

**UCHWAŁA NR XII/94/19
RADY MIASTA KOŚCIERZYNA**

z dnia 3 lipca 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miasta
Kościerzyna „Plebanka”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.)

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

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna”, przyjętego Uchwałą Nr LXVI/496 /14 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna, zmienionego uchwałą nr LXVI/515/18 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 sierpnia 2018 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miasta Kościerzyna „Plebanka” zwany dalej „planem”.

2. Granice planu przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:2000.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około **290,5 ha**.

§ 2.

1. Integralnymi częściami planu są:

- 1) ustalenia tekstowe planu zawarte w uchwale;
- 2) załącznik nr 1 do uchwały - rysunek planu w skali 1:2000;
- 3) załącznik nr 2 do uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 3 do uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

2. Na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy od istniejących oczek wodnych;
- 6) oznaczenia liczbowo – literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających, gdzie liczba określa numer porządkowy terenu, oznaczenia literowe - podstawowe przeznaczenie terenu:
 - a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej,
 - c) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) **MWU** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej,
 - e) **U₁** – tereny zabudowy usługowej z zakresu oświaty i wychowania,

- f) **U₂** – tereny zabudowy usługowej,
 - g) **UP** - tereny zabudowy usługowej i/lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - h) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - i) **US** – tereny sportu i rekreacji,
 - j) **US,ZZ** – tereny sportu i rekreacji zagrożone powodzią,
 - k) **R** – tereny rolnicze,
 - l) **ZL** – lasy,
 - m) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
 - n) **ZP,KX** – tereny zieleni urządzonej i publicznych przejść pieszo – rowerowych,
 - o) **ZE** – tereny zieleni ekologicznej,
 - p) **ZE,ZZ** – tereny zieleni ekologicznej zagrożone powodzią,
 - q) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej,
 - r) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - s) **IT** – tereny infrastruktury technicznej,
 - t) **KS** – tereny obsługi komunikacji,
 - u) **KDGP** – tereny dróg publicznych – klasa techniczna główna ruchu przyspieszonego,
 - v) **KDZ** – tereny dróg publicznych, klasa techniczna zbiorcza,
 - w) **KDL** – tereny dróg publicznych, klasa techniczna lokalna,
 - x) **KDD** – tereny dróg publicznych, klasa techniczna dojazdowa,
 - y) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
 - z) **KX1** – ciągi piesze,
 - aa) **KX2** – ciągi pieszo-rowerowe i pieszo-jezdne,
 - bb) **KK** – tereny kolejowe;
- 7) granice stref tworzących strefę B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego:
- a) granice strefy ograniczenia gabarytu,
 - b) granice strefy ochrony krajobrazu;
- 8) strefa restauracji urbanistycznej historycznego zespołu zabudowy przy ul Dworcowej;
- 9) obszar dopuszczonej lokalizacji miejsc postojowych w terenach zieleni ekologicznej;
- 10) obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków i w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- 11) budynki współtworzące charakter zabudowy;
- 12) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 13) pas zieleni izolacyjno – krajobrazowej;
- 14) naturalne oczka wodne – do ochrony/zachowania;
- 15) przejście piesze przez tory kolejowe – wymagane w urządzeniu terenu – lokalizacja orientacyjna.

3. Elementy informacyjne i uwarunkowania oznaczone na rysunku planu, niestanowiące ustaleń planu – wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego;
- 2) regionalna ścieżka rowerowa;
- 3) lokalna ścieżka rowerowa;

- 4) obszary szczególnego zagrożenia powodzią (o prawdopodobieństwie wystąpienia 10% - raz na 10 lat i 1% - raz na 100 lat);
- 5) obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat);
- 6) napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z pasem technologicznym;
- 7) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV wraz z pasem technologicznym;
- 8) planowana linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z pasem technologicznym;
- 9) jezdnie obwodnicy Kościerzyny;
- 10) jezdnie dróg serwisowych, dojazdowych obwodnicy Kościerzyny;
- 11) miejsca włączenia do dróg serwisowych, dojazdowych obwodnicy Kościerzyny;
- 12) obsługa komunikacyjna - droga gminna na terenie gminy Kościerzyna;
- 13) granica administracyjna Miasta Kościerzyna;
- 14) granica pomiędzy obrębami Gminy Wiejskiej Kościerzyna;
- 15) strefa ograniczeń dla zagospodarowania 50m od istniejącego cmentarza;
- 16) przejazd drogi publicznej przez tereny kolejowe;
- 17) tereny zamknięte – kolejowe.

4. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń – ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu oraz szczegółowe, dla poszczególnych, wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

5. Zapisy w ustaleniach szczegółowych - kartach terenu dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi (poza terenami komunikacyjnymi) określają:

- 1) symbol terenu;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy.

6. Dla terenów komunikacyjnych- dróg i ciągów pieszo-jezdnym - ustalenia szczegółowe określają:

- 1) oznaczenie identyfikujące – symbol terenu;
- 2) przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna;
- 3) parametry, wyposażenie, dostępność.

7. W obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem.

8. W terenach o ustalonym przeznaczeniu, o ile ustalenia szczegółowe nie wykluczają, dopuszcza się sytuowanie także niezbędnych dla funkcjonowania przeznaczenia podstawowego urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, a także zieleni towarzyszącej, dojeżdż, dojazdów, obiektów budowlanych służących rekreacji, wiat, miejsc parkingowych i infrastruktury technicznej.

§ 3.

1. W planie przyjmuje się następujące definicje pojęć:

- 1) **budynek główny** – rozumie się przez to budynek/budynki zawierające podstawowy program funkcjonalny określony w odniesieniu do przeznaczenia terenu np. budynki usługowe, budynki mieszkalne itp., nie określa się minimalnej/maksymalnej ilości budynków głównych w terenie;

- 2) **budynek towarzyszący** – rozumie się przez to budynek/budynki towarzyszące budynkom głównym typu budynki gospodarcze, garaże, itp., zlokalizowane na tej samej nieruchomości;
- 3) **dach dwuspadowy** – rozumie się przez to dach o dwóch przeciwległych połaciach połączonych w kalenicy, przy czym przy złożonych rzutach budynków (np. przy występowaniu takich elementów jak ryzality, skrzydła) dach dwuspadowy może posiadać więcej jak dwie połacie;
- 4) **kąt nachylenia dachu (dla dachów stromych)**: rozumie się przez to kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przykrywać minimum 80% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak na przykład: daszki nad wejściami, oknami w dachu, lukarnami itp.;
- 5) **linia 110 kV** – należy przez to rozumieć napowietrzną linię elektroenergetyczną wysokich napięć o napięciu znamionowym 110 kV, składającą się z konstrukcji wsporczych i podwieszonych na nich przewodów;
- 6) **linia 15 kV** – należy przez to rozumieć napowietrzną linię elektroenergetyczną średnich napięć o napięciu znamionowym 15 kV, składającą się ze słupów i podwieszonych na nich przewodów;
- 7) **maksymalny procent powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to maksymalny dopuszczalny stosunek powierzchni zabudowy (tj. powierzchni terenu zajętej przez budynek lub budynki, ograniczonej obrysem ścian zewnętrznych w rzucie o największej powierzchni, przy czym nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy) do powierzchni działki lub terenu, wyrażony w [%];
- 8) **nawierzchnia półprzepuszczalna** - rozumie się przez to nawierzchnię, w której wody opadowe mają możliwość infiltracji;
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – rozumie się przez to linię zabudowy głównej bryły budynku/budowli wymaganej w projekcie budowlanym, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych oraz takich elementów jak: schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia, zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, balkony, tarasy, wykusze, loggii, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami, elementy odwodnienia, elementy wystroju elewacji itp., ustalona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudów budynków istniejących, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej oraz budynków i budowli z nią związanych;
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy od istniejących oczek wodnych** - rozumie się przez to linię zabudowy głównej bryły budynku/budowli wymaganej w projekcie budowlanym, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków/budowli w sąsiedztwie istniejących oczek wodnych. Ustalona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy od istniejących oczek wodnych dotyczy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudów budynków istniejących, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej oraz budynków i budowli z nią związanych. W przypadku przebudowy powodującej likwidację istniejącego oczka wodnego zaznaczonego na rysunku planu i/lub zmiany stosunków wodnych powodującej wyschnięcie istniejącego, zaznaczonego na rysunku planu oczka, wyznaczona od niego nieprzekraczalna linia zabudowy nie obowiązuje.
- 11) **obiekty infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz związane z nimi obiekty budowlane tj. wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, z zakresu łączności publicznej;
- 12) **obowiązująca linia zabudowy** - rozumie się przez to ściśle określoną linię usytuowania ściany elewacji frontowej głównej bryły budynku na minimum 60% długości tej elewacji, obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych oraz: schodów zewnętrznych, podestów, pochylni, zejść, zjazdów do piwnic i garaży wbudowanych, balkonów, tarasów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji itp. Ustalona obowiązująca linia zabudowy odnosi się wyłącznie do nowych budynków głównych. Dla rozbudów budynków/budowli istniejących w dniu uchwalenia planu wyznaczoną na rysunku planu obowiązującą linię zabudowy należy

traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy, obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej oraz budynków i budowli z nią związanych;

- 13) **oś linii elektroenergetycznej** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą środek konstrukcji wsporczych linii;
- 14) **pas technologiczny linii 110kV** - rozumie się przez to obszar o szerokości 40,0 m, po 20,0 m po obu stronach osi linii;
- 15) **pas technologiczny linii 15 kV** – rozumie się przez to obszar o szerokości 14,0 m, po 7,0 m po obu stronach osi linii;
- 16) **przepisy odrębne** – rozumie się przez to obowiązujące w dniu uchwalenia planu miejscowego przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także przepisy prawa lokalnego;
- 17) **stawka procentowa** – rozumie się przez to wysokość stawki, wyrażoną w procentach [%], służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 18) **teren** – rozumie się przez to część obszaru objętego planem, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną numerem i symbolem literowym, o określonym w planie przeznaczeniu;
- 19) **zespół garaży** – rozumie się przez to kompleks 3 i więcej garaży stanowiących odrębny obiekt budowlany.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, są to:

- 1) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego;
- 2) obszar wyznaczonej strefy restauracji urbanistycznej;
- 3) obiekty i obszary chronione ustaleniami planu figurujące w gminnej ewidencji zabytków;
- 4) obiekty o wybitnych wartościach kulturowych;
- 5) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków; szczegółowy opis elementów chronionych oraz zasady ich ochrony określono w ustaleniach § 6 „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”.

2. Dla wszystkich terenów, na których dopuszcza się zabudowę, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się podpiwniczenie budynków, a także sytuowanie miejsc parkingowych w kondygnacjach podziemnych.

3. Dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych więcej jak z jednej działki ewidencyjnej, pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla obszaru inwestycji.

4. Dla wszystkich terenów dopuszcza się łączenia i podziały. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż minimalna określona w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu:

- 1) w celu poprawienia warunków sąsiedniej nieruchomości;
- 2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) w celu wydzielenia dojścia i dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych, przy czym dla wydzielenia do 4 działek budowlanych obsługiwanych z jednego dojazdu ustala się minimalną szerokość tego dojazdu na 6m, przy wydzieleniu powyżej 4 działek budowlanych obsługiwanych z jednego dojazdu ustala się minimalną szerokość tego dojazdu na 8m.

5. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy ustalone dla każdego z wydzielonych terenów w ustaleniach szczegółowych.

6. Planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m ponad poziom terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę należy zgłaszać do właściwego organu wojskowego.

7. W obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

§ 5.

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

1. W obszarze objętym planem dopuszcza się rozbudowę systemu przyrodniczego miasta o nowe jego elementy, w tym m.in. o planowane zespoły zieleni urządzonej.

2. Ustala się objęcie ochroną obszaru wzmocnienia osnowy ekologicznej – obszar obejmuje tereny o symbolach: 7.ZE, 8.ZE, 36.ZE, 68.ZE, 83.ZE, 92.ZE, 95.ZE, 96.ZE, 97.ZE, 98.ZE, 124.ZE, 134.ZE – w obszarze wprowadza się zakaz lokalizacji budynków.

3. Ustala się nakaz ochrony i właściwego kształtowania zieleni w szczególności wymóg ochrony istniejących drzew, w tym w terenach o dużych walorach krajobrazowych, za wyjątkiem drzew owocowych i drzew rosnących w obrębie widoczności zjazdów do posesji i skrzyżowań dróg - dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów w niezbędnym zakresie dla celów pielęgnacyjnych, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz realizacji przedsięwzięć i prac budowlanych ustalonych w planie z zastosowaniem zasady rekompensacji.

4. Ustala się następujące rodzaje terenów, w stosunku, do których określa się standardy akustyczne obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska oraz dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN na rysunku planu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MNU na rysunku planu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem MWU na rysunku planu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem UP na rysunku planu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem RM na rysunku planu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolem 20.U1 i 33.U1 na rysunku planu jak dla terenów z zabudową związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zabudową domów opieki społecznej;
- 7) dla terenów oznaczonych symbolem US i ZP na rysunku planu jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
- 8) tereny o podstawowym przeznaczeniu innym niż wymienione w pkt 1) – 8) nie stanowią terenów chronionych akustycznie.

5. Dla terenów położonych w zasięgu oddziaływania hałasu i drgań (wibracji) z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej nr 20 (obwodnicy miasta Kościerzyna) dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi należy stosować środki techniczne, zmniejszające uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych bądź zwiększające odporność budynku na te zagrożenia.

6. Zasięg uciążliwości dla środowiska wszelkiej prowadzonej działalności gospodarczej w terenach usługowych i mieszkaniowo-usługowych należy ograniczyć do granic terenu, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

7. Lokalizacja inwestycji wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Przy realizacji i użytkowaniu planowanego zagospodarowania należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą ewentualny negatywny wpływ na środowisko.

9. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz zapewnienia ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń wód opadowych z terenów komunikacyjnych i utwardzonych poprzez podczyszczanie i unikanie zrzutów wód opadowych bezpośrednio do rzek, rowów; dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia podczyszczające obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce, do której inwestor posiada tytuł prawny.

10. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.

11. Przy realizacji inwestycji obowiązuje nakaz uwzględnienia wpływu zmiany stosunków wodnych na tereny sąsiednie, w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż, należy go zachować, przełożyć lub w przypadku uszkodzenia -naprawić, zachowując spójność systemu całego obszaru.

12. Do kształtowania zieleni należy używać gatunków rodzimych, zgodnych geograficznie oraz siedliskowo.

13. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Ustala się strefę ograniczeń dla zagospodarowania zlokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50 m od granic cmentarza. W obrębie strefy obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

15. Ustala się nakaz ochrony i zachowania istniejących oczek wodnych, w szczególności tych zaznaczonych na rysunku planu przy czym w przypadku kolizji z planowaną inwestycją dopuszcza się ich przebudowę, w tym zmianę linii brzegowej przy zachowaniu lub powiększeniu ich pojemności.

16. Ustala się nakaz ochrony i zachowania istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych w całym obszarze planu, przy czym w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich skanalizowanie, przy zachowaniu wystarczającej przepustowości i kierunku spływu wód.

§ 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W obszarze planu występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego - oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym

- 1) Zespół parowozowni (złożony z budynku parowozowni, budynku biurowo-hotelowego, kanału oczyszczającego w pd. części parceli oraz działki o nr ewidencyjnym 167/14) – wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego pod numerem rejestru 1868, decyzją PWKZ.R.4190-31/4497-3/2010 Gdańsk z dnia 17 grudnia 2010r.;
- 2) Zespół dworca kolejowego w Kościerzynie (w skład którego wchodzi: budynek dworca wraz z wiatą peronową wzdłuż elewacji wschodniej budynku, magazyn towarowy, szalet dworcowy, działka o nr. geodezyjnym 167/28) – wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego pod numerem rejestru 1894, decyzją RD.5140.118-6.2013.JP z dnia 02.09.2013r.; Ww. obszary i obiekty podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej. Wszelkie działania w ich obrębie należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Część obszaru objętego granicami planu znajduje się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem rejestru 925 decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr KL.VI/0138/78 z dnia 25.09.1978 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego nr DOZ-OAiK-6700/645/09 z dnia 30.03.2010 r., w skład której wchodzi następujące strefy, których granice określono na rysunku planu:

- 1) strefa ograniczenia gabarytu – dla której zasady ochrony zostały uwzględnione w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 15;

2) strefa ochrony krajobrazu - w której obowiązuje ochrona ekspozycji biernej zabytkowego układu urbanistycznego miasta oraz zakaz zabudowy przedpola obiektami kubaturowymi lub innymi mogącymi niekorzystnie wpływać na sylwetę miasta oraz obniżającymi walory ekspozycyjne zabytkowego układu.

3. W obszarze opracowania obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych:

1) W obszarze opracowania występują następujące stanowiska archeologiczne, dla których wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków (wg zasięgu na rysunku planu):

- a) Kościerzyna 2 – obszar AZP 16-38 – cmentarzysko,
- b) Kościerzyna 8 – obszar AZP 17-38 - osada i ślad osadnictwa,
- c) Kościerzyna 10 – obszar AZP 17-38 - cmentarzysko grobów skrzynkowych,
- d) Kościerzyna 19 – obszar AZP 17-38 – osada,
- e) Kościerzyna 22 – obszar AZP 17-38 – ślad osadnictwa;

2) W obrębie wyznaczonych na rys. planu stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wszelkie prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. W obszarze opracowania planu występują obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków w tym figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków chronione ustaleniami planu:

- 1) Dworcowa 16 – budynek mieszkalny - 1904r.;
- 2) Dworcowa 18 – budynek mieszkalny – koniec XIX w.;
- 3) Dworcowa 20 – budynek mieszkalny – 1905r.;
- 4) Dworcowa 22 – budynek mieszkalny - 1906 - 1907r.;
- 5) Dworcowa 24 – budynek mieszkalny – 1905r.;
- 6) Dworcowa 24 – budynek gospodarczy - pocz. XX w.;
- 7) Dworcowa 26 – budynek mieszkalny (dom noclegowy dla pracowników) – 1905r.;
- 8) Dworcowa 28 – budynek mieszkalny – 1905r.;
- 9) Dworcowa 30 – budynek mieszkalny – 1905r.;
- 10) Dworcowa31 – biuro stacyjne zawiadowcy przy dworcu PKP – 1910r.;
- 11) Dworcowa32 – budynek mieszkalny – XX w.;
- 12) Dworcowa32 - budynek gospodarczy – lata 30 XX w.;
- 13) Dworcowa34 – budynek mieszkalny – 1932r.;
- 14) Dworcowa36 – budynek mieszkalny – 1932r.;
- 15) Dworcowa38 – budynek mieszkalny – 1932r.;
- 16) Dworcowa40 – budynek mieszkalny – XX w.;
- 17) Dworcowa wieża ciśnień – XX w.;
- 18) Mała Dworcowa 1 – budynek mieszkalny - p XX w.;
- 19) Mała Dworcowa 3 – budynek mieszkalny - p XX w.;
- 20) Dworcowa 33 – dwa historyczne perony dworca kolejowego – ok. XIX w.

