/1.1.WS,
 - b) w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających ul. Dworcowej (poza granicami planu),
 - c) oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się obowiązującą linię zabudowy, oznaczoną na rysunku planu, wokół istniejących budynków zabytkowych;
- 3) parametry zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 50%,
 - b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,5,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%;
- 4) parametry zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
 - maksymalna 9,0 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: 35°- 45°,
 - d) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 18,0 m,
 - e) główna kalenica: równoległa dla budynków w pierwszej linii od frontu ul. Dworcowej (poza granicami planu), dla pozostałych dowolnie,
 - d) gabaryty budynku:
 - powierzchnia zabudowy dla jednego budynku maksymalnie 150 m²,
 - szerokość frontu budynku maksymalnie 12,0 m;
- 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: nie dopuszcza się.
6. **Szczegółne 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 ul. Dworcowej (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.

§ 51. Ustalenia szczegółowe dla terenu 43.WS, 44.WS

1. **Przeznaczenie terenu:** woda powierzchniowa – rzeka Bibrowa.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład 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 granicach lokalnego korytarza ekologicznego, obowiązują adekwatne do przeznaczenia ustalenia § 9 ust 2.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** tereny znajdują się w strefie ochrony krajobrazu, 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. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) zakaz zabudowy;

- 2) dopuszcza się urządzenia i zagospodarowanie związane z rekreacją i turystyką wodną, a także melioracji wodnych takie jak: pomosty, przepusty itp.;
- 3) teren 44.WS znajduje się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) dojazd do terenów poprzez tereny sąsiadujące;
- 2) 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.

§ 52. Ustalenia szczegółowe dla terenu 45.Kd

1. Przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – kanał melioracyjny;

2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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 granicach lokalnego korytarza ekologicznego, obowiązują ustalenia § 9 ust 2.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu, 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) dopuszcza się urządzenia i zagospodarowanie związane z rekreacją i turystyką wodną, a także melioracji wodnych takie jak: pomosty, przepusty itp.;
- 3) teren znajduje się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) dojazd do terenów poprzez tereny sąsiadujące;
- 2) 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.

§ 53. Ustalenia szczegółowe dla terenu 46.MN, 47.MN

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowiące integralną całość z terenami bezpośrednio sąsiadującymi;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków jednorodzinnych wolno stojących i bliźniaczych,
 - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu).

2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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) linie zabudowy: nie ustala się.
- 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 9,0 m,
 - b) kształt dachu: dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 38°- 45°,
 - d) główna kalenica: dowolnie,
 - e) gabaryty budynku: powierzchnia zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 180 m²,
 - 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. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) ustalenia określone w ust. 5 obowiązują wyłącznie w powiązaniu z terenami bezpośrednio sąsiadującymi;
- 2) teren znajduje się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8;
- 3) teren znajduje się w strefie ograniczenia zagospodarowania i użytkowania w sąsiedztwie linii kolejowej nr 201 Nowa Wieś Wielka – Gdynia Port, obowiązują ustalenia określone w § 13 ust. 9 pkt 1-3.

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 06.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.

§ 54. Ustalenia szczegółowe dla terenu 48.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;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego 48/1.1.KDW przeznacza się dla terenu drogi wewnętrznej,

2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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 8 m od krawędzi jezdni ul. Kartuskiej (poza granicami planu);

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 40%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,0,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%;

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

a) wysokość zabudowy: maksymalna 9 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.

6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: teren znajduje się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 10.KD.D oraz z ul. Kartuskiej (poza granicami planu) poprzez drogę wewnętrzną 48/1.1.KDW;

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.

Rozdział 4.

Ustalenia dla systemu komunikacji.

§ 55. Ustalenia szczegółowe dla terenu 49.KK

1. Przeznaczenie terenu: teren kolejowy – linia kolejowa nr 201 Nowa Wieś Wielka – Gdynia Port oraz linia kolejowa nr 211 Chojnice – Kościerzyna.

2. Parametry, wyposażenie, dostępność:

1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy, dopuszcza się:

a) rozbudowę infrastruktury kolejowej, modernizację linii kolejowych nr 201 i 211,

- b) funkcjonowanie istniejącej zabudowy do czasu śmierci technicznej budynków,
 - c) dla istniejących budynków remont umożliwiający utrzymanie właściwego stanu technicznego bez prawa powiększania kubatury budynku oraz zmiany funkcji;
- 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) teren częściowo znajduje się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie, obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 8.

3. Inne ustalenia: część terenu, oznaczona zgodnie z rysunkiem planu, stanowi teren zamknięty ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu zgodnie z przepisami odrębnymi - TZk.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy.

§ 56. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.KD.G, 13.KD.G

1. Przeznaczenie terenu: tereny stanowią integralną część pasa drogowego drogi publiczna wojewódzka nr 214 – klasa G (główna) w terenie zabudowanym – fragment ul. Kartuskiej.

2. Parametry, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: zgodnie z pasem drogowym ul. Kartuskiej poza granicami planu;
- 3) szerokość pasów ruchu: zgodnie z pasem drogowym ul. Kartuskiej poza granicami planu;
- 4) elementy wyposażenia: zgodnie z pasem drogowym ul. Kartuskiej poza granicami planu;
- 5) dostępność: dopuszcza się zjazdy, powiązanie z układem zewnętrznym zgodnie z pasem drogowym ul. Kartuskiej poza granicami planu.

3. Inne ustalenia: obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy.

§ 57. Ustalenia szczegółowe dla terenu 02.KD.Z

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna wojewódzka nr 221 – klasa Z (zbiorcza) w terenie zabudowanym fragment ul. Wojska Polskiego;

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) chodnik obustronnie,
 - b) trasa rowerowa zgodnie z § 14 ust. 6 pkt 1;
- 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.

§ 58. Ustalenia szczegółowe dla terenu 03.KD.D

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym – fragment ul. Kamiennej.

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:
 - a) chodnik co najmniej jednostronnie
 - b) rezerwowany przebieg ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu oraz w jego śladzie lokalna trasa rowerowa,
 - c) dopuszcza się organizację miejsca parkingowych;
- 5) dostępność: dopuszcza się zjazdy, powiązanie z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania zwykłe.

3. Inne ustalenia:

- 1) w granicach terenu wyznaczony linią podziału wewnętrznego na rysunku planu teren kolejowy – KK, obowiązuje do czasu pozbawienia statusu terenu kolejowego i realizacji ustaleń planu.
- 2) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy.

§ 59. Ustalenia szczegółowe dla terenu 04.KD.D

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) droga publiczna klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym – ul. Słoneczna;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego 04/1.1.Ks przeznacza się dla terenu urządzeń infrastruktury odprowadzania ścieków – przepompownia.

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:
 - a) chodnik co najmniej jednostronnie,
 - b) w granicach terenu 04.KD.D rezerwowany przebieg ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu oraz w jego śladzie lokalna trasa rowerowa;
- 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.

§ 60. Ustalenia szczegółowe dla terenu 05.KD.D

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym – ul. Słoneczna;

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:
 - a) chodnik co najmniej jednostronnie,
 - b) w granicach terenu 04.KD.D rezerwowany przebieg ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu oraz w jego śladzie lokalna trasa rowerowa;
- 5) dostępność: dopuszcza się zjazdy, powiązanie z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania zwykłe.

3. Inne ustalenia:

- 1) w granicach terenu wyznaczony linią podziału wewnętrznego na rysunku planu teren zamknięty ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu zgodnie z przepisami odrębnymi – TZk, obowiązuje do czasu pozbawienia statusu terenu zamkniętego i realizacji ustaleń planu.
- 2) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy.

§ 61. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.KD.D

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy D (lokalna) w terenie zabudowanym – fragment ul. Kolejowej.

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 w terenie zabudowanym;
- 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.

§ 62. Ustalenia szczegółowe dla terenu 07.KD.D, 08.KD.D

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym;

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:
 - a) chodnik co najmniej jednostronnie,
 - b) w granicach terenu 07.KD.D lokalna trasa rowerowa zgodnie z rysunkiem planu;
- 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 drogi 08.KD.D znajduje się przydrożny krzyż stanowiący dobro kultury współczesnej o wartościach historyczno-kulturowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 5.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy.

§ 63. Ustalenia szczegółowe dla terenu 09.KD.D, 10.KD.D, 11.KD.D**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) droga publiczna klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielienia wewnętrznego 10/1.1.Go przeznacza się dla terenu gospodarki odpadami: wiata śmietnikowa.

2. Parametry, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa, dopuszcza się bez wyodrębnienia jezdni i chodnika;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,25 m;
- 4) elementy wyposażenia: dopuszcza się chodnik, dopuszcza się organizację miejsc postojowych;
- 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 08.KD.D znajduje się oznaczony na rysunku planu obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej – krzyż przydrożny, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z ustalenia § 10 ust 5.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy.

§ 64. Ustalenia szczegółowe dla terenu 12.KD.L

1. Przeznaczenie terenu: tereny stanowią integralną część pasa drogowego drogi publicznej klasy L (lokalna) w terenie zabudowanym – fragment ul. Dworcowej.