5. Dla obiektów wymienionych w ust 4 ustala się:

1) wymóg ochrony i zachowania historycznych cech budynków i obiektów takich jak: bryła, forma architektoniczna, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci, dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów itp.), historyczna kolorystyka oraz historyczne materiały;

- 2) zakaz ocieplania zewnętrznych ścian budynków z zachowanym detalem architektonicznym oraz elewacji ceglanych;
- 3) nakazuje się utrzymanie historycznej kompozycji elewacji obiektów;
- 4) nakaz stosowania na stromych połaciach dachowych pokrycia dachówką ceramiczną lub materiałem podobnym w fakturze i kolorze, z uwzględnieniem charakteru i specyfiki formy obiektów zabytkowych;
- 5) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej przy czym: zakazuje się zmiany proporcji historycznych otworów okiennych i drzwi zewnętrznych oraz zamiany istniejących otworów drzwi zewnętrznych na okienne oraz okiennych na drzwi zewnętrzne, dopuszcza się przywrócenie pierwotnej wielkości i proporcji otworów okiennych, drzwi zewnętrznych i historycznych podziałów stolarki okiennej;Wszelkie zamierzenia mające wpływ na stan zachowania obiektu i chronione elementy podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

6. Nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej.

7. W celu ochrony historycznego zespołu urbanistycznego w rejonie ul. Dworcowej ustala się strefę restauracji urbanistycznej w granicach określonych na rysunku planu, w której obowiązują:

- 1) zachowanie i ochrona historycznej struktury przestrzennej oraz charakteru zabudowy;
- 2) nakaz prowadzenia działań konserwatorskich mających na celu przywrócenie wartości użytkowych oraz właściwą ekspozycję zespołu urbanistycznego;
- 3) nowe elementy zabudowy i zagospodarowania powinny nawiązywać do obiektów historycznych i powinny się z nimi harmonijnie komponować.

8. W obszarze planu wyznaczono budynki współtworzące charakter zabudowy w strefie restauracji urbanistycznej: budynek szkoły muzycznej zlokalizowany przy ul. Dworcowej 12, budynek gospodarczy zlokalizowany przy ul. Dworcowej 22, budynek zlokalizowany przy ul. Dworcowej 27 oraz budynek w zespole parowozowni – oznaczone na rysunku planu. Dla powyższych budynków wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) wymóg ochrony i zachowania historycznych cech takich jak: forma architektoniczna, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci, dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej itp.), historyczna kolorystyka oraz historyczne materiały;
- 2) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków o elewacjach ceglanych i z szalunkiem drewnianym, odeskowaniem i detalem architektonicznym, dla pozostałych budynków dopuszcza się ocieplenie zewnętrznych ścian, dla wszystkich budynków dopuszcza się ocieplenie wewnętrzne;
- 3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynku wg parametrów zawartych w § 15 (w zakresie zgodnym z wymienionymi w § 6 ust. 8 pkt.1 przedmiotami ochrony);
- 4) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na wzór stolarki historycznej, również pod względem podziałów stolarki.

§ 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Ogólnodostępnymi terenami publicznymi w obszarze planu są:

- 1) tereny zieleni urządzonej o symbolach: **23ZP, 52.ZP oraz 117.ZP,KX**;
- 2) zagospodarowane, ogólnodostępne przestrzenie w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) tereny komunikacji – drogi publiczne oznaczone symbolami KDGP, KDZ, KDL i KDD, place, wyznaczone ciągi piesze KX1 i pieszo jezdne KX2.

2. W obrębie poszczególnych, ogólnodostępnych terenów publicznych, nakazuje się stosowanie jednolitego, zharmonizowanego w formie, materiale i kolorze wyposażenia powtarzalnego takiego jak np. latarnie, ławki, donice kwietniki, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, ograniczniki ruchu itp.

3. W istniejących i planowanych obiektach użyteczności publicznej (takich jak np. szkoły, przedszkola, domy opieki) należy uwzględnić wymagania obrony cywilnej.

§ 8.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

1. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów zostały ustalone w ustaleniach szczegółowych, w poszczególnych kartach terenu w § 15.

2. W zakresie wykończenia obiektów budowlanych ustala się wymóg zharmonizowania ich kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych poprzez:

- 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów – dla tynków dopuszcza się jedynie barwy pastelowe;
- 2) zakaz stosowania materiałów: blachy falistej i trapezowej;
- 3) ujednoczenie kolorystyki pokrycia dachów, którą ogranicza się do odcieni czerwieni, brązów, szarości i czerni – chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

3. Dla dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych rozbudów, nadbudów i przebudów istniejących w dniu uchwalenia planu budynków ustala się:

- 1) w przypadku przebudowy dopuszcza się pozostawienie gabarytu, formy oraz wysokości i rodzaju dachu istniejącego w dniu uchwalenia planu;
- 2) dla budynków wyższych dopuszcza się podczas wymiany pokrycia dachu pozostawienie istniejącej wysokości budynku z dopuszczeniem tolerancji wynikającej ze zmian technologicznych;
- 3) dopuszcza się stosowanie w części rozbudowywanej, przebudowywanej i nadbudowywanej dachu o geometrii i pokryciu jak w części istniejącej;
- 4) dopuszcza się nawiązanie formą, kolorystyką i materiałami elewacyjnymi części przebudowywanej, nadbudowywanej lub rozbudowywanej do istniejącej bryły budynku;
- 5) w sytuacji, gdy na zabudowanej działce nie jest możliwe dotrzymanie wskaźników urbanistycznych (maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów o powierzchnię zabudowy nie większą niż 5% powierzchni zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu oraz dopuszcza się zwiększenie intensywności oraz obniżenie procentu powierzchni biologicznie czynnej, która z takiej rozbudowy może wynikać;
- 6) w przypadku rozbiórki i odbudowy budynku obowiązują ustalone dla poszczególnych terenów linie zabudowy, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: jak dla nowej zabudowy.

4. Od każdego przebudowanego/przeniesionego oczka wodnego lub nowego oczka wodnego każdorazowo należy odsunąć nowoprojektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody oczka.

§ 9.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1. W granicach planu występują następujące obszary wpisane do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków:

- 1) Zespół parowozowni (złożony z budynku parowozowni, budynku biurowo-hotelowego, kanału oczyszczającego w pd. części parceli oraz działki o nr ewidencyjnym 167/14) – wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego pod numerem rejestru 1868, decyzją PWKZ.R.4190-31/4497-3/2010 Gdańsk z dnia 17 grudnia 2010r.;
- 2) Zespół dworca kolejowego w Kościerzynie (w skład którego wchodzi: budynek dworca wraz z wiatą peronową wzdłuż elewacji wschodniej budynku, magazyn towarowy, szalet dworcowy, działka o nr. geodezyjnym 167/28) – wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego pod numerem rejestru 1894, decyzją RD.5140.118-6.2013.JP z dnia 02.09.2013r. Ww. obszary i obiekty podlegają ścisłej

ochronie konserwatorskiej. Wszelkie działania w ich obrębie należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. W granicach części obszaru objętego planem miejscowym znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią (zasięg wg rysunku planu) – obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10) oraz obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1) - zasady zagospodarowania, w tym zasady uzyskiwania odstępstw od zakazów lokalizacji obiektów budowlanych określają przepisy odrębne.

3. W obszarze opracowania nie występują tereny górnicze.

4. W obszarze opracowania nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

5. Dla gruntów leśnych o powierzchni 1,4169 ha uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne – pismo nr WBG-OGR.7151.55.2018.AS z dnia 12 września 2018r. Grunty rolne nie wymagały zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

§ 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie całego obszaru planu z istniejących i projektowanych wodociągów gminnych;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych magistralnych i rozdzielczych;
- 3) wymóg zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do istniejących i projektowanych sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych;
- 4) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji sieci wodociągowej, po realizacji sieci ustanawia się obowiązek włączenia zabudowy do sieci;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem UP, dla obiektów budowlanych produkcyjnych i magazynowych należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącą do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 6) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę; w obszarze objętym planem należy zabezpieczyć dostawę wody (źródła wody pitnej i technologicznej) w warunkach kryzysowych, tj. w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw wody.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnych i tłocznych;
- 2) nakaz zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych;
- 3) docelowo nakaz odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji dopuszcza się indywidualny system odprowadzenia ścieków, po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki bezodpływowe zlikwidować, wszystkie obiekty obowiązkowo przyłączyć do sieci – nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych;
- 4) zakaz odprowadzenia ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej, odprowadzenie wód opadowych systemem podziemnym, w tym z wykorzystaniem zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do istniejących cieków i zbiorników wodnych (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu) lub do gruntu w obrębie własnej nieruchomości;

- 3) nakaz zachowania systemu rowów melioracyjnych w obszarze planu – w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się skanalizowanie otwartych rowów melioracyjnych przy zachowaniu ich przepustowości oraz kierunku odprowadzenia wody. Dopuszcza się w całym obszarze planu budowę nowych rowów melioracyjnych;
- 4) ustala się wymóg zagospodarowania wód opadowych z terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę, zwłaszcza z terenów zabudowy usługowej i produkcyjno - usługowej, ograniczając ilości wód odprowadzanych do odbiorników, poprzez: odprowadzenie wód opadowych do gruntu (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu), stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych, wtórnego wykorzystania wód deszczowych) itp.;
- 5) w całym obszarze planu dopuszcza się budowę nowych zbiorników retencyjnych;
- 6) ustala się nakaz zachowania istniejącej sieci drenarskiej – w przypadku kolizji z planowaną inwestycją dopuszcza się jej przebudowę;
- 7) zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych;
- 2) ustala się zasilanie obiektów budowlanych wymagających zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne;
- 3) dopuszcza się skablowanie istniejących linii 110kV i 15kV oraz pozostałych, napowietrznych linii niskich napięć;
- 4) dopuszcza się budowę nowych linii energetycznych lub wymianę istniejących, napowietrznych linii energetycznych jedynie w formie linii kablowej, przy czym gdy z przyczyn technicznych lub formalno prawnych nie jest to możliwe w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę linii napowietrznych;
- 5) dopuszcza się remonty istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 6) w obrębie pasów technologicznych występują ograniczenia w zagospodarowaniu związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci:
 - a) obowiązuje zakaz nasadzeń i utrzymywania zieleni wysokiej,
 - b) dla lokalizacji obiektów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z wysokości zawieszenia sieci,
 - c) lokalizacja zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń linii elektroenergetycznej WN-110kV i SN-15kV należy uzgodnić z zarządcą linii;
- 7) na rysunku planu przedstawiony przebieg linii 110kV i 15kV jest przebiegiem orientacyjnym - należy każdorazowo weryfikować przebieg tych linii oraz lokalizację słupów ze stanem faktycznym i ustalać zasięgi pasów technologicznych zgodnie z faktyczną lokalizacją sieci;
- 8) wyznaczone pasy technologiczne nie obowiązują w sytuacji skablowania linii napowietrznych o napięciu 15kV, w przypadku skablowania linii elektroenergetycznej o napięciu 110kV obowiązuje pas technologiczny o szerokości 3m – po 1,5 m od osi linii;
- 9) dopuszcza się umieszczenie stacji transformatorowej w każdym terenie oraz dopuszcza się jej lokalizację przy granicy działki.

5. W zakresie zasilania w ciepło:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczych, po ich rozbudowie, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z nieemisyjnych lub nisko emisyjnych indywidualnych źródeł ciepła, tj. ogrzewanie gazowe ze źródeł indywidualnych, ogrzewanie olejowe, ogrzewanie elektryczne, ogrzewanie zdalczynne lub ogrzewanie ze źródeł odnawialnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł;

2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowej.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.

8. Gospodarka odpadami wg. przepisów odrębnych zawartych w ustawie o odpadach oraz zgodnie z przepisami lokalnymi.

9. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury dla usunięcia ewentualnych kolizji z projektowanym zagospodarowaniem, na warunkach uzgodnionych z gestorami sieci.

10. Dopuszcza się sytuowanie w granicach planu obiektów produkujących energię z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych).

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Powiązania obszaru objętego planem z zewnętrznym, ponadlokalnym układem komunikacyjnym zapewniają:

- 1) Droga publiczna – krajowa - obwodnica miasta Kościerzyna - oznaczona na rysunku planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały symbolami: 01.KDGP i 02.KDGP w tym ul. Plebanka oraz ul. Św. Jana Pawła II;
- 2) Droga publiczna wojewódzka nr 221 relacji Gdańsk – Kościerzyna – w obszarze planu – ul. Przemysłowa - symbol 03.KDZ i 04.KDZ;
- 3) Istniejące, publiczne drogi gminne oznaczone symbolami KDL i KDD:
 - a) ul. Dworcowa,
 - b) ul. Matejki,
 - c) ul. Skarszewska,
 - d) ul. Świętopełka,
 - e) ul. Michałowskiego,
 - f) ul. Fałata,
 - g) ul. Witkacego,
 - h) ul. Szulca,
 - i) ul. Jereczka,
 - j) ul. Jodłowa,
 - k) ul. św Jana Pawła II,
 - l) ul. Sędzickiego,
 - m) ul. Karnowskiego,
 - n) ul. Mała Dworcowa,
 - o) ul. Mestwina II,
 - p) ul. Grottgera,
 - q) ul. Kossaka,
 - r) ul. ks. Jerzego Popiełuszki,
 - s) ul. ks.kardynała Stefana Wyszyńskiego,
 - t) ul.Malczewskiego,
 - u) ul. Małachowskiego,
 - v) ul. Modrzewiowa,

- w) ul. Mostowa,
- x) ul. Wypiańskiego,
- y) ul. Plebanka,
- z) ul. Świerkowa,
- aa) ul. Osiedle za Lasem,
- bb) ul. Towarowa;

4) Drogi publiczne projektowane oznaczone symbolami KDD.

2. Dopuszcza się zaliczenie do dróg publicznych innych dróg znajdujących się w obszarze planu, niż wymienione w ust. 1 pkt 3.

3. Dla dróg o symbolach:

- 1) KDGP - zakaz lokalizacji nowych zjazdów z drogi głównej, obsługę komunikacyjną należy zapewnić z dróg niższych klas – dopuszcza się budowę nowych zjazdów z dróg serwisowych i dojazdowych;
- 2) dla pozostałych dróg dopuszcza się lokalizowanie nowych, bezpośrednich zjazdów na działki budowlane, przy czym obsługę komunikacyjną terenów objętych planem należy zapewnić w pierwszej kolejności za pośrednictwem dróg niższych klas - wyjątek stanowią sytuacje jeśli zapisy karty terenu nie wskazują inaczej, a także w przypadku gdy istniejąca zabudowa lub wysokościowe ukształtowanie terenu uniemożliwiają realizację zjazdu od ulicy o niższej klasie technicznej.

4. W liniach rozgraniczających drogi publicznych (**KDZ, KDL, KDD**), wewnętrznych (**KDW**) oraz w ciągach pieszych, pieszo-jezdnym i pieszo - rowerowym oznaczonych (**KX1 i KX2**) dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. We wszystkich terenach komunikacyjnych dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobiektowej.

6. Dla nowych budynków ustala się następujące, minimalne wskaźniki parkingowe, w zależności od funkcji zabudowy (przeliczone w stosunku do powierzchni użytkowej lub jego programu użytkowego):

- 1) w budynkach mieszkalnych, jednorodzinnych oraz budynkach łączących funkcje mieszkaniowe i usługowe dla części mieszkalnej: minimum 2 miejsca parkingowe na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny/ lokal mieszkalny w budynku mieszkalno - usługowym (dopuszcza się miejsce w garażu lub na podjeździe);
- 2) w budynkach wielorodzinnych oraz budynkach łączących funkcje mieszkaniowe i usługowe dla części mieszkalnej: minimum 1,5 miejsca parkingowego na każde mieszkanie;
- 3) w budynkach usługowych oraz łączących funkcje mieszkalno – usługowe dla części usługowej: minimum 1 miejsce parkingowe na 30m² powierzchni użytkowej oraz minimum 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych przy czym należy zapewnić:
 - a) minimum 2 miejsca parkingowe na każdą usługę wbudowaną w budynkach usługowych,
 - b) minimum 1 miejsce postojowe na każdy pokój w motelach, hotelach, pensjonatach, hotelach pracowniczych, domach dziennego i stałego pobytu dla osób starszych i dodatkowe miejsca postojowe dla pracowników w liczbie minimum 1 miejsce postojowe na 2 pracowników,
 - c) dla budynków oświaty: szkoły podstawowe, szkoły średnie, szkoły wyższe – min. 0,5 miejsca postojowego na 1 osobę zatrudnioną. Dodatkowo należy zapewnić system KISS&RIDE (miejsca chwilowego postojowego w celu wysadzenia odwożonego dziecka) w ilości minimum 5 miejsc postojowych, oraz dla obiektów dydaktycznych jak: przedszkola, żłobki, świetlice – min. 3 miejsca postojowe na 1 oddział. Dodatkowo należy zapewnić system KISS&RIDE (miejsca chwilowego postojowego w celu wysadzenia odwożonego dziecka) w ilości minimum 5 miejsc postojowych;
- 4) w budynkach usług sportu i rekreacji w tym: hale widowiskowe i widowiskowo-sportowe, stadiony, boiska otwarte – min. 15 miejsc postojowych na 100 miejsc siedzących oraz 2 miejsca postojowe dla autokaru, nie mniej niż 10 miejsc postojowych dla każdego budynku/obiektu;
- 5) w budynkach produkcyjnych oraz dla obiektów składów i magazynów – w liczbie minimum 1 miejsce postojowe na 4 pracowników;
- 6) rzemiosło usługowe – nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla każdego budynku;

7) w zabudowie zagrodowej minimum 2 miejsca parkingowe na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny/ lokal mieszkalny, nie ustala się liczby miejsc postojowych dla maszyn rolniczych.

7. W terenach o symbolach U_1 ; U_2 ; MNU; UP i MWU należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:

- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
- 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;
- 3) min 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.

8. Przy realizacji parkingów wzdłuż dróg publicznych należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

9. Gdy występuje konieczność, dopuszcza się w terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi lokalizację dojazdów. Nakaz lokalizacji budynków oraz przebudów, rozbudów i nadbudów w minimalnej odległości 4m od wydzielonego dojazdu.

§ 12.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. Na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie występują tereny, dla których plan miejscowy przewidywałby scalenia i podziały nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Ustalenia dotyczące łączenia, scalenia i podziałów nieruchomości zawarte zostały w § 4 ust 3 i 4 oraz w ustaleniach szczegółowych – kartach terenu.

§ 13.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Dla terenów o symbolach 27 U_2 , 74.US, 138. U_2 i 161. U_2 dopuszcza się sytuowanie obiektów tymczasowych wyłącznie związanych z obsługą krótkotrwałych imprez, trwających nie dłużej niż tydzień.

2. Dla pozostałych terenów objętych planem miejscowym nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oprócz zagospodarowania związanego z pracami budowlanymi, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

§ 14.

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w następującej wysokości:

- 1) 30% - dla terenów o symbolach: 04.MN, 9.MNU, 39.MNU, 81.MWU, 85.MN, 86.MN, 87.MN, 88.MN, 89.MN, 113.MN, 119.MN, 121.MNU, 122.MNU, 123.MNU, 125.MNU, 107.UP, 135.UP, 137.UP, 159.MNU;
- 2) dla pozostałych terenów nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów, ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości albo grunty stanowią grunt będący własnością Gminy Miejskiej Kościerzyna).

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 15.

Ustalenia szczegółowe - karty terenów dla terenów nie będących terenami komunikacyjnymi.

1. Karta terenu nr 1:

- 1) **symbol terenu:** 1.IT, 50.IT, 71.IT, 84.IT, 105.IT, 106.IT, 130.IT, 140.IT, 141.IT, 147.IT, 148.IT, 149.IT;

- 2) **przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** IT - tereny infrastruktury technicznej;
- 3) **dopuszczalne formy i sposoby zagospodarowania:** urządzenia infrastruktury technicznej i niezbędne inwestycje z zakresu obsługi infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalizacji niezbędnych budynków i budowli służących obsłudze sieci, niezbędnych prac ziemnych i odwiertów studni w celu zapewnienia dostarczenia wody pitnej i bytowej mieszkańcom, zieleń, dojścia i dojazdy, zbiorniki retencyjne i systemy gromadzenia i odprowadzania wód opadowych, przepompownie ścieków, trafostacje, transformatory oraz urządzenia infrastruktury energetycznej;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** dopuszcza się gabaryty obiektów wynikające z wymogów technologicznych projektowania urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się 100% utwardzenia terenu;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobiektowej;
 - b) teren o symbolu 1.IT znajduje się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ochrony krajobrazu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2;
 - c) tereny o symbolach 50.IT, 71.IT, 140.IT, 141.IT, 147.IT, 148.IT znajdują się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ograniczonego gabarytu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2.

2. Karta terenu nr 2:

- 1) **symbol terenu:** 2.MNU, 3.MNU, 5.MNU, 39.MNU, 162.MNU;
- 2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:
 - a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
 - budynki główne - mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
 - budynki główne – usługowe realizowane, jako wolnostojące, dobudowane lub w formie lokali wbudowanych, w tym budynki usługowe z zakresu handlu, gastronomii, kultury, nauki, oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki biurowe i konferencyjne, rzemiosło usługowe takie jak m.in. szewc, krawiec, fryzjer itp, zakład naprawy sprzętu oraz inne usługi niepowodujące przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń,
 - dopuszcza się lokalizację budynków wielorodzinnych z maksymalnie 8 wyodrębnionymi lokalami w 1 budynku,
 - budynki łączące funkcje mieszkaniowe i usługowe,
 - budynki towarzyszące przy czym garaże w liczbie koniecznej jedynie dla zaspokojenia wymaganych miejsc postojowych dla działki budowlanej,
 - b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa i bliźniacza,
 - przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg,
 - c) nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową a usługową;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego nowego oczka wodnego, niezaznaczonego na rysunku planu, każdorazowo należy odsunąć nowoprojektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego oczka,
- b) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki budowlanej, budynków towarzyszących w głębi działki budowlanej,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki –50%,
- e) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 20%,
- f) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 2,0,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 500m²;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla nowych budynków głównych oraz łączących funkcje:
 - minimalna wysokość – 7m, maksymalna wysokość 10m,
 - dachy dwuspadowe, symetryczne i/lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 25⁰ do 45⁰,
 - szerokość elewacji frontowej - maksymalnie 15m,
- b) dla nowych budynków towarzyszących:
 - maksymalna wysokość 6 m,
 - dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej od 25⁰ do 45⁰, dla budynków sytuowanych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 25⁰ do 45⁰,
- c) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,
- d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,
- e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy przy czym dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3 oraz dla łącznika z istniejącym budynkiem na działce nr 20/1 w dniu uchwalenia planu dopuszcza się dach płaski;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) część terenu o symbolu 2.MNU znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków– zasady ochrony zgodnie z § 6 ust.3,
- b) tereny o symbolach 2.MNU i 3.MNU położone częściowo w zasięgu strefy ograniczeń dla zagospodarowania od istniejącego cmentarza – ograniczenia zgodnie z § 5 ust. 14,
- c) dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobiektovej,
- d) tereny o symbolach 2.MNU, 3.MNU, 5.MNU znajdują się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ochrony krajobrazu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2,
- e) tereny o symbolach 39.MNU i 162.MNU znajdują się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ograniczonego gabarytu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2.

3. Karta terenu nr 3:

1) symbol terenu: 4.MNU;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:**

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne - mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
- budynki główne – usługowe realizowane, jako wolnostojące, dobudowane lub w formie lokali wbudowanych, w tym budynki usługowe z zakresu handlu, gastronomii, kultury, nauki, oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki biurowe i konferencyjne, rzemiosło usługowe takie jak m.in. szewc, krawiec, fryzjer itp, zakład naprawy sprzętu oraz inne usługi niepowodujące przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń,
- dopuszcza się lokalizację budynków wielorodzinnych z maksymalnie 8 wyodrębnionymi lokalami w 1 budynku,
- budynki łączące funkcje mieszkaniowe i usługowe,
- budynki towarzyszące przy czym garaże w liczbie koniecznej jedynie dla zaspokojenia wymaganych miejsc postojowych dla działki budowlanej,

b) dopuszczalne, uzupełniające formy zabudowy i zagospodarowania: obiekty i urządzenia sportowo – rekreacyjne,

c) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa i bliźniacza,
- przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg,

d) nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową a usługową;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego nowego oczka wodnego, niezaznaczonego na rysunku planu, każdorazowo należy odsunąć nowoprojektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody oczka,

b) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki/terenu – 40%,

d) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 20%,

e) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 1,6,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 500m²;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych oraz łączących funkcje:

- minimalna wysokość – 7m, maksymalna wysokość 10m,
- dachy dwuspadowe, symetryczne i/lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 25⁰ do 45⁰,
- szerokość elewacji frontowej - maksymalnie 30m,

b) dla nowych budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,

- dachy dwuspadowe, symetryczne i/lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 25⁰ do 45⁰, dla budynków sytuowanych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 25⁰ do 45⁰,

c) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,

d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,

e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

a) dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobektowej,

b) teren funkcjonalnie powiązany z terenem o symbolu 163.U₂,

c) teren o symbolu 4.MNU znajduje się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ochrony krajobrazu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2.

4. Karta terenu nr 4:

1) **symbol terenu:** 6.WS, 91.WS, 94.WS, 100.WS;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

3) **dopuszczalne formy i sposoby zagospodarowania:**

a) ustala się wymóg zachowania istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu,

b) dopuszcza się lokalizację mostów, pomostów oraz kładek,

c) dopuszcza się lokalizowanie budowli hydrotechnicznych,

d) zakaz lokalizacji budynków;

4) **do szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** teren o symbolu 6.WS znajduje się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ochrony krajobrazu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2.

5. Karta terenu nr 5:

1) **symbol terenu:** 7.ZE, 8.ZE, 36.ZE, 68.ZE, 83.ZE, 92.ZE, 95.ZE, 96.ZE, 97.ZE, 98.ZE, 124.ZE, 134.ZE;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** tereny zieleni ekologicznej;

a) dopuszczalne podstawowe formy zagospodarowania:

- naturalna zieleń ekologiczna - zieleń wysoka, średniowysoka i niska, z zastrzeżeniem zachowania wymaganej minimalnej odległości od obiektów i urządzeń melioracyjnych,

- sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

b) dopuszczalne, uzupełniające formy zagospodarowania:

- ścieżki piesze i pieszo - rowerowe,

- w terenie o symbolu 7.ZE dopuszcza się lokalizację parkingów w granicach obszaru wyznaczonego na rysunku planu,

- w terenach o symbolach 7.ZE i 8.ZE dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportowo - rekreacyjnych, m in. kładki przez rowy melioracyjne, kapliczki, ławeczki, oświetlenie, pomniki itp., z zastrzeżeniem zachowania wymaganej minimalnej odległości od obiektów i urządzeń melioracyjnych;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

- a) linie zabudowy: nie określa się linii zabudowy,
 - b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
 - c) w terenie o symbolu 83.ZE należy wykształcić przejście piesze oraz lokalną ścieżkę rowerową, będącą częścią infrastruktury rowerowej przebiegającej przez teren miasta,
 - d) nakaz utrzymania systemu melioracyjnego w celu zabezpieczenia przed lokalnymi podtopieniami w sytuacji kryzysowej,
 - e) w obszarze dopuszczonej lokalizacji miejsc postojowych, w terenie o symbolu 7.ZE ustala się nawierzchnię przepuszczalną lub półprzepuszczalną,
 - f) dopuszcza się łączenia i podziały – nie ustala się parametrów dla nowo wydzielanych działek;
- 4) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) część terenu o symbolu 7.ZE znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 3,
 - b) w terenach o symbolach 8.ZE, 36.ZE, 68.ZE, 83.ZE, 124.ZE, 134.ZE występują naturalne oczka wodne – do ochrony/zachowania zgodnie z § 5 ust. 15,
 - c) w terenach o symbolach 7.ZE, 8.ZE, 83.ZE i 97.ZE zlokalizowane są rowy melioracyjne – ochrona zgodnie z § 5 ust. 16,
 - d) przez teren o symbolu 68.ZE przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć wraz z pasem technologicznym oraz pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia – ograniczenia w pasie technologicznym zgodnie z § 10 ust. 4,
 - e) we wszystkich terenach ZE dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobiektowej,
 - f) w terenach o symbolach 95.ZE i 83.ZE występują obszary, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi 0,2%,
 - g) w obszarze terenów o symbolach: 68.ZE i 124.ZE są zlokalizowane miejsca włączenia do dróg serwisowych, dojazdowych obwodnicy miasta Kościerzyna,
 - h) tereny o symbolach 7.ZE i 8.ZE znajdują się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ochrony krajobrazu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2,
 - i) tereny o symbolach 36.ZE i 92.ZE znajdują się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ograniczonego gabarytu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2.

6. **Karta terenu nr 6:**

1) **Symbol terenu:** 23.ZP, 52.ZP;

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** tereny zieleni urządzonej:

a) dopuszczalne podstawowe formy zagospodarowania:

- zielen naturalna i zielen komponowana,
- ścieżki piesze i rowerowe,
- ogólnodostępne miejsca spotkań mieszkańców, wypoczynku i rekreacji,
- place zabaw dla dzieci, siłownie zewnętrzne, tereny z innymi urządzeniami rekreacyjnymi,
- wyposażenie m. in. ławki, oświetlenie itp.,
- sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

b) dopuszczalne, uzupełniające formy zagospodarowania:

- boiska sportowe;

3) Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) procent powierzchni biologicznie czynnej – minimum 60%,
- b) ścieżki piesze i pieszorowerowe oraz place należy wykonać w nawierzchni utwardzonej;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) teren o symbolu 23.ZP znajduje się w zasięgu wyznaczonego obszaru przewidzianego do restauracji urbanistycznej (w zasięgu przedstawionym na rysunku planu) – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 7,
- b) dla terenu o symbolu 23.ZP ustala się jego zachowanie i ochronę poprzez prowadzenie działań pielęgnacyjnych (podtrzymanie stanu aktualnego), rewaloryzacyjnych oraz ewentualne uzupełnienie istniejącej zieleni i uzupełnienie zagospodarowania rekreacyjnego – w obszarze terenu znajduje się pomnik – do zachowania/ochrony,
- c) dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobiektowej,
- d) tereny o symbolach 23.ZP i 52.ZP znajdują się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ograniczonego gabarytu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2.

7. Karta terenu nr 7:

1) **symbol terenu:** 10.MN, 11.MN, 12.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 31.MN, 32.MN, 34.MN;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
 - budynki główne - mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, w zabudowie bliźniaczej i szeregowej,
 - budynki towarzyszące, przy czym garaże w liczbie koniecznej jedynie dla zaspokojenia wymaganych miejsc postojowych dla działki budowlanej;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego nowego oczka wodnego, niezaznaczonego na rysunku planu, każdorazowo należy odsunąć nowoprojektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego oczka,
- c) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki budowlanej, budynków towarzyszących w głębi działki budowlanej,
- d) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,
- e) dla budynków z dachami dwuspadowymi - usytuowanie głównej kalenicy budynku głównego równoległe, z dopuszczeniem odchylenia o 10^0 od kierunku równoległego, do nieprzekraczalnych linii zabudowy (wyznaczonych od frontu działek budowlanych),
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 35%,
- g) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 20%,
- h) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 1,4,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 500m², w zabudowie bliźniaczej 250m², w zabudowie szeregowej 200m²;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) dla nowych budynków głównych:

- szerokość elewacji frontowej głównej bryły budynku: dla budynków wolnostojących: maks. 14m, dla budynków w zabudowie bliźniaczej: maks. 12m dla każdego segmentu, dla budynków w zabudowie szeregowej: maks. 10m dla każdego segmentu w zespole,
- minimalna wysokość – 7m, maksymalna wysokość 10m,
- dachy płaskie, dachy dwuspadowe, symetryczne i/lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30⁰ do 50⁰,

b) dla nowych budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,
- dachy dwuspadowe, symetryczne i/lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30⁰ do 45⁰ lub dachy płaskie,

c) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,

d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,

e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy, przy czym dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

a) dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobiektovej,

b) tereny o symbolach 10.MN, 11.MN, 12.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 31.MN, 32.MN, 34.MN znajdują się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ograniczonego gabarytu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2.

8. Karta terenu nr 8:

1) **symbol terenu:** 13.MW, 14.MW;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne - mieszkalne wielorodzinne,
- budynki towarzyszące jedynie w formie zespołów garaży;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego nowego oczka wodnego, niezaznaczonego na rysunku planu, każdorazowo należy odsunąć nowoprojektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego oczka,

b) zakaz lokalizacji budynków przy granicy działki budowlanej,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki –35%,

d) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 20%,

e) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 2,2,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1500m²;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych:

- minimalna wysokość – 10m, maksymalna wysokość 16m,
- szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 25m,
- dachy płaskie,

b) dla nowych budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,
- dachy płaskie,

c) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,

d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,

e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy, przy czym dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) dla nowej zabudowy wielorodzinnej ustala się nakaz wprowadzenia uzupełniającej zieleni oraz zaprojektowania i wykonania części wspólnych – w szczególności przejść pieszych, dojazdów, parkingów, obiektów budowlanych rekreacji indywidualnej oraz placów zabaw w celach zapewnienia miejsca rekreacji dla mieszkańców,
- b) dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobiektovej,
- c) tereny o symbolach 13.MW i 14.MW znajdują się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ograniczonego gabarytu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2.

9. Karta terenu nr 9:

1) **symbol terenu:** 15.U₂, 19.U₂, 139.U₂, 150.U₂ i 152.U₂;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** U₂ – tereny zabudowy usługowej:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- usługowe realizowane jako wolnostojące i/lub dobudowane, w tym budynki usługowe z zakresu handlu, gastronomii, kultury, nauki, oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, zakwaterowania zbiorowego w tym turystycznego i rekreacyjnego, budynki biurowe i konferencyjne, rzemiosło usługowe takie jak m.in. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu oraz inne usługi niepowodujące przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń,
- lokale mieszkalne nie stanowiące wolnostojących obiektów budowlanych (będące częściami budynków głównych) – dopuszcza się maksymalną powierzchnię pomieszczeń mieszkalnych/mieszkań do 30% powierzchni użytkowej całego budynku,
- budynki towarzyszące z wykluczeniem zespołów garaży,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego nowego oczka wodnego, niezaznaczonego na rysunku planu, każdorazowo należy odsunąć nowoprojektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego oczka,

- b) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 60%,
- d) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 20%,
- e) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 2,4;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) dla nowych budynków głównych:

- minimalna wysokość – 7m, maksymalna wysokość 10m,
- dachy płaskie i/lub dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej od 30⁰ do 45⁰ przy czym dla budynków ze ścianką kolankową dopuszcza się dachy o kącie pochylenia połaci dachowej od 18 do 45⁰,

b) dla nowych budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,
- dachy płaskie i/lub dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej od 30⁰ do 45⁰ przy czym dla budynków ze ścianką kolankową dopuszcza się dachy o kącie pochylenia połaci dachowej od 18⁰ do 45⁰,

c) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,

d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,

e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy, przy czym dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

a) tereny o symbolach 19.U₂, 150.U₂ i 152.U₂ znajdują się w zasięgu strefy restauracji urbanistycznej – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust.7,

b) dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobiektovej,

c) tereny o symbolach 15.U₂, 19.U₂, 150.U₂, 152.U₂ znajdują się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ograniczonego gabarytu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2.

10. Karta terenu nr 10:

1) symbol terenu: 20.U₁, 33.U₁;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: U₁ – tereny zabudowy usługowej z zakresu oświaty i wychowania:

a) dopuszczalne podstawowe formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki użyteczności publicznej z zakresu usług oświaty i wychowania, opieki społecznej, kultury, nauki oraz inne ogólnodostępne budynki przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji,

b) dopuszczalne uzupełniające formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki usługowe z zakresu handlu, gastronomii, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego oraz inne usługi,
- lokale mieszkalne nie stanowiące wolnostojących obiektów budowlanych (będące częściami budynków głównych) – dopuszcza się maksymalną powierzchnię pomieszczeń mieszkalnych/mieszkań do 30% powierzchni użytkowej całego budynku,
- budynki towarzyszące z wykluczeniem zespołów garaży,

c) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego nowego oczka wodnego, niezaznaczonego na rysunku planu, każdorazowo należy odsunąć nowoprojektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego oczka,
- b) zakaz lokalizacji budynków przy granicy działki,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 60%,
- d) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 20%,
- e) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 3,0;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla nowych budynków głównych:
 - minimalna wysokość – 7m, maksymalna wysokość 12,5 m,
 - dachy płaskie i/lub dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej od 30° do 45° przy czym dla budynków ze ścianką kolankową dopuszcza się dachy o kącie pochylenia połaci dachowej od 18 do 45°,
- b) dla nowych budynków towarzyszących:
 - maksymalna wysokość 6 m,
 - dachy płaskie i/lub dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej od 30° do 45° przy czym dla budynków ze ścianką kolankową dopuszcza się dachy o kącie pochylenia połaci dachowej od 18° do 45°,
- c) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,
- d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,
- e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy, przy czym dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) teren o symbolu 20.U₁ znajduje się w zasięgu strefy restauracji urbanistycznej – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 7,
- b) w terenie o symbolu 20.U₁ znajduje się budynek współtworzący charakter zabudowy w strefie restauracji urbanistycznej (budynek przy ul. Dworcowej 12)– zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 8,
- c) dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobektowej,
- d) tereny o symbolach 20.U₁, i 33.U₁ znajdują się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ograniczonego gabarytu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2.

11. Karta terenu nr 11:

- 1) **symbol terenu:** 21.MW, 22.MW, 24.MW;
- 2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne – mieszkalne wielorodzinne,
- budynki towarzyszące,

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) dla terenu o symbolu 22.MW obowiązująca linia zabudowy od strony terenu komunikacyjnego o symbolu 05.KDL zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego nowego oczka wodnego, niezaznaczonego na rysunku planu, każdorazowo należy odsunąć nowoprojektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego oczka,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,
- d) budynki główne należy lokalizować od frontu działki, towarzyszące w głębi działki,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki –50%,
- f) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 20%,
- g) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 2,5;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) dla nowych budynków głównych:

- minimalna wysokość – 7m, maksymalna wysokość 12,5m,
- dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45⁰ przy czym dla budynków ze ścianką kolankową dopuszcza się dachy o kącie pochylenia połaci dachowej od 18 do 45⁰, pokryte dachówką ceramiczną,
- budynki główne należy lokalizować kalenicą równoległą do wyznaczonych, nieprzekraczalnych linii zabudowy (dopuszcza się odchylenie od kierunku równoległego o 10⁰),

b) dla nowych budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,
- dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45⁰ przy czym dla budynków ze ścianką kolankową dopuszcza się dachy o kącie pochylenia połaci dachowej od 18⁰ do 45⁰, dla budynków sytuowanych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 20⁰ do 45⁰,

c) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,

d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,

e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy przy czym dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

a) tereny znajdują się w zasięgu strefy restauracji urbanistycznej – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 7,

b) w terenach znajdują się obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków:

- Dworcowa 16 – budynek mieszkalny - 1904r.;
- Dworcowa 18 – budynek mieszkalny – koniec XIX w.;

- Dworcowa 20 – budynek mieszkalny – 1905r.;
- Dworcowa 22 – budynek mieszkalny - 1906 - 1907r.;
- Dworcowa 24 – budynek mieszkalny – 1905r.;
- Dworcowa 24 – budynek gospodarczy - pocz. XX w.;
- Dworcowa 26 – budynek mieszkalny (dom noclegowy dla pracowników) – 1905r.;
- Dworcowa 28 – budynek mieszkalny – 1905r.;
- Dworcowa 30 – budynek mieszkalny – 1905r.;
- Dworcowa 31 – biuro stacyjne zawiadowcy przy dworcu PKP – 1910r.;
- Dworcowa 32 – budynek mieszkalny – XX w.;
- Dworcowa 32 - budynek gospodarczy – lata 30 XX w.;
- Dworcowa 34 – budynek mieszkalny – 1932r.;
- Dworcowa 36 – budynek mieszkalny – 1932r.;
- Dworcowa 38 – budynek mieszkalny – 1932r.;
- Dworcowa 40 – budynek mieszkalny – XX w.;
- Mała Dworcowa 1 – budynek mieszkalny - p XX w;
- Mała Dworcowa 3 – budynek mieszkalny - p XX w; Dla powyższych budynków zakres i zasady ochrony wg § 6 ust. 4 i 5,

c) w terenie o symbolu 22.MW znajduje się budynek współtworzący charakter zabudowy w strefie restauracji urbanistycznej (budynek gospodarczy przy ul. Dworcowej 22) – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 8,

d) dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobektowej,

e) tereny o symbolach 21.MW, 22.MW i 24.MW znajdują się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ograniczonego gabarytu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2.

12. **Karta terenu nr 12:**

1) **symbol terenu:** 25.U₂;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** U₂ – tereny zabudowy usługowej:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne – usługowe realizowane jako wolnostojące, dobudowane lub w formie lokali wbudowanych, w tym budynki usługowe z zakresu handlu, gastronomii, kultury, nauki, oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki biurowe i konferencyjne, rzemiosło usługowe takie jak m.in. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu oraz inne usługi niepowodujące przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i nieorganizowanej emisji zanieczyszczeń,

- istniejąca w dniu uchwalenia planu funkcja mieszkaniowa,

- budynki towarzyszące,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego nowego oczka wodnego, niezaznaczonego na rysunku planu, każdorazowo należy odsunąć nowoprojektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego oczka,
- b) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,
- c) budynki główne należy lokalizować kalenicą równoległą do wyznaczonych, nieprzekraczalnych linii zabudowy (dopuszcza się odchylenie od kierunku równoległego o 10⁰),
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40%,
- e) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 20%,
- f) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 1,6;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) dla nowych budynków głównych:

- minimalna wysokość – 7m, maksymalna wysokość 10m,
- dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej od 30⁰ do 45⁰ przy czym dla budynków ze ścianką kolankową dopuszcza się dachy o kącie pochylenia połaci dachowej od 18 do 45⁰, pokryte dachówką ceramiczną,

b) dla nowych budynków towarzyszących:

- minimalna wysokość 3m, maksymalna wysokość 6 m,
- dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej od 30⁰ do 45⁰ przy czym dla budynków ze ścianką kolankową dopuszcza się dachy o kącie pochylenia połaci dachowej od 18⁰ do 45⁰,

c) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,

d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,

e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy przy czym dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

a) teren znajduje się w zasięgu strefy restauracji urbanistycznej – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 7,

b) w terenie znajduje się obiekt figurujący w gminnej ewidencji zabytków zlokalizowany przy ul. Dworcowej 31 – biuro stacyjne zawiadowcy przy dworcu PKP – 1910r. – zakres i zasady ochrony wg § 6 ust. 4 i 5,

c) w terenie znajduje się budynek współtworzący charakter zabudowy w strefie restauracji urbanistycznej – zakres i zasady ochrony wg § 6 ust. 8,

d) teren znajduje się w granicach ograniczonego użytkowania na podstawie przepisów odrębnych, przede wszystkim: Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,

e) dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobiektovej,

f) teren znajduje się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ograniczonego gabarytu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2.

13. Karta terenu nr 13:

- 1) **symbol terenu:** 28.MWU;
- 2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej:
 - a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
 - budynki główne – mieszkalne wielorodzinne,
 - budynki główne – usługowe realizowane jako wolnostojące, dobudowane lub w formie lokali wbudowanych, w tym budynki usługowe z zakresu handlu, gastronomii, kultury, nauki, oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki biurowe i konferencyjne, rzemiosło usługowe takie jak m.in. szewc, krawiec, fryzjer itp., zakład naprawy sprzętu oraz inne usługi niepowodujące przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń,
 - budynki łączące funkcje mieszkaniowe i usługowe,
 - budynki towarzyszące,
 - b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
 - przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego nowego oczka wodnego, niezaznaczonego na rysunku planu, każdorazowo należy odsunąć nowoprojektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego oczka,
 - b) zakaz lokalizacji zabudowy przy granicy działki,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki –50%,
 - d) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 20%,
 - e) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 2,5;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**
 - a) dla nowych budynków głównych:
 - minimalna wysokość – 7m, maksymalna wysokość 12,5m,
 - dachy dwuspadowe, symetryczne i/lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną,
 - b) dla nowych budynków towarzyszących:
 - maksymalna wysokość 6 m,
 - dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej od 30° do 45°,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,
 - e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) teren znajduje się w zasięgu strefy restauracji urbanistycznej – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 7,

- b) dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobektowej,
- c) teren znajduje się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ograniczonego gabarytu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2.

14. Karta terenu nr 14:

- 1) **symbol terenu:** 26.UP, 44.UP, 107.UP, 108.UP, 136.UP;
- 2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: UP – tereny zabudowy usługowej i/lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:**

- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki usługowe,
- budynki przemysłowe, produkcyjne w tym obiekty magazynowe i rzemiosło,
- zbiorniki przemysłowe,
- stacje paliw,
- place składowe, place postojowe,
- dopuszcza się łączenie obiektów usługowych i przemysłowych,
- budynki towarzyszące,

- b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zabudowa mieszkaniowa w tym lokale mieszkalne towarzyszące funkcji usługowo - produkcyjnej,
- lokalizacja przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (wg klasyfikacji przepisów odrębnych) za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;

- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

- a) dla terenu o symbolu 44.UP nieprzekraczalna linia zabudowy oraz nieprzekraczalna linia zabudowy od oczek wodnych zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, sytuowanie zabudowy zgodnie z obiema wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego przebudowanego/przeniesionego zaznaczonego na rysunku planu oczka wodnego lub nowego oczka wodnego każdorazowo należy odsunąć nowoprojektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego oczka,

- b) dla pozostałych terenów nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego przebudowanego/przeniesionego zaznaczonego na rysunku planu oczka wodnego lub nowego oczka wodnego każdorazowo należy odsunąć nowoprojektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego oczka,

- c) maksymalna powierzchnia zabudowy 50%,

- d) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę 10%,

- e) intensywność zabudowy: minimalnie 0,1 maksymalnie 2,8,

- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej –1500m²;

- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

- a) maksymalna wysokość 12,5 m przy czym dopuszcza się zastosowanie dla części budynku/budowli wysokości do 20m na powierzchni budynku/budowli nie przekraczającej 25% podstawowej bryły, w szczególności w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych produkcji, maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,

- b) dach płaski i/lub dach dwuspadowy, symetryczny i/lub dach wielospadowy o kącie pochylenia połaci dachowej od 15° do 45°, dla 30% powierzchni rzutu dachu dopuszcza się dach o dowolnej formie odpowiadającej potrzebom technologicznym prowadzonej działalności,
- c) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy przy czym dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**
- a) w terenie o symbolu 108.UP należy urządzić pas zieleni izolacyjno – krajobrazowej w miejscu wyznaczonym na rysunku planu,
- b) część terenu o symbolu 108.UP znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków– zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 3,
- c) dla terenu o symbolu 136.UP występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej wysokich napięć – zasady ochrony zgodnie z § 10 ust.4,
- d) w terenie o symbolu 44.UP występuje naturalne oczko wodne – do ochrony/zachowania zgodnie z § 5 ust. 15,
- e) w terenach zlokalizowane są rowy melioracyjne – ochrona zgodnie z § 5 ust. 16 i § 10 ust. 3,
- f) tereny o symbolach 26.UP, 44.UP, 107.UP i 108.UP w granicach ograniczonego użytkowania na podstawie przepisów odrębnych, przede wszystkim: Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,
- g) dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobiektowej,
- h) teren o symbolu 44.UP znajduje się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ograniczonego gabarytu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2.

15. Karta terenu nr 15:

- 1) **symbol terenu:** 27.U₂;
- 2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: U₂ – tereny zabudowy usługowej:**
- a) dopuszczalne podstawowe formy zabudowy i zagospodarowania:
- budynki użyteczności publicznej w tym obiekty administracji, dworzec, usługi kultury, nauki oraz inne ogólnodostępne budynki przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji,
- b) dopuszczalne uzupełniające formy zabudowy i zagospodarowania:
- budynki usługowe z zakresu handlu, gastronomii, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego oraz inne usługi,
 - budynki towarzyszące z wykluczeniem zespołów garaży,
- c) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
- przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wnosi się – tereny w całości wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego zakres i zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 1,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – jak w stanie istniejącym,

- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – jak w stanie istniejącym,
 - d) intensywność zabudowy – jak w stanie istniejącym,
 - e) dopuszcza się nieznaczne zmiany dla ustalonej powierzchni zabudowy działki, powierzchni biologicznie – czynnej oraz intensywności zabudowy, uzależnione od potrzeb Dworca Kolejowego, jedynie za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z zakresem i zasadami ochrony z § 6 ust. 1 oraz z uwzględnieniem zasad ochrony zgodnie z § 6 ust. 7;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** tereny w całości wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego – zakres i zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 1;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**
- a) tereny w całości wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego – w terenie o symbolu 27.U₂ zespół dworca kolejowego w Kościerzynie (w skład którego wchodzi: budynek dworca wraz z wiatą peronową wzdłuż elewacji wschodniej budynku, magazyn towarowy, szalet dworcowy, działka o nr. geodezyjnym 167/28) – zakres i zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 1,
 - b) teren 27U₂ znajduje się w zasięgu strefy restauracji urbanistycznej – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 7,
 - c) teren znajduje się w granicach ograniczonego użytkowania na podstawie przepisów odrębnych, przede wszystkim: Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odsnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,
 - d) dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobiektovej, o ile nie kolidują z – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 7 oraz zasadami i zakresem ochrony § 6 ust. 1,
 - e) teren znajduje się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ograniczonego gabarytu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2.

16. **Karta terenu nr 16:**

- 1) **symbol terenu:** 30.MN, 37.MN, 38.MN, 40.MN, 41.MN, 42.MN;
- 2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
 - budynki główne - mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
 - budynki towarzyszące, przy czym garaże w liczbie koniecznej jedynie dla zaspokojenia wymaganych miejsc postojowych dla działki budowlanej,
 - b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
 - nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
- a) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,
 - b) dla terenu o symbolu 38.MN nieprzekraczalna linia zabudowy oraz nieprzekraczalna linia zabudowy od oczek wodnych zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, sytuowanie zabudowy zgodnie z oboma wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego przebudowanego/przeniesionego zaznaczonego na rysunku planu oczka wodnego lub nowego oczka wodnego każdorazowo należy odsunąć nowoprojektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego oczka,

- c) dla pozostałych terenów nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego przebudowanego/przeniesionego zaznaczonego na rysunku planu oczka wodnego lub nowego oczka wodnego każdorazowo należy odsunąć nowoprojektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego oczka,
- d) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki budowlanej, budynków towarzyszących w głębi działki budowlanej,
- e) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy jedynie budynków towarzyszących oraz istniejącej zabudowy bliźniaczej,
- f) usytuowanie głównej kalenicy budynku głównego równoległe, z dopuszczeniem odchylenia o 10⁰ od kierunku równoległego, do nieprzekraczalnych linii zabudowy (wyznaczonych od frontu działek budowlanych),
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 35%,
- h) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 30%,
- i) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 1,1,
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 500m²;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) dla nowych budynków głównych:

- szerokość elewacji frontowej głównej bryły budynku: minimalnie 8, maksymalnie 15m,
- minimalna wysokość – 7m, maksymalna wysokość 10 m,
- dachy dwuspadowe, symetryczne i/lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30⁰ do 45⁰ i/lub dachy płaskie,

b) dla nowych budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,
- dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej od 30⁰ do 45⁰, i/lub dachy płaskie,

c) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,

d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,

e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy przy czym dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

a) w terenach 30.MN i 38.MN występują oczka wodne do ochrony/zachowania – zasady ochrony zgodnie z § 5 ust.15,

b) dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobektowej,

c) tereny o symbolach 30.MN, 37.MN, 38.MN, 40.MN, 41.MN i 42.MN znajdują się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ograniczonego gabarytu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2.

17. Karta terenu nr 17:

1) symbol terenu: 35.MN, 60.MN, 66.MN, 67.MN;

- 2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
 - budynki główne - mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej,
 - budynki towarzyszące, przy czym garaże w liczbie koniecznej jedynie dla zaspokojenia wymaganych miejsc postojowych dla działki budowlanej,
 - b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
 - nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
- a) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego nowego oczka wodnego, niezaznaczonego na rysunku planu, każdorazowo należy odsunąć nowoprojektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego oczka,
 - c) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki budowlanej, budynków towarzyszących w głębi działki budowlanej,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 50%,
 - f) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 20%,
 - g) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 2,0;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**
- a) dla nowych budynków głównych:
 - minimalna wysokość – 7m, maksymalna wysokość 10 m,
 - dachy w geometrii jak dla zabudowy sąsiedniej zlokalizowanej w granicach terenu, dla którego sporządzono daną kartę,
 - b) dla nowych budynków towarzyszących:
 - minimalna wysokość – 4m, maksymalna wysokość 6 m,
 - dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej od 30⁰ do 45⁰, dla budynków sytuowanych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 20⁰ do 45⁰,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,
 - e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy przy czym dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**
- a) dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobektowej,
 - b) tereny o symbolach, 35.MN, 60.MN, 66.MN i 67.MN znajdują się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ograniczonego gabarytu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2.

18. Karta terenu nr 18:

1) **symbol terenu:** 43.UP, 59.UP, 135.UP, 137.UP;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** UP – tereny zabudowy usługowej i/lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne – produkcyjne, magazynowe, place składowe,
- budynki główne - użyteczności publicznej (budynki dla administracji publicznej, budynki biurowe i socjalne, budynki przeznaczone dla obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług lub inne ogólnodostępne budynki przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji),
- budynki usługowe z zakresu instytucji otoczenia infrastruktury dla przedsiębiorstw produkcyjnych, w szczególności centrów logistycznych i dystrybucyjnych, instytucji wystawienniczych i wymiany informacji, centrów konferencyjnych,
- budynki dowolnie łączące powyższe funkcje w jednej bryle,
- budynki towarzyszące,

b) uzupełniające formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne – mieszkalne, lokale mieszkalne towarzyszące podstawowej funkcji terenu – 1 budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny dla jednej wyodrębnionej usługi/produkcji – warunkiem lokalizacji budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego jest wcześniejsze wybudowanie funkcji usługowo – produkcyjnej lub realizacja funkcji usługowo-produkcyjnej i mieszkaniowej równolegle,
- istniejąca zabudowa mieszkaniowa jest zgodna z ustaleniami planu,

c) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- lokalizacja przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (wg klasyfikacji przepisów odrębnych) za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) dla terenów o symbolach 43.UP i 59.UP nieprzekraczalna linia zabudowy oraz nieprzekraczalna linia zabudowy od oczek wodnych zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, sytuowanie zabudowy zgodnie z oboma wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego przebudowanego/przeniesionego zaznaczonego na rysunku planu oczka wodnego lub nowego oczka wodnego każdorazowo należy odsunąć nowoprojektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego oczka,

b) dla pozostałych terenów nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego przebudowanego/przeniesionego zaznaczonego na rysunku planu oczka wodnego lub nowego oczka wodnego każdorazowo należy odsunąć nowoprojektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego oczka,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy 45%,

d) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę 20%,

e) intensywność zabudowy: minimalnie 0,1 maksymalnie 1,8,

f) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy jedynie budynków towarzyszących podstawowej, dopuszczonej funkcji,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 1000m²;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków mieszkalnych, usługowych oraz łączących obie funkcje:

- minimalna wysokość – 7m, maksymalna wysokość 11 m, przy czym dla terenu 43.UP obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy 10 m,
- dachy dwuspadowe, symetryczne i wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30⁰ do 45⁰,

b) dla nowych budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 7 m,
- dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej od 30⁰ do 45⁰, dla budynków sytuowanych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 20⁰ do 45⁰,

c) dla zabudowy produkcyjnej i magazynów:

- maksymalna wysokość 12,5m przy czym dopuszcza się zastosowanie dla części budynku/budowli wysokości do 20m na powierzchni budynku/budowli nie przekraczającej 25% podstawowej bryły, w szczególności w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych produkcji, maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,
- dach płaski i/lub dach dwuspadowy, symetryczny i/lub dach wielospadowy o kącie pochylenia połaci dachowej od 15⁰ do 45⁰, dla 30% powierzchni rzutu dachu dopuszcza się dach o dowolnej formie odpowiadającej potrzebom technologicznym prowadzonej działalności,

d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych dla funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz łączącej obie funkcje w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,

e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy przy czym dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) w terenach o symbolach 59.UP i 135.UP należy urządzić pas zieleni izolacyjno – krajobrazowej w miejscu wyznaczonym na rysunku planu,
- b) dla terenów o symbolach 59.UP i 137.UP występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej wysokich i średnich napięć – zasady ochrony zgodnie z § 10 ust.4,
- c) część terenu o symbolu 59.UP znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 3,
- d) w terenach o symbolach 59.UP i 137.UP zlokalizowane są miejsca włączenia do dróg serwisowych, dojazdowych obwodnicy miasta Kościerzyna,
- e) dla terenu o symbolu 135.UP występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej wysokich napięć – zasady ochrony zgodnie z § 10 ust.4 pkt,
- f) w terenach o symbolach 43.UP i 59.UP występują oczka wodne do zachowania/ochrony - zasady ochrony zgodnie z § 5 ust. 15,
- g) dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobiektowej;
- h) część terenów o symbolach 43.UP i 59.UP znajduje się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ograniczonego gabarytu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2.

19. Karta terenu nr 19:

- 1) **symbol terenu:** 45.MN, 46.MN, 47.MN, 48.MN, 49.MN, 51.MN, 53.MN, 54.MN, 55.MN, 56.MN, 126.MN;
- 2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne - mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
- budynki towarzyszące, przy czym garaże w liczbie koniecznej jedynie dla zaspokojenia wymaganych miejsc postojowych dla działki budowlanej,
- istniejące budynki w zabudowie bliźniaczej uznaje się za zgodne z ustaleniami planu,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie szeregowej i bliźniaczej,

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego nowego oczka wodnego, niezaznaczonego na rysunku planu, każdorazowo należy odsunąć nowoprojektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego oczka,
- c) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki budowlanej, budynków towarzyszących w głębi działki budowlanej,
- d) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy jedynie budynków towarzyszących oraz istniejącej zabudowy bliźniaczej,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki –35%,
- f) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 30%,
- g) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 1,4,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej 500m²;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) dla nowych budynków głównych:

- szerokość elewacji frontowej głównej bryły budynku – minimalnie 8m, maksymalnie 15m,
- minimalna wysokość – 7m, maksymalna wysokość 10 m,
- dachy dwuspadowe, symetryczne i/lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30⁰ do 45⁰ i/lub dachy płaskie,

b) dla nowych budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,
- dachy płaskie, dwuspadowe - symetryczne, wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30⁰ do 45⁰ i/lub dachy płaskie,

c) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,

d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,

e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy przy czym dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) dla terenów o symbolach 56.MN i 126.MN występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej wysokich i średnich napięć – zasady ochrony zgodnie z § 10 ust.4,
- b) dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobiektovej,

- c) tereny o symbolach 45.MN, 46.MN, 47.MN, 48.MN, 49.MN, 51.MN, 53.MN, 54.MN, 55.MN, 56.MN znajdują się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ograniczonego gabarytu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2.

20. Karta terenu nr 20:

1) **Symbol terenu:** 57.KS, 58.KS;

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** KS - tereny obsługi komunikacji,

a) dopuszczalne formy zagospodarowania:

- drogi wewnętrzne,
- ścieżki i drogi rowerowe,
- chodniki, przejścia piesze,
- parkingi naziemne, podziemne, zatoki parkingowe,
- parkingi dla autobusów,
- parking dla rowerów,
- wiaty przystankowe,
- autokomisy itp.,
- budynki i obiekty służące obsłudze terenów obsługi komunikacji, sanitariaty ogólnodostępne, budynki biurowe i administracyjne,
- jako uzupełniające usługi handlu, gastronomii, punkty informacyjne,
- zieleń urządzona uzupełniająca w tym zieleń wysoka, średnia i niska,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki –10%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 10%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 0,4;

3) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość 5,5m oraz dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie pochylenia połaci w przedziale 30°- 45° i/lub dachy płaskie,

b) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych ustala się wymóg zharmonizowania ich kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych poprzez:

- wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów – dla tynków dopuszcza się jedynie barwy pastelowe,
- zakaz stosowania materiałów: blachy falistej i trapezowej,
- nakaz ujednolicenia formy i kolorystyki wyposażenia przestrzeni w tym ławek, koszy śmietnikowych, stojaków rowerowych itd.;

4) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobektowej.

21. Karta terenu nr 21:

1) **Symbol terenu:** 70.ZI, 72.ZI, 75.ZI, 77.ZI, 78.ZI, 79.ZI;

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** ZI - tereny zieleni izolacyjnej,

a) dopuszczalne formy zagospodarowania:

- zieleń w tym zieleń izolacyjna i wielowarstwowa zieleń komponowana,
- ścieżki piesze, pieszo - rowerowe i rowerowe,

- b) wykluczone formy zagospodarowania:
- zakaz lokalizacji zabudowy;
- 3) **Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:** procent powierzchni terenów biologicznie czynnych – minimalnie 80% powierzchni działki;
- 4) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**
- a) dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobiektowej,
 - b) część terenów o symbolach 75.ZI, 78.ZI, 79.ZI oraz cały teren o symbolu 72.ZI znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 3,
 - c) część terenu o symbolu 70.ZI znajduje się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ochrony krajobrazu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2.

22. **Karta terenu nr 22:**

- 1) **symbol terenu:** 61.MN, 62.MN, 63.MN, 142.MN;
- 2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
 - budynki główne - mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
 - budynki towarzyszące, przy czym garaże w liczbie koniecznej jedynie dla zaspokojenia wymaganych miejsc postojowych dla działki budowlanej,
 - istniejące budynki w zabudowie bliźniaczej uznaje się za zgodne z ustaleniami planu,
 - b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
 - nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
- a) dla terenu o symbolu 63.MN nieprzekraczalna linia zabudowy oraz nieprzekraczalna linia zabudowy od oczek wodnych zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, sytuowanie zabudowy zgodnie z oboma wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego przebudowanego/przeniesionego zaznaczonego na rysunku planu oczka wodnego lub nowego oczka wodnego każdorazowo należy odsunąć nowoprojektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego oczka,
 - b) dla pozostałych terenów nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego przebudowanego/przeniesionego zaznaczonego na rysunku planu oczka wodnego lub nowego oczka wodnego każdorazowo należy odsunąć nowoprojektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego oczka,
 - c) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki budowlanej, budynków towarzyszących w głębi działki budowlanej,
 - d) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy jedynie budynków towarzyszących lub istniejącej zabudowy bliźniaczej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30%,
 - f) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 30%,

- g) nakaz lokalizacji budynków głównych kalenicą równoległą do linii rozgraniczających z wydzielonymi terenami komunikacyjnymi – dopuszcza się odchylenie od kierunku równoległego na maks. 10⁰,
- h) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 0,9,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej 500m²,
- j) szerokość frontu nowo wydzielonej działki – min 20m,
- k) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80-100⁰;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) dla nowych budynków głównych:

- szerokość elewacji frontowej głównej bryły budynku: minimalnie 8m, maksymalnie 15m,
- minimalna wysokość – 7m, maksymalna wysokość 11 m,
- dachy dwuspadowe symetryczne i/lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30⁰ do 50⁰,

b) dla nowych budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,
- dachy płaskie i/lub dwuspadowe, wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30⁰ do 50⁰,

c) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,

d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,

e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy przy czym dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

a) dla terenu o symbolu 61.MN występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średnich napięć – zasady ochrony zgodnie z § 10 ust.4,

b) w terenie o symbolu 63.MN występują oczka wodne do zachowania/ochrony - zasady ochrony zgodnie z § 5 ust. 5,

c) dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobiektovej,

d) tereny o symbolach część 61.MN, 62.MN, 63.MN, 142.MN znajdują się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ograniczonego gabarytu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2.

23. Karta terenu nr 23:

1) symbol terenu: 73.MN, 80.MN, 87.MN, 88.MN, 89.MN;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne - mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
- budynki towarzyszące, przy czym garaże w liczbie koniecznej jedynie dla zaspokojenia wymaganych miejsc postojowych dla działki budowlanej,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej i szeregowej,

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego nowego oczka wodnego, niezaznaczonego na rysunku planu, każdorazowo należy odsunąć nowoprojektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego oczka,
 - b) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki budowlanej, budynków towarzyszących w głębi działki budowlanej,
 - c) zakaz lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30%,
 - e) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 30%,
 - f) nakaz lokalizacji budynków głównych kalenicą równoległą do granicy działki zlokalizowanej od frontu działki,
 - g) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 0,9,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1000m²,
 - i) szerokość frontu nowo wydzielonej działki – min 25m,
 - j) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80-100°;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**
- a) dla nowych budynków głównych:
 - minimalna wysokość – 7m, maksymalna wysokość 10 m,
 - dachy dwuspadowe symetryczne i/lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 20° do 45°,
 - b) dla nowych budynków towarzyszących:
 - maksymalna wysokość 6 m,
 - dachy dwuspadowe symetryczne i/lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 20° do 45°,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych ustala się wymóg zharmonizowania ich kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych poprzez:
 - wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów – dla tynków dopuszcza się jedynie barwy pastelowe,
 - zakaz stosowania materiałów: blachy falistej i trapezowej,
 - ujednolicenie kolorystyki pokrycia dachów, którą ogranicza się do odcieni czerwieni,
 - e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**
- a) teren o symbolu 89.MN w granicach ograniczonego użytkowania na podstawie przepisów odrębnych, przede wszystkim: Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,

- b) część terenów o symbolach 73.MN i 80.MN znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków– zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 3,
- c) w terenie o symbolu 89.MN należy urządzić pas zieleni izolacyjno – krajobrazowej w miejscu wyznaczonym na rysunku planu,
- d) dojazd do terenu 73.MN z drogi serwisowej zlokalizowanej w terenie 01.KDGP, dopuszcza się dojazd z terenu komunikacyjnego 022.KDD przez teren 80.MN i 74.US i/lub bezpośrednio z drogi w terenie 74.US,
- e) dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobektowej.

24. Karta terenu nr 24:

1) **symbol terenu:** 74.US;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** US – tereny sportu i rekreacji:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- przystań kajakowa i infrastruktura z nią związana,
- obiekty sportu i rekreacji oraz budynki sportu i rekreacji,
- jako uzupełniające budynki gastronomii, handlu detalicznego,
- budynki towarzyszące w tym obiekty zaplecza sanitarnego,
- zieleń urządzona, naturalna i komponowana,
- zadrzewienia i zakrzaczenia,
- ścieżki rowerowe i ciągi piesze, pieszo jezdne, drogi oraz parkingi,
- obiekty tymczasowe,
- obiekty i tereny sportowe, place zabaw, siłownie zewnętrzne itp.,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- inne niż wymienione w pkt a) obiekty usługowe w tym przedsięwzięcia zawsze znacząco oddziałujące na środowisko za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki –20%,
- b) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 30%,
- c) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,6,
- d) dopuszcza się sytuowanie obiektów tymczasowych wyłącznie związanych z obsługą krótkotrwałych imprez;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

- a) dla obiektów i budynków sportu i rekreacji – forma i gabaryty oraz geometria dachów i wysokość – kształtowana indywidualnie, według potrzeb funkcjonalnych,
- b) dla budynków gastronomii, handlu oraz budynków towarzyszących:
 - maksymalna wysokość 6 m,
 - dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej od 30⁰ do 45⁰ w odcieniach czerwieni, brązów i szarości,
- c) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobektowej.

25. Karta terenu nr 25:

- 1) **symbol terenu:** 76.US,ZZ;
- 2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** US,ZZ – tereny sportu i rekreacji zagrożone powodzią:
 - a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
 - przystań kajakowa i infrastruktura z nią związana,
 - b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
 - zakaz zabudowy;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:** minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) teren w całości znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – zasady ochrony zgodnie z § 9 ust.2,
 - b) dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobiektowej.

26. Karta terenu nr 26:

- 1) **symbol terenu:** 81.MWU;
- 2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej:
 - a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
 - budynki główne – mieszkalne wielorodzinne,
 - budynki główne – usługowe realizowane jako wolnostojące, dobudowane lub w formie lokali wbudowanych, w tym budynki usługowe z zakresu handlu, gastronomii, kultury, nauki, oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki biurowe i konferencyjne oraz inne usługi,
 - budynki łączące funkcje mieszkaniowe i usługowe,
 - b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
 - budynki towarzyszące w tym w formie garaży, komórek gospodarczych,
 - przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego nowego oczka wodnego, niezaznaczonego na rysunku planu, każdorazowo należy odsunąć nowoprojektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego oczka,
 - b) zakaz lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40%,
 - d) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 30%,
 - e) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 2,4,
 - f) minimalna powierzchnia nowo - wydzielonej działki budowlanej 1200m²;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych:

- minimalna wysokość – 10m, maksymalna wysokość 16m,
- dachy dwuspadowe, symetryczne i/lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 20° do 45°,

b) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych ustala się wymóg zharmonizowania ich kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych poprzez:

- wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów – dla tynków dopuszcza się jedynie barwy pastelowe,
- zakaz stosowania materiałów: blachy falistej i trapezowej,
- ujednolicenie kolorystyki pokrycia dachów, którą ogranicza się do odcieni czerwieni,

c) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,

d) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

a) w terenie zlokalizowane są rowy melioracyjne – ochrona zgodnie z § 5 ust. 16 i § 10 ust. 3,

b) część terenu o symbolu 81.MWU znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków– zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 3,

c) w terenie należy urządzić pas zieleni izolacyjno – krajobrazowej w miejscu wyznaczonym na rysunku planu,

d) teren znajduje się w granicach ograniczonego użytkowania na podstawie przepisów odrębnych, przede wszystkim: Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,

e) dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobektowej.

27. **Karta terenu nr 27:**

1) **symbol terenu:** 82 ZE,ZZ, 93.ZE,ZZ;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** tereny zieleni ekologicznej zagrożone powodzią;

a) dopuszczalne podstawowe formy zagospodarowania:

- naturalna zieleń ekologiczna - zieleń wysoka, średniowysoka i niska, z zastrzeżeniem zachowania wymaganej minimalnej odległości od obiektów i urządzeń melioracyjnych,
- sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

b) dopuszczalne, uzupełniające formy zagospodarowania:

- ścieżki piesze i pieszo - rowerowe,
- m in. kładki przez rowy melioracyjne, altany, kapliczki, ławeczki, oświetlenie, pomniki itp., z zastrzeżeniem zachowania wymaganej minimalnej odległości od obiektów i urządzeń melioracyjnych,

c) wykluczone formy zagospodarowania: zakaz lokalizacji budynków;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 70%,

- b) w terenie o symbolu 93.ZE,ZZ dopuszcza się przejście piesze oraz lokalną ścieżkę rowerową, będącą częścią infrastruktury rowerowej przebiegającej przez teren miasta,
 - c) nakaz utrzymania systemu melioracyjnego w celu zabezpieczenia przed lokalnymi podtopieniami w sytuacji kryzysowej;
- 4) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) tereny w całości znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – zasady ochrony zgodnie z § 9 ust.2,
 - b) w terenie 93.ZE występują obszary, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi 0,2%,
 - c) dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobiektovej.

28. **Karta terenu nr 28:**

- 1) **symbol terenu:** 85.MN, 86.MN;
- 2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
 - budynki główne - mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
 - budynki towarzyszące, przy czym garaże w liczbie koniecznej jedynie dla zaspokojenia wymaganych miejsc postojowych dla działki budowlanej,
 - istniejące budynki w zabudowie bliźniaczej uznaje się za zgodne z ustaleniami planu,
 - b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
 - nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego nowego oczka wodnego, niezaznaczonego na rysunku planu, każdorazowo należy odsunąć nowoprojektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego oczka,
 - b) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki budowlanej, budynków towarzyszących w głębi działki budowlanej,
 - c) dopuszcza się jedynie lokalizację budynków towarzyszących oraz w istniejącej zabudowie bliźniaczej w odległości 1,5m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki –30%,
 - e) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 30%,
 - f) dla działek gdzie wyznaczono linie zabudowy od dróg nakaz lokalizacji budynków głównych kalenicą równoległą do linii rozgraniczających z wydzielonymi terenami komunikacyjnymi – dopuszcza się odchylenie od kierunku równoległego na maks. 10⁰,
 - g) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 0,9,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej min 800m²,
 - i) szerokość frontu nowo wydzielonej działki dla zabudowy wolnostojącej – min 20m,
 - j) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80-100⁰;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych:

- szerokość elewacji frontowej głównej bryły budynku: minimalnie 8m, maksymalnie 15m,
- minimalna wysokość – 7m, maksymalna wysokość 10 m,
- dachy dwuspadowe symetryczne i/lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30° do 45°,

b) dla nowych budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,
- dachy dwuspadowe symetryczne i/lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30° do 45°,

c) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,

d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,

e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy przy czym dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobiektovej.

29. Karta terenu nr 29:

1) **symbol terenu:** 90.ZL,99.ZL, 109.ZL, 111.ZL, 114.ZL, 115.ZL, 116.ZL, 120.ZL, 127.ZL, 132.ZL, 133.ZL, 143.ZL, 145.ZL, 144.ZL, 156.ZL, 157.ZL, 160.ZL;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** ZL– lasy:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- lasy,
- drogi w gruntach leśnych,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zakaz zabudowy;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:** minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu - 90%;

4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** przez część terenów o symbolach 99.ZL, 144.ZL, 115.ZL i 120.ZL przebiega napowietrzna linia 15kV – zasady zagospodarowania w obrębie pasa technologicznego zgodnie z § 10 ust. 4.

30. Karta terenu nr 30:

1) **symbol i terenu:** 29.R,118.R, 146.R, 151.R;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** R – tereny rolnicze;

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- tereny upraw polowych,
- tereny zieleni naturalnej i rolnictwa, łąk i pastwisk, nieużytków, niewielkich terenów semileśnych, upraw polowych i sadów, upraw szklarniowych, upraw warzywnych nie będących ogrodami działkowymi, inne tereny o podobnym charakterze,
- drogi w gruntach rolnych,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zakaz zabudowy;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:** minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych – 90%;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) przez część terenu o symbolu 29.R przebiega napowietrzna linia 15 kV– zasady zagospodarowania w obrębie pasa technologicznego zgodnie z § 10 ust. 4,
- b) w terenie o symbolu 29.R występują oczka wodne do zachowania/ochrony - zasady ochrony zgodnie z § 5 ust. 15,
- c) w terenie o symbolu 29.R występuje rów melioracyjny do zachowania/ochrony - zasady ochrony zgodnie z § 5 ust. 16 i § 10 ust. 3,
- d) w terenie 29.R występują obszary, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi 0,2%,
- e) dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobiektovej.

31. Karta terenu nr 31:

1) **symbol terenu:** 101.RM, 102.RM, 103.RM;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- tereny nie zajęte pod budynki i towarzyszące urządzenia dopuszcza się wykorzystywać jako użytki rolne (grunty orne, sady, łąki, pastwiska),
- zabudowa zagrodowa w tym budynki mieszkalne jednorodzinne (przy czym dopuszcza się lokalizację maksymalnie trzech budynków mieszkalnych w ramach jednego zespołu zabudowy zagrodowej na wydzielonym terenie przeznaczonym pod zabudowę),
- prowadzenie gospodarki rolnej,
- budynki służące gospodarce rolnej w tym obiekty produkcyjne, gospodarcze, inwentarsko – składowe, budowle rolnicze,
- ogrody, sady przydomowe, uprawy szklarniowe,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- lokalizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (wg klasyfikacji przepisów odrębnych) z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

- a) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego nowego oczka wodnego, niezaznaczonego na rysunku planu, każdorazowo należy odsunąć nowoprojektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego oczka,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu związanej z zabudową –30%,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę – 40%,
- d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,9,

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla budynków głównych - mieszkalnych ustala się:

- maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynków mieszkalnych – 20m,
- maksymalną wysokość 9m,
- dachy dwuspadowe i/lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30-45⁰,

b) dla pozostałych budynków i obiektów związanych z produkcją rolniczą ustala się:

- dla budynków służących gospodarce rolnej wysokość maksymalnie 10m przy czym dla budowli rolniczych dopuszcza się wysokość maks. 15m, dla pozostałych budynków towarzyszących maksymalna wysokość 6 m,

- dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej 30-45⁰,

c) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,

d) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy, przy czym dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobiektovej.

32. **Karta terenu nr 32:**

1) **symbol terenu:** 9.MNU, 64.MNU, 65.MNU, 69.MNU, 110.MNU, 121.MNU, 122.MNU, 123.MNU, 125.MNU, 128.MNU, 129.MNU, 131.MNU, 159.MNU;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:**

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne - mieszkalne jednorodzinne wolnostojące i bliźniacze,

- budynki główne – usługowe realizowane jako wolnostojące, dobudowane lub w formie lokali wbudowanych, w tym budynki usługowe z zakresu handlu, gastronomii, kultury, nauki, oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki biurowe i konferencyjne, rzemiosło usługowe takie jak m.in. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu oraz inne usługi niepowodujące przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i nieorganizowanej emisji zanieczyszczeń,

- budynki łączące funkcje mieszkaniowe i usługowe,

- budynki towarzyszące przy czym garaże w liczbie koniecznej jedynie dla zaspokojenia wymaganych miejsc postojowych dla działki budowlanej,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa oraz przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;

c) nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową a usługową;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) dla terenów o symbolach 9.MNU, 121.MNU, 122.MNU, 123.MNU, 159.MNU nieprzekraczalna linia zabudowy oraz nieprzekraczalna linia zabudowy od oczek wodnych zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, sytuowanie zabudowy zgodnie z obiema wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego przebudowanego/przeniesionego zaznaczonego na rysunku planu oczka wodnego lub nowego oczka wodnego każdorazowo należy odsunąć nowoprojektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego oczka,

b) dla pozostałych terenów nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego przebudowanego/przeniesionego zaznaczonego na rysunku planu oczka wodnego lub nowego oczka wodnego każdorazowo należy odsunąć nowoprojektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego oczka,

- c) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki budowlanej, budynków towarzyszących w głębi działki budowlanej,
- d) dla zabudowy bliźniaczej i budynków towarzyszących dopuszcza się lokalizacje budynków głównych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 35%,
- f) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 35%,
- g) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 1,1,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej - 1000m², dla zabudowy bliźniaczej 250m²,
- i) szerokość frontu nowo wydzielonej działki – min 20m, dla zabudowy bliźniaczej nie ustala się,
- j) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80-100°;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla nowych budynków głównych oraz łączących obie funkcje:
 - szerokość elewacji frontowej: dla budynków mieszkalnych wolnostojących: minimalnie 8m, maksymalnie 16m, dla budynków w zabudowie bliźniaczej: maks. 12m dla każdego segmentu,
 - minimalna wysokość – 7m, maksymalna wysokość 10m, w terenie o symbolu 159.MNU dopuszcza się maksymalnie 11m,
 - dachy dwuspadowe, symetryczne i/lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45°,
- b) dla nowych budynków towarzyszących:
 - maksymalna wysokość 6 m,
 - dachy dwuspadowe, symetryczne i/lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45°,
- c) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,
- d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,
- e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy przy czym dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) przez tereny o symbolach 09.MNU, 69.MNU, 121.MNU, 122.MNU, 123.MNU, 125.MNU i 159.MNU przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV wraz z pasem technologicznym – zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4,
- b) część terenów o symbolach 122.MNU i 123.MNU znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2,
- c) w terenach o symbolach 110.MNU, 121.MNU, 122.MNU, 123.MNU i 159.MNU znajdują się oczka wodne do zachowania/ochrony – zasady zagospodarowania zgodnie z § 5 ust. 15,
- d) dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobektowej,
- e) część terenu o symbolu 069.MNU znajduje się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ograniczonego gabarytu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2,

f) teren o symbolu 4.MNU znajduje się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ochrony krajobrazu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2.

33. Karta terenu nr 33:

1) **symbol terenu:** 104.MN, 112.MN, 113.MN, 119.MN;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne - mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
- budynki towarzyszące, przy czym garaże w liczbie koniecznej jedynie dla zaspokojenia wymaganych miejsc postojowych dla działki budowlanej,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej i szeregowej,

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) dla terenów o symbolach 113.MN i 119.MN nieprzekraczalna linia zabudowy oraz nieprzekraczalna linia zabudowy od oczek wodnych zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, sytuowanie zabudowy zgodnie z oboma wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego przebudowanego/przeniesionego zaznaczonego na rysunku planu oczka wodnego lub nowego oczka wodnego każdorazowo należy odsunąć nowoprojektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego oczka,

b) dla pozostałych terenów nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego przebudowanego/przeniesionego zaznaczonego na rysunku planu oczka wodnego lub nowego oczka wodnego każdorazowo należy odsunąć nowoprojektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego oczka,

c) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki budowlanej, budynków towarzyszących w głębi działki budowlanej,

d) zakaz lokalizacji nowych budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30%,

f) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 35%,

g) dla działek położonych przy wydzielonych terenach komunikacyjnych nakaz lokalizacji budynków głównych kalenicą równoległą lub prostopadłą do linii rozgraniczających z wydzielonymi terenami komunikacyjnymi – dopuszcza się odchylenie od kierunku równoległego na maks. 10⁰, dla pozostałych nie ustala się,

h) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 0,9,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1000m²,

j) szerokość frontu nowo wydzielonej działki – min 20m,

k) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70-100⁰;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych:

- szerokość elewacji frontowej głównej bryły budynku – minimalnie 8, maksymalnie 20m,
- minimalna wysokość – 7m, maksymalna wysokość 10 m,

- dachy dwuspadowe, symetryczne i/lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45^o,

b) dla nowych budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,

- dachy dwuspadowe, symetryczne i/lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45^o,

c) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,

d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,

e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy przy czym dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

a) przez tereny o symbolach 113.MN i 119.MN przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV wraz z pasem technologicznym – zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust.4,

b) w terenach o symbolach 113.MN i 119.MN znajdują się oczka wodne do zachowania/ochrony – zasady zagospodarowania zgodnie z § 5 ust. 15,

c) w terenie o symbolu 104.MN należy urządzić pas zieleni izolacyjno – krajobrazowej w miejscu wyznaczonym na rysunku planu,

d) teren o symbolu 104.MN w granicach ograniczonego użytkowania na podstawie przepisów odrębnych, przede wszystkim: Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,

e) dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobiektovej.

34. Karta terenu nr 34:

1) **symbol terenu:** 117. ZP,KX, 158.ZP/KX;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** KX - tereny zieleni urządzonej i publicznych przejść pieszo – rowerowych,

a) dopuszczalne formy zagospodarowania:

- zieleń urządzona wysoka, średnia i niska,

- place zabaw dla dzieci, siłownie zewnętrzne oraz inne obiekty sportowo - rekreacyjne,

- ciągi i ścieżki pieszo-rowerowe,

b) dopuszczalne formy zagospodarowania:

- usługi z zakresu handlu i gastronomii w tym ogródki gastronomiczne oraz budynki informacji turystycznej i zaplecza sanitarnego,

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) dla dopuszczonych budynków ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy 80m² dla każdego, odrębnego budynku,

b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 70%,

c) nakaz uzupełnienia wyposażeniem ulicznym przestrzeni ścieżek i ciągów pieszych i pieszo – rowerowych,

d) wprowadza się wymóg zharmonizowania wyposażenia ulicznego,

e) nakaz oświetlenia terenu,

- f) przestrzeń ciągów i ścieżek pieszych i pieszo – rowerowych należy uzupełnić wielowarstwową zielenią komponowaną,
- g) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych wyłącznie związanych z obsługą krótkotrwałych imprez;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – do 6,5m,
- b) geometria dachów – dachy dwuspadowe w odcieniach czerwieni, brązu, grafitu i czerni o kącie pochylenia połaci dachowej 30-45°;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV wraz z pasem technologicznym – zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4,
- b) teren służy realizacji inwestycji celu publicznego,
- c) dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobiektovej.

35. Karta terenu nr 35:

1) symbol terenu: 154.MN;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
 - budynki główne - mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
 - budynki towarzyszące, przy czym garaże w liczbie koniecznej jedynie dla zaspokojenia wymaganych miejsc postojowych dla działki budowlanej,
- b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej i szeregowej,

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego nowego oczka wodnego, niezaznaczonego na rysunku planu, każdorazowo należy odsunąć nowoprojektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego oczka,
- b) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki budowlanej, budynków towarzyszących w głębi działki budowlanej,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 35%,
- d) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 30%,
- e) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 1,1,
- f) minimalna szerokość frontu działki 20m,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 500m²;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla nowych budynków głównych:
 - szerokość elewacji frontowej głównej bryły budynku – minimalnie 8m, maksymalnie 15m,
 - minimalna wysokość – 7m, maksymalna wysokość 10 m,

- dachy dwuspadowe, symetryczne i/lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30° do 45° pokryte dachówką ceramiczną,

b) dla nowych budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,

- dachy dwuspadowe, symetryczne lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30° do 45°,

c) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,

d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,

e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy przy czym dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

a) teren znajduje się w zasięgu strefy restauracji urbanistycznej – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 7,

b) dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobiektovej,

c) teren znajduje się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ograniczonego gabarytu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2.

36. Karta terenu nr 36:

1) **symbol terenu:** 155.MNU;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne - mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,

- budynki główne – usługowe realizowane, jako wolnostojące, dobudowane lub w formie lokali wbudowanych, w tym budynki usługowe z zakresu handlu, gastronomii, kultury, nauki, oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki biurowe i konferencyjne, rzemiosło usługowe takie jak m.in. szewc, krawiec, fryzjer itp, zakład naprawy sprzętu oraz inne usługi niepowodujące przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń,

- budynki łączące funkcje mieszkaniowe i usługowe,

- budynki towarzyszące przy czym garaże w liczbie koniecznej jedynie dla zaspokojenia wymaganych miejsc postojowych dla działki budowlanej,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa i bliźniacza,

- przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg,

c) nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową a usługową;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego nowego oczka wodnego, niezaznaczonego na rysunku planu, każdorazowo należy odsunąć nowoprojektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego oczka,

- b) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40%,
- d) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 10%,
- e) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 1,6,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 500m²,

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla nowych budynków głównych oraz łączących funkcje:
 - minimalna wysokość – 7m, maksymalna wysokość 10m,
 - dachy dwuspadowe, symetryczne i/lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30⁰ do 45⁰, pokryte dachówką ceramiczną,
 - szerokość elewacji frontowej - minimalnie 8m, maksymalnie 15m,
- b) dla nowych budynków towarzyszących:
 - maksymalna wysokość 6 m,
 - dachy dwuspadowe, symetryczne i/lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30⁰ do 45⁰,
- c) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,
- d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,
- e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy, przy czym dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobiektovej;
- b) teren znajduje się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ograniczonego gabarytu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2.

37. Karta terenu nr 37:

1) **symbol terenu:** 138.U₂;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** U₂ – tereny zabudowy usługowej;

- a) dopuszczalne podstawowe formy zabudowy i zagospodarowania:
 - budynki użyteczności publicznej w tym obiekty administracji, usługi kultury, nauki oraz inne ogólnodostępne budynki przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji,
- b) dopuszczalne uzupełniające formy zabudowy i zagospodarowania:
 - budynki usługowe z zakresu handlu, gastronomii, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego oraz inne usługi,
 - budynki towarzyszące z wykluczeniem zespołów garaży,
- c) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
 - przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wnosi się – tereny w całości wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego zakres i zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 1,

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – jak w stanie istniejącym,
 - c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – jak w stanie istniejącym,
 - d) intensywność zabudowy – jak w stanie istniejącym,
 - e) dopuszcza się nieznaczne zmiany dla ustalonej powierzchni zabudowy działki, powierzchni biologicznie – czynnej oraz intensywności zabudowy, uzależnione od potrzeb Muzeum Kolejnictwa, jedynie za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z zakresem i zasadami ochrony z § 6 ust. 1;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** tereny w całości wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego – zakres i zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 1;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**
- a) teren w całości wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego – w terenie o symbolu 138.U2 - Zespół parowozowni (złożony z budynku parowozowni, budynku biurowo-hotelowego, kanału oczyszczkowego w pd. części parceli oraz działki o nr ewidencyjnym 167/14) – zakres i zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 1,
 - b) w terenie 138.U2 zlokalizowany jest budynek współtworzący charakter zabudowy,
 - c) teren znajduje się w granicach ograniczonego użytkowania na podstawie przepisów odrębnych, przede wszystkim: Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,
 - d) dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobiektowej, o ile nie kolidują z – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 7 oraz uwzględniają zasady i zakres ochrony w § 6 ust. 1.

38. **Karta terenu nr 38:**

- 1) **symbol terenu:** 161.U₂;
- 2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: U₂ – tereny zabudowy usługowej:**
- a) dopuszczalne podstawowe formy zabudowy i zagospodarowania:
 - budynki użyteczności publicznej w tym obiekty administracji, usługi kultury, nauki oraz inne ogólnodostępne budynki przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji,
 - b) dopuszczalne uzupełniające formy zabudowy i zagospodarowania:
 - budynki usługowe z zakresu handlu, gastronomii, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego oraz inne usługi,
 - budynki towarzyszące z wykluczeniem zespołów garaży,
 - c) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
 - przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego nowego oczka wodnego, niezaznaczonego na rysunku planu, każdorazowo należy odsunąć nowoprojektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego oczka,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 50%,

d) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 10%,

e) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 2,8;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) dla nowych budynków głównych:

- minimalna wysokość – 7m, maksymalna wysokość 12,5 m,

- dachy dwuspadowe, symetryczne i/lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 20° do 45° pokryte dachówką ceramiczną,

b) dla nowych budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,

- dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej od 20° do 45°, dla budynków sytuowanych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe, nakaz pokrycia dachów stromych dachówką ceramiczną,

c) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,

d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,

e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

a) teren znajduje się w granicach ograniczonego użytkowania na podstawie przepisów odrębnych, przede wszystkim: Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,

b) dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobiektovej.

39. Karta terenu nr 39:

1) **symbol terenu:** 163.U₂;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** U – tereny zabudowy usługowej:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania: budynki główne – usługowe realizowane, jako wolnostojące w tym budynki usługowe z zakresu handlu, gastronomii, kultury, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki biurowe i konferencyjne oraz inne usługi niepowodujące przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń,

b) dopuszczalne, uzupełniające formy zabudowy i zagospodarowania: obiekty i urządzenia sportowo – rekreacyjne, w tym dopuszcza się lokalizację basenu,

c) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania: przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego nowego oczka wodnego, niezaznaczonego na rysunku planu, każdorazowo należy odsunąć nowoprojektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego oczka,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki/terenu – 15% przy czym dla każdego budynku nie więcej niż 70m² powierzchni zabudowy,

- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 50%,
- d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 0,45,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 500m²,

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla nowych budynków głównych:
 - minimalna wysokość – 5m, maksymalna wysokość 7m,
 - dachy dwuspadowe, symetryczne i/lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 25⁰ do 45⁰,
 - szerokość elewacji frontowej - maksymalnie 20m,
- b) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,
- c) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy,

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobiektovej,
- b) teren powiązany funkcjonalnie z terenem o symbolu 4.MNU,
- c) teren znajduje się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ograniczonego gabarytu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2.

§ 16.

Ustalenia szczególne - karty terenów dla terenów komunikacyjnych.

1. Karta terenów nr 1:

- 1) **oznaczenie identyfikacyjne: 01.KDGP, 02.KDGP;**
- 2) **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**
 - a) przeznaczenie: teren dróg publicznych,
 - b) klasyfikacja techniczna: droga główna ruchu przyspieszonego;
- 3) **parametry, wyposażenie, dostępność:**
 - a) przekrój 2x1 -ulice klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - b) szerokość opaski środkowej – 1.5m,
 - c) szerokość opaski zewnętrznej – 2×0.5m,
 - d) szerokość poboczy gruntowych – min. 2×1.0m,
 - e) kategoria ruchu – KR4,
 - f) obciążenie – 115 kN/oś,
 - g) skrzyżowania bezkolizyjne, w obrębie węzłów: dwie jezdnie rozdzielone pasem rozdziału min 3.00 m, docelowo przekrój 2x2,
 - h) wyposażenie: obiekty mostowe, ekrany akustyczne, zieleń izolacyjna, przejścia dla zwierząt, przepusty ekologiczne wraz z przegrodami ochronno-naprowadzającymi, szczelny system odprowadzenia wód opadowych, zespoły podczyszczające wody opadowe z jezdni, zbiorniki retencyjne i infiltracyjne,
 - i) drogi serwisowe lokalne i dojazdowe – parametry wg przepisów odrębnych,
 - j) szerokość pasa drogowego – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1,
 - k) nie dopuszcza się ruchu pieszego i rowerowego w ciągu drogi głównej,

- l) lokalizacja miejsc postojowych wyłącznie w miejscach wyznaczonych – miejsca obsługi pasażerów (MOP), nie określa się wskaźników miejsc postojowych,
- m) w przypadku zaistnienia konieczności dopuszcza się wydzielenia i lokalizację dróg publicznych niższej klasy,
- n) część terenu o symbolu 01.KDGP znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków– zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 3,
- o) część terenu o symbolu 01.KDGP znajduje się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ochrony krajobrazu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2.

2. Karta terenów nr 2:

1) **oznaczenie identyfikacyjne:** 03.KDZ, 04.KDZ;

2) **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**

- a) przeznaczenie: teren dróg publicznych,
- b) klasyfikacja techniczna: droga zbiorcza;

3) **parametry, wyposażenie, dostępność:**

- a) 1/2 -ulice klasy zbiorczej, jednojezdniowe, dwupasmowe,
- b) szerokość pasa drogowego - zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały - min 15m,
- c) szerokość jezdni min.6,5 m,
- d) obustronne chodniki o szerokości min 1,5m,
- e) dopuszcza się etapowe realizowanie inwestycji,
- f) przez teren przebiega regionalna ścieżka rowerowa –orientacyjny przebieg ścieżki rowerowej przedstawiono na rysunku planu.

3. Karta terenów nr 3:

1) **oznaczenie identyfikacyjne:** 05.KDL, 06.KDL, 076.KDL;

2) **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**

- a) przeznaczenie: teren dróg publicznych,
- b) klasyfikacja techniczna – droga lokalna,

3) **parametry, wyposażenie, dostępność:**

- a) 1/2 -ulice klasy lokalnej, jednojezdniowe, dwupasmowe,
- b) szerokość pasa drogowego –jak na rysunku planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- c) szerokość jezdni min.5,5 m,
- d) obustronne chodniki o szerokości min 1,5m,
- e) dopuszcza się etapowe realizowanie inwestycji,
- f) przez część terenu o symbolu 05.KDL przebiega regionalna ścieżka rowerowa,
- g) przez część terenów przebiegają lokalne trasy rowerowe (przebieg jak na rysunku planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały),
- h) przez teren o symbolu 06.KDL przebiega rzeka Bibrowa – należy zachować przepływ rzeki – dopuszcza się budowę mostów, skanalizowanie rzeki lub pozostawienie w naturalnym korycie,
- i) część terenu o symbolu 05.KDL znajduje się w zasięgu zespołu dworca kolejowego w Kościerzynie (w skład którego wchodzi: budynek dworca wraz z wiatą peronową wzdłuż elewacji wschodniej budynku, magazyn towarowy, szalet dworcowy, działka o nr. geodezyjnym 167/28) – wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego pod numerem rejestru 1894, decyzją RD.5140.118-6.2013.JP z dnia 02.09.2013r– zakres i zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 1,

- j) część terenu 05.KDL znajduje się w strefie restauracji urbanistycznej – zakres i zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 7,
- k) tereny o symbolach część 05.KDL i część 06.KDL znajdują się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ograniczonego gabarytu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2,
- l) część terenów o symbolach 05.KDL i 06.KDL znajduje się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ochrony krajobrazu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2.

4. Karta terenów nr 4:

1) **Symbol terenu:** 077.KDD;

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** KDD – teren dróg publicznych – klasyfikacja techniczna – droga dojazdowa;

a) dopuszczalne formy zagospodarowania:

- drogi dojazdowe,
- ścieżki i drogi rowerowe,
- chodniki, przejścia piesze,
- parkingi naziemne, podziemne, zatoki parkingowe,
- parkingi wielopoziomowe w budynkach,
- parkingi dla autobusów,
- parking dla rowerów,
- wiaty przystankowe,
- zajezdnie autobusowe,
- budynki i obiekty służące obsłudze węzła komunikacyjnego w tym budynki kas biletowych, sanitariaty ogólnodostępne, budynki administracyjne,
- jako uzupełniające usługi handlu, gastronomii, punkty informacyjne,
- zieleń urządzona uzupełniająca w tym zieleń wysoka, średnia i niska,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki –10%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 10%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 0,4,

3) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla budynku parkingu wielopoziomowego ustala się maksymalną wysokość 10m oraz dachy dwuspadowe i/lub jednospadowe o kącie pochylenia połaci od 15⁰-30⁰ lub dachy płaskie – przy zastosowaniu dachu płaskiego maksymalna wysokość – 7m,

b) dla pozostałych budynków i obiektów ustala się maksymalną wysokość 5,5m oraz dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie pochylenia połaci w przedziale 30⁰- 45⁰ pokryte dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub dachy płaskie,

c) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych ustala się wymóg zharmonizowania ich kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych poprzez:

- wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów – dla tynków dopuszcza się jedynie barwy pastelowe,
- zakaz stosowania materiałów: blachy falistej i trapezowej,
- nakaz ujednolicenia formy i kolorystyki wyposażenia przestrzeni w tym ławek, koszy śmietnikowych, stojaków rowerowych itd.;

4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

- a) teren wraz z terenem o symbolu 27 U₂ i częścią drogi 05.KDL ma stworzyć integralny węzeł komunikacyjny,
- b) teren znajduje się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ograniczonego gabarytu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2.

5. **Karta terenów nr 5:**

1) **oznaczenie identyfikacyjne:** 07.KDD, 08.KDD, 09.KDD, 010.KDD, 011.KDD, 012.KDD; 013.KDD, 014.KDD, 015.KDD, 016.KDD, 017.KDD, 018.KDD, 019.KDD, 020.KDD, 022.KDD, 023.KDD, 024.KDD, 025.KDD, 026.KDD, 027.KDD, 028.KDD, 029.KDD, 030.KDD, 031.KDD, 035.KDD, 071.KDD, 078.KDD, 081.KDD;

2) **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**

- a) przeznaczenie: teren dróg publicznych,
- b) klasyfikacja techniczna: drogi dojazdowe;

3) **parametry, wyposażenie, dostępność;**

- a) 1/2 -ulice klasy dojazdowej, jednojezdniowe, dwupasmowe,
- b) szerokość pasa drogowego – jak na rysunku planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- c) szerokość jezdni min.5,0 m,
- d) jednostronne chodniki o szerokości min 1,0 m,
- e) dopuszcza się etapowe realizowanie inwestycji,
- f) dla terenu 078.KDD dopuszcza się realizację komunikacji pionowej w tym schodów i windy,
- g) część terenów o symbolach 022.KDD i 072.KDD znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków– zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2,
- h) część terenu 07.KDD znajduje się w strefie restauracji urbanistycznej– zakres i zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 6,
- i) tereny o symbolach 07.KDD, 08.KDD, 09.KDD, 010.KDD, 011.KDD, 012.KDD, 013.KDD, 014.KDD, 015.KDD, część 016.KDD, 017.KDD, 018.KDD, 019.KDD, część 020.KDD i część 081.KDD znajdują się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ograniczonego gabarytu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2.

6. **Karta terenów nr 6:**

1) **oznaczenie identyfikacyjne:** 032.KDW, 042.KDW, 043.KDW, 044.KDW, 046.KDW, 053.KDW, 056.KDW, 058.KDW, 059.KDW, 060.KDW, 063.KDW, 064.KDW, 067.KDW, 068.KDW, 069.KDW, 070.KDW, 072.KDW, 073.KDW, 074.KDW, 075.KDW, 080.KDW;

2) **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**

- a) przeznaczenie: teren dróg wewnętrznych,
- b) klasyfikacja techniczna; drogi wewnętrzne;

3) **parametry, wyposażenie, dostępność;**

- a) 1/2 -ulice jednojezdniowe, dwupasmowe i jednopasmowe,
- b) szerokość pasa drogowego – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały,
- c) szerokość jezdni dla ulic dwupasmowych - min.5,0 m, dla ulic jednopasmowych z zachowaną wzajemną widocznością oraz możliwością mijanek – min. 3m,
- d) jednostronne chodniki o szerokości min 1,5m,
- e) dopuszcza się łączenie ruchu kołowego, rowerowego i pieszego w jednej przestrzeni,

- f) dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego, rowerowego i pieszego – tzw. ciąg pieszo jezdny,
- g) dopuszcza się etapowe realizowanie inwestycji,
- h) tereny o symbolach 032.KDW, 042.KDW, 043.KDW, 044.KDW, 046.KDW, 053.KDW, 056.KDW, 058.KDW, 059.KDW, 060.KDW znajdują się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ograniczonego gabarytu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2;
- i) teren o symbolu 075.KDW znajduje się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ochrony krajobrazu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2.

7. Karta terenów nr 7:

- 1) **oznaczenie identyfikacyjne:** 036.KX1, 037.KX1, 039.KX1, 041.KX1, 045.KX1, 048.KX1, 049.KX1, 050.KX1, 051.KX1, 052.KX1;
- 2) **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**
 - a) przeznaczenie: teren dróg wewnętrznych,
 - b) klasyfikacja techniczna; ciągi piesze;
- 3) **parametry, wyposażenie, dostępność:**
 - a) szerokość ciągu pieszego – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały,
 - b) zakaz ruchu pojazdów samochodowych,
 - c) dopuszcza się etapowe realizowanie inwestycji,
 - d) tereny o symbolach 036.KX1, 037.KX1, 039.KX1, 041.KX1, 045.KX1, 048.KX1, 049.KX1, 050.KX1, 051.KX1, 052.KX1 znajdują się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ograniczonego gabarytu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2.

8. Karta terenów nr 8:

- 1) **oznaczenie identyfikacyjne:** 021.KX2, 033.KX2, 034.KX2, 038.KX2, 040.KX2, 054.KX2, 055.KX2, 057.KX2, 061.KX2, 062.KX2, 065.KX2, 066.KX2;
- 2) **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**
 - a) przeznaczenie: teren dróg wewnętrznych,
 - b) klasyfikacja techniczna; ciągi pieszo – rowerowe i pieszo - jezdne;
- 3) **parametry, wyposażenie, dostępność:**
 - a) szerokość ciągu pieszego – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały,
 - b) dopuszcza się łączenie ruchu pieszo – jezdno – rowerowego w jednej przestrzeni,
 - c) dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego, rowerowego i pieszego,
 - d) dopuszcza się etapowe realizowanie inwestycji,
 - e) część terenu 040.KX2 znajduje się w strefie restauracji urbanistycznej – zakres i zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 7,
 - f) tereny o symbolach 038.KX2, 040.KX2, 061.KX2, 062.KX2 znajdują się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ograniczonego gabarytu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2;
 - g) tereny o symbolach 033.KX2 i 034.KX2 znajdują się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyny, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ochrony krajobrazu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2.

9. Karta terenów nr 9:

- 1) **Symbol terenu:** 047.KK, 079.KK, 153.KK;

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** KK - tereny kolejowe,

3) **parametry, wyposażenie, dostępność;**

- a) dopuszcza się przejazd drogi publicznej w parametrach niezbędnych dla funkcjonowania tej drogi,
- b) dopuszcza się lokalizację przejścia pod torami (miejsce orientacyjne wyznaczone na rysunku planu) wraz z niezbędną infrastrukturą w parametrach i wyposażeniu niezbędnym dla funkcjonowania tego przejścia,
- c) dopuszcza się lokalizację wyładowni – zagospodarowanie terenu oraz parametry i wskaźniki dla budynków i budowli wg potrzeb funkcji,
- d) w terenie o symbolu 153.KK znajduje się obiekt figurujący w gminnej ewidencji zabytków – wieża ciśnieni –zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 3 i 4,
- e) tereny o symbolach część 079.KK i 153.KK znajdują się w obrębie strefy B – otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanej do rejestru zabytków - w zasięgu strefy ograniczonego gabarytu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2.

Rozdział 3. Postanowienia końcowe

§ 17.

Na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tracą moc następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone następującymi Uchwałami Rady Miasta Kościerzyna:

- 1) UCHWAŁA Nr XXII/186/2000 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 26 kwietnia 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Kościerzyna - opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 05.07.2000r. Nr 65;
- 2) UCHWAŁA Nr XXXII/255/2000 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 28 grudnia 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kościerzyna - opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 17.04.2001r. Nr 33;
- 3) UCHWAŁA Nr XXXI/250/2000 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 20 grudnia 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kościerzyna - opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 26.02.2001r. Nr 17;
- 4) UCHWAŁA Nr XLII/338/01 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 17 października 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kościerzyna - opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 05.04.2002r. Nr 21;
- 5) UCHWAŁA Nr XLVII/395/02 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 marca 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kościerzyna - opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 12.06.2002r. Nr 38;
- 6) UCHWAŁA Nr XXXI/225/04 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 8 grudnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Plebanka II" w Kościerzynie. - opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 29.03.2005r. Nr 29;
- 7) UCHWAŁA Nr XXXIII/215/08 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 25 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Kościerzyna działka nr 80/2 obręb 10 przy ulicy Plebanka- opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 11.08.2008r. Nr 89, poz. 6.

§ 18.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kościerzyna.

§ 19.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Kościerzyna

Helena Kaszubowska-Nitz

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XII/94/19
Rady Miasta Kościerzyna
z dnia 3 lipca 2019 r.

**w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miasta
Kościerzyna „Plebanka”**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rada Miasta Kościerzyna, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miasta Kościerzyna „Plebanka” w mieście Kościerzyna, rozstrzyga co następuje

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 18 stycznia 2019 r. do 8 lutego 2019r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu tj. do dnia 22.02.2019 r., do Burmistrza Miasta Kościerzyna wpłynęło 12 pism z uwagami.
2. Burmistrz Miasta Kościerzyna rozstrzygnął złożone uwagi i postanowił 7 z nich uwzględnić w całości oraz 1 uwzględnić w części zmieniając projekt planu miejscowego oraz poddając go niezbędnym uzgodnieniom. W wyniku stanowiska Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jedna z uwag w całości uwzględnionych przez Burmistrza – dotycząca terenu 4.MNU oraz terenów 7.ZE i 8.ZE, ostatecznie została uwzględniona w części, dla ustaleń które uzyskały pozytywne stanowisko Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W przedkładanym Radzie Miasta projekcie zmiany planu miejscowego Burmistrz Miasta Kościerzyna postanowił w całości lub w części odrzucić pozostałe uwagi.
3. Rada Miasta Kościerzyna postanawia nie uwzględniać w całości następujących uwag (nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Kościerzyna Kościerzyna), zamieszczonych w poniższej tabeli nr 1, jako nieuzasadnionych:

Tab.1 Lista nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miasta Kościerzyna „Plebanka”

Lp.	Data złożenia uwagi (data wpływu uwagi)	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej, adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia planu miejscowe go dla nieruchomości, których dotyczy uwaga	UWAGI
1	2	3	4	5	6	7.
1.	07.02.2019r. (12.02.2019r.)	Osoba fizyczna	Likwidacja drogi wewnętrznej przebiegającej wzdłuż działek 147, 148, 149, 150/4 oraz zaplanowanie nowej drogi wewnętrznej wzdłuż działek nr 147 i 150	Dz. nr 149/6 i 148/8	059.KDW	Droga jest niezbędna dla zapewnienia obsługi

						komunikacyjnej zespołu zabudowy
2.	07.02.2019r. (12.02.2019r.)	Osoba fizyczna	Likwidacja drogi wewnętrznej przebiegającej wzdłuż działek 147, 148, 149, 150/4 oraz zaplanowanie nowej drogi wewnętrznej wzdłuż działek nr 147 i 150	Dz. nr 149/6 i 148/8	059.KDW	Droga jest niezbędna dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej zespołu zabudowy
3.	11.02.2019r. (12.02.2019r.)	Osoba fizyczna	Likwidacja drogi wewnętrznej przebiegającej wzdłuż działek 147, 148, 149, 150/4 oraz zaplanowanie nowej drogi wewnętrznej wzdłuż działek nr 147 i 150	Dz. nr 149/6 i 148/8	059.KDW	Droga jest niezbędna dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej zespołu zabudowy
4.	11.02.2019r. (12.02.2019r.)	Osoba fizyczna	Likwidacja drogi wewnętrznej przebiegającej wzdłuż działek 147, 148, 149, 150/4 oraz zaplanowanie nowej drogi wewnętrznej wzdłuż działek nr 147 i 150	Dz. nr 149/6 i 148/8	059.KDW	Droga jest niezbędna dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej zespołu zabudowy

4. Rada Miasta Kościerzyna postanawia nie uwzględniać w części następujących uwag (nieuwzględnionych w części przez Burmistrza Miasta Kościerzyna) zamieszczonych w poniższej tabeli nr 2:

Tab.2 Lista częściowo nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miasta Kościerzyna „Plebanka”

Lp.	Data złożenia uwagi (data wpływu uwagi)	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej, adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi (punkty nieuwzględnione)	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia planu miejscowego dla nieruchomości, których dotyczy uwaga	UWAGI
1	2	3	4	5	6	7
1.	18.02.2019r. (02.2019r.)	Osoba fizyczna	W części dotyczącej uregulowania chaotycznego usytuowania linii elektroenergetycznych średnich napięć	Dz. nr 159/5	61.MN i 155.MN oraz fragment drogi 021.KDD	Wszelkie prace inwestycyjne, polegające na budowie, przebudowie oraz rozbudowie linii elektroenergetycznych średnich napięć leżą w gestii Energa Operator – zarządcy tych sieci – gmina nie ma możliwości prawnej dla porządkowania oraz zmian przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych
2.	12.02.2019r. (21.02.2019r.)	Osoba fizyczna	W części, która nie uzyskała uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków	Dz. nr. 26/1, 26/2, 26/4 oraz 26/5	4.MNU, 7.ZE i 8.ZE	Wg wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wydzielono teren 4.MNU (dla którego zastosowano wnioskowane w uwadze parametry i zapisy) oraz teren 163.U ₂ dla którego konserwator ustalił wytyczne dotyczące możliwości zainwestowania. Ponadto

						WKZ nie dopuścił lokalizacji parkingów w terenie 8.ZE, parkingi dopuszczono w terenie 7.ZE w miejscu wyznaczonym na rysunku planu. Poprawki planu miejscowego w powyższej wersji uzyskały pozytywne uzgodnienie WKZ – uzgodnienie to było niezbędne dla dalszego procedowania planu
--	--	--	--	--	--	---

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zm.) art. 7 ust.1, pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 506) oraz przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 869)

Rada Miasta Kościerzyna rozstrzyga co następuje:

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miasta Kościerzyna „Plebanka”, dla którego sporządza się plan miejscowy, obejmują traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie:

- 1) wydzielenie, budowę lub modernizację, wraz z oświetleniem i uzbrojeniem podziemnym, publicznych dróg dojazdowych, w szczególności dróg o symbolach 015.KDD, 016.KDD, 022.KDD, 023.KDD, 025.KDD, 027.KDD, 028.KDD, 029.KDD, 030.KDD, 031.KDD, 035.KDD, 072.KDD oraz pozostałych dróg publicznych służących do obsługi terenów do nich przyległych;
- 2) sieć wodociągową, służącą do obsługi terenów przyległych w nowych terenach inwestycyjnych, w szczególności po wschodniej stronie obwodnicy miasta;
- 3) sieć i urządzenia kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej, służącej do obsługi terenów przyległych w nowych terenach inwestycyjnych, w szczególności po wschodniej stronie obwodnicy miasta;
- 4) sieć i urządzenia kanalizacji sanitarnej tłocznej, służącej do obsługi terenów przyległych w nowych terenach inwestycyjnych, w szczególności po wschodniej stronie obwodnicy miasta;
- 5) sieć i urządzenia kanalizacji deszczowej, odwadniającej drogi publiczne oraz służącej do obsługi terenów przyległych w nowych terenach inwestycyjnych, w szczególności po wschodniej stronie obwodnicy miasta,
- 6) urządzenie ciągu o symbolu 033.KX2 wzdłuż rzeki Bibrowej,
- 7) urządzenie terenów 105.IT i 106.IT,
- 8) urządzenie ciągu o symbolu 158.ZP,KX.

§ 2.

1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 869), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne ustala się corocznie w uchwale budżetowej, a wieloletnie określa się w wieloletniej prognozie finansowej uchwalanej przez Radę Miasta.

2. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, jak zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię cieplną czy w gaz podlegają regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. prawo energetyczne (art. 7 ust. 4 i 5 tej ustawy). Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków własnych gminy, za wyjątkiem wykonania oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą.

3. Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań także z zewnętrznych, z poza budżetu gminy, źródeł, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami.

4. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określone na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

5. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym ustawą z dnia 07 lipca 1994 r. prawo budowlane, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska, a także ustawami z dnia 29 stycznia 2004r. prawo zamówień publicznych i ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków i ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne.

6. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącej zadania własne gminy prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi, działającymi i inwestującymi na terenie gminy, w sposób zapewniający koordynację prac przy realizacji poszczególnych elementów uzbrojenia technicznego wraz z budową dróg i ich nawierzchni.

7. Realizację zadań przewiduje się sukcesywnie, w miarę przygotowywania nowych terenów inwestycyjnych, uwzględniając rachunek ekonomiczny i efektywność inwestycji, czyli wysokość nakładów przypadających na jednego mieszkańca, korzystającego z wybudowanej infrastruktury.

Przewodniczący Rady Miasta
Kościerzyna

Helena Kaszubowska-Nitz

Uzasadnienie

1. Wstęp

Powyższe uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miasta Kościerzyna „Plebanka”

Dla przedmiotowego terenu obowiązują:

1)UCHWAŁA Nr XXII/186/2000 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 26 kwietnia 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Kościerzyna - opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 05.07.2000r. Nr 65;

2)UCHWAŁA Nr XXXII/255/2000 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 28 grudnia 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kościerzyna - opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 17.04.2001r. Nr 33;

3)UCHWAŁA Nr XXXI/250/2000 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 20 grudnia 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kościerzyna - opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 26.02.2001r. Nr 17;

4)UCHWAŁA Nr XLII/338/01 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 17 października 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kościerzyna - opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 05.04.2002r. Nr 21;

5)UCHWAŁA Nr XLVII/395/02 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 marca 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kościerzyna - opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 12.06.2002r. Nr 38;

6)UCHWAŁA Nr XXXI/225/04 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 8 grudnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Plebanka II" w Kościerzynie. - opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 29.03.2005r. Nr 29;

7)UCHWAŁA Nr XXXIII/215/08 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 25 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Kościerzyna działka nr 80/2 obręb 10 przy ulicy Plebanka- opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 11.08.2008r. Nr 89, poz. 6.

zmianie podlegają wszystkie ww. plany miejscowe w zasięgu granic niniejszego opracowania.

Obszar objęty przedmiotową zmianą obejmuje tereny istniejącego i planowanego zainwestowania oraz tereny łąk, pól i lasów na wschód od obwodnicy miasta. Sporządzony plan miejscowy obejmuje obszar w niezmienionych granicach z podjętej w 2009r. uchwały nr XLVI/324/09 z dnia 17 czerwca 2009r., która została uchylona uchwałą nr XLII/300/16 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 28 grudnia 2016r. Uchwałą uchylono z uwagi na wymogi formalne, dezaktualizację dokumentów w tym podkładów geodezyjnych dla sporządzenia planu oraz znaczne zmiany w kierunkach kształtowania miasta – rezygnacja ze strefy przedsiębiorczości we wschodniej części miasta na rzecz przeznaczenia terenów dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Plan miejscowy realizowany był zatem na podstawie nowo podjętej uchwały nr XLII/301/16 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 28 grudnia 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miasta Kościerzyna „Plebanka”.

Z uwagi na obszar opracowania, zasięg przestrzenny oraz konieczność łatwego korzystania z rysunku planu załącznik graficzny sporządzono w skali 1:2000 – rysunek planu w powyższej skali jest czytelny.

Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miasta Kościerzyna „Plebanka” jest ustalenie warunków i standardów kształtowania zabudowy, zasad zagospodarowania przestrzennego, które pozwolą na zurbanizowanie terenu zapewniając prawidłową obsługę komunikacyjną i systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej. Sporządzenie planu miejscowego wynikało również z konieczności ujednoczenia koncepcji przestrzennej tego obszaru, jak również wyszło naprzeciw potrzebom lokalnej społeczności uwzględniając ich oczekiwania w zakresie planowanych inwestycji. Sporządzenie planu miejscowego dla tej części miasta ma również powstrzymać niekontrolowany rozwój zabudowy, wynikający z inwestowanie na podstawie wydawanych warunków zabudowy.

Wg. dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta

Kościerzyny przyjętego uchwałą Nr LXVI / 496 / 14 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 28.maja 2014r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna), zmienionego uchwałą nr w Uchwały nr LXVI/515/18 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 sierpnia 2018r granicach objętych opracowaniem planuje się:

-lokalizację nowych terenów inwestycyjnych, z przeznaczeniem dostosowanym do dotychczasowego ruchu inwestycyjnej opartego na wydawanych decyzjach warunków zabudowy – nowe tereny inwestycyjne z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz tereny produkcyjne i usługowo produkcyjne zlokalizowane przy węzłach obwodnicy miasta,

-w wybranych obszarach dopuszczenie lokalizacji zabudowy średniowysokiej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

-przebieg nowych dróg oraz modernizację istniejących w tym poszerzenie dróg istniejących, budowę ścieżek rowerowych oraz trasy spacerowej wzdłuż brzegu jeziora Wierzysko wraz z infrastrukturą w tym przystanią kajakową,

-usystematyzowanie zabudowy na terenach zainwestowanych w tym w obszarze wyznaczonej w studium restauracji urbanistycznej oraz ustalenie zasad zainwestowania dla projektowanego węzła transportowego lokalizowanego w okolicach zabytkowego budynku dworca kolejowego.

W projekcie planu miejscowego spełniony został wymóg art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - przedkładany do uchwalenia plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązujących Studium.

Zgodnie z art. 34 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po uchwaleniu nowy plan w swoich granicach opracowania spowoduje utratę mocy obowiązujących, ww. planów miejscowych - zastąpi dotychczasowe plany.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym wymienia elementy przestrzeni i krajobrazu podlegające ochronie. Celem regulacji planu jest przede wszystkim uporządkowanie istniejącego zainwestowania, wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych, zapewnienie powiązań komunikacyjnych zarówno z miastem jak i z obwodnicą miasta. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały również określone poprzez parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte w § 15, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, geometria dachów, ustalone indywidualnie dla każdej grupy terenów z jednakowym przeznaczeniem przy uwzględnieniu jego położenia, specyfiki i poziomu ochrony wartości kulturowych i historycznych. Ponadto ustalono konieczność zharmonizowania ze sobą wszystkich budynków w granicach każdej wydzielonej działki przeznaczonej pod zabudowę.

Wg planu przestrzeniami o charakterze publicznym są tereny komunikacyjne ogólnodostępne, takie jak drogi, ulice publiczne oraz drogi wewnętrzne we własności gminnej, oznaczone symbolami: KDGP, KDZ, KDL, KDD, KDW, KX1 i KX2. Ponadto w obszarze planu zlokalizowano tereny o symbolu ZP – teren zieleni urządzonej, w którym oprócz zieleni komponowanej, obiektów wyposażenia, przejść pieszych, dopuszczono również lokalizację ogólnodostępnych miejsc spotkań mieszkańców. Terenem o charakterze publicznym jest również teren o symbolu KX,ZP, jako alternatywa zbierająca ruch pieszy z wschodniej części miasta i kierująca go ku centrum. Dla zespołów zabudowy wielorodzinnej nakazano również zaprojektowanie urządzonej przestrzeni wspólnych.

Z uwagi na fakt, iż mieszkaniowa zabudowa istniejąca, zlokalizowana w zainwestowanej części miasta objętej planem miejscowym, posiada różną formę architektoniczną w tym przede wszystkim różną geometrię dachów (dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe – część z dachów dwuspadowych i wielospadowych stanowi zmianę konstrukcji oraz nadbudowę na obiektach istniejących typu „kostka”) w ustaleniach planu miejscowego, w znacznej części terenów, gdzie taka zabudowa występowała dopuszczono różne typy dachów przy czym zachowanie ładu przestrzennego uwarunkowano od określenia szerokości elewacji frontowych jako pewnego powtarzalnego modułu przestrzeni. Ponadto wprowadzono

obowiązujące linie zabudowy oraz nakaz sytuowania budynku głównego od frontu działki w celu zachowania wykształconych pierzei wzdłuż ulic – jest to również zabieg konieczny, warunkujący zachowanie ładu przestrzennego w wykształconej strukturze miasta.

W terenach na zachód od obwodnicy miasta zachowanie ładu przestrzennego mają zapewnić ustalone parametry zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym przede wszystkim dopuszczona wysokość zabudowy oraz geometria dachów.

W ustaleniach planu, we wszystkich terenach zakazano sytuowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania planu są chronione zapisami § 6 w tym w szczególności w punkcie dotyczącym ustaleń dla obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków, ustaleniami dla strefy restauracji urbanistycznej oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych, wyodrębnionych terenów, zawartymi w § 15. Dla zachowanego obszaru historycznej zabudowy w celu poprawy wartości estetycznych budynków i otaczającej ich przestrzeni ustanowiono w planie miejscowym strefę restauracji urbanistycznej, dla której w ustaleniach ogólnych zapisano zakres ochrony oraz niezbędnych działań. W strefie restauracji urbanistycznej wprowadzono nakaz pokrycia dachów dachówka ceramiczną w odcieniach czerwieni. Pozostałe działania w aspekcie utrzymania walorów architektonicznych i krajobrazowych przestrzeni opisano w pkt 2.1. Ponadto, w celu utrzymania walorów krajobrazowych przestrzeni w terenach rolnych na południu obszaru opracowania wprowadzono zakaz zabudowy.

2.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Projekt planu miejscowego w § 5 zawiera kompleksowe ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w § 15 znajdują się ustalenia szczegółowe dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w tym ustalony wymagany minimalny % powierzchni biologicznie czynnej. Zasady dotyczące gospodarowania wodami uwzględnia zarówno § 5 jak i § 10, w którym to ustala się zaopatrzenie w wodę całego obszaru planu z istniejących i planowanych wodociągów, przy czym z uwagi na częściowy brak wodociągów gminnych dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji sieci. Plan reguluje również kwestię odprowadzenia ścieków do istniejących kolektorów sanitarnych, a w przypadku ich braku dopuszcza odprowadzenie ścieków do indywidualnych szczelnych zbiorników – szamb do czasu realizacji sieci. Dla wód opadowych plan dopuszcza odprowadzenie ich do kanalizacji deszczowej lub do gruntu na terenie własnej działki (dla ścieków zanieczyszczonych – po podczyszczeniu) oraz ustala zakaz odprowadzenia wód deszczowych do kanalizacji sanitarnej.

Z uwagi na liczne podtopienia oraz problemy z odprowadzeniem i retencjonowaniem wód opadowych, w obszarze planu miejscowego istotną rolę odgrywa odprowadzenie wód opadowych, w sposób zorganizowany, w celu uniknięcia wystąpienia lokalnych podtopów oraz powodzi. W ustaleniach tekstowych, w części ogólnej oraz w ustaleniach szczegółowych zawarto liczne ustalenia dotyczące ochrony istniejących rowów melioracyjnych, drenaży oraz retencjonowania wód opadowych na terenie własnej działki. W § 5 ust 15 ustalono nakaz ochrony i zachowania istniejących oczek wodnych, w szczególności tych, zaznaczonych na rysunku planu, przy czym w sytuacji kolizyjnej dopuszczono ich przebudowę przy zachowaniu lub powiększeniu ich pojemności – dodatkowo oczka zabezpieczono nieprzekraczalną linią zabudowy, która uniemożliwia ich zabudowanie. W § 5 ust 16 nakazano ochronę i zachowanie istniejących rowów melioracyjnych w całym obszarze planu przy czym w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszczono ich skanalizowanie, przy zachowaniu wystarczającej przepustowości i kierunku spływu. Ponadto w całym obszarze planu dopuszczono budowę nowych zbiorników retencyjnych oraz nakaz zachowania istniejącej sieci drenarskiej. W mieście Kościerzyna konieczne jest zmniejszenie występowania zjawisk ekstremalnych w szczególności powodzi oraz podtopień zatem należy planować działania mające na celu zwiększenie retencji wodnej – w tym celu generalnie we wszystkich terenach dopuszczono realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobiektowej.

2.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W obszarze planu występują dwa obszary wraz z obiektami wpisane do rejestru zabytków:

1) Zespół parowozowni (złożony z budynku parowozowni, budynku biurowo-hotelowego, kanału

oczyszkowego w pd. części parceli oraz działki o nr ewidencyjnym 167/14) – wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego pod numerem rejestru 1868, decyzją PWKZ.R.4190-31/4497-3/2010 Gdańsk z dnia 17 grudnia 2010r.;

2)Zespół dworca kolejowego w Kościerzynie (w skład którego wchodzi: budynek dworca wraz z wiatą peronową wzdłuż elewacji wschodniej budynku, magazyn towarowy, szalet dworcowy, działka o nr. geodezyjnym 167/28) – wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego pod numerem rejestru 1894, decyzją RD.5140.118-6.2013.JP z dnia 02.09.2013r.;

Dla powyższych obiektów obowiązuje inwestowanie na podstawie przepisów odrębnych.

W obszarze opracowania planu występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków – dla obiektów tych obowiązuje szereg ustaleń mających na celu ochronę ich wartości architektonicznych i historyczno – kulturowych. Dla terenów o symbolach 20.U