2. Parametry, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: zgodnie z pasem drogowym ul. Dworcowej poza granicami planu;
- 3) szerokość pasów ruchu: zgodnie z pasem drogowym ul. Dworcowej poza granicami planu;
- 4) elementy wyposażenia: zgodnie z pasem drogowym ul. Dworcowej poza granicami planu;
- 5) dostępność: dopuszcza się zjazdy, powiązanie z układem zewnętrznym zgodnie z pasem drogowym ul. Dworcowej poza granicami planu.

3. Inne ustalenia: obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

5. Stawka procentowa: nie dotyczy.

§ 65. Ustalenia szczegółowe dla terenu 14.KD.D

1. Przeznaczenie terenu: tereny stanowią integralną część pasa drogowego drogi publicznej klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym – fragment ul. Józefa Wybickiego.

2. Parametry, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: zgodnie z pasem drogowym ul. Józefa Wybickiego poza granicami planu;
- 3) szerokość pasów ruchu: zgodnie z pasem drogowym ul. Józefa Wybickiego poza granicami planu;
- 4) elementy wyposażenia: zgodnie z pasem drogowym ul. Józefa Wybickiego poza granicami planu;
- 5) dostępność: dopuszcza się zjazdy, powiązanie z układem zewnętrznym zgodnie z pasem drogowym ul. Dworcowej poza granicami planu.

3. Inne ustalenia: obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy.

**Rozdział 5.
Przepisy końcowe**

§ 66. Na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tracą moc przepisy:

- 1) uchwały Nr XLIV/295/98 Rady Miasta w Kościerzynie z dnia 22 kwietnia 1998 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. in.: dz. 67, dz. 68, dz. 69, dz. 73 i cz. dz. 221/4 obręb 4 przy ul. Kamiennej (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 1998 r. Nr 36, poz. 138);

- 2) uchwały Nr XXII/186/2000 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 26 kwietnia 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Kościerzyna dotyczącym działek m. in.: dz. nr 62, dz. 201/2, dz. 237, dz. 238 obręb 02 (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2000 r. Nr 65, poz. 395);
- 3) uchwały Nr XXXI/250/2000 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 20 grudnia 2000 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kościerzyna dotyczącego terenu działek m. in.: cz. dz. 60/2, obręb 02 – ul. Słoneczna (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2001 r. Nr 17, poz. 147).

§ 67. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Kościerzyna

Tomasz Wolski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/149/25

Rady Miasta Kościerzyna

z dnia 2 lipca 2025 r.

**ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU
dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uchwałą Nr XLV/409/21 Rady
Miasta Kościerzyna z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pn. „Gałęźne - Stadion”.
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 21 marca 2025 r. do 14 kwietnia 2025 r. w siedzibie Urzędu Miasta. W dniu 7 kwietnia 2025 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 r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do art. 67 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 28 kwietnia 2025 r. W ustawowym terminie po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 28 kwietnia 2025 r. wpłynęło jedno pismo z uwagą 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 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Kościerzyna rozpatruje uwagi, o których mowa w pkt 11. Burmistrz uwzględnił złożoną do projektu planu uwagę.

Na podstawie art. 17 pkt. 14, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz przedstawia Radzie Miasta uchwałę w sprawie planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Do projektu planu nie było uwag nieuwzględnionych.

Przewodniczący Rady Miasta
Kościerzyna

Tomasz Wolski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/149/25

Rady Miasta Kościerzyna

z dnia 2 lipca 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE

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/409/21 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pn. „Gałęźne – Stadion” 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 z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 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 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), jak:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- 2) zaopatrzenie w energię ciepłą,
- 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 przeznaczenie 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) droga publiczna klasy lokalnej – „L” oznaczone na rysunku planu jako: fragment pasa drogowego ul. Dworcowej oznaczonej jako 12.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, 14.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 opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi i przy spełnieniu poniższych warunków:
 - a) należy zapewnić wstępną retencję wody deszczowej, umożliwiając przesunięcie w czasie odprowadzenie wód deszczowych do systemu kanalizacji,
 - b) grawitacyjne lub ciśnieniowe odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych z terenu nieruchomości do sieci kanalizacji deszczowej winno zapewnić ograniczenie ilości odprowadzonych wód opadowych i roztopowych w czasie;
- 3) obowiązuje zachowanie systemu rowów odwadniających w obszarze planu – w 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 mogącem spowodować zanieczyszczenie wód opadowych i roztopowych – wymaga podczyszczenia przed odprowadzeniem do gruntu i do wód powierzchniowych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 5) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora;
- 6) w całym obszarze planu dopuszcza się budowę nowych zbiorników retencyjnych;
- 7) 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. 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 XVII/149/25

Rady Miasta Kościerzyna

z dnia 2 lipca 2025 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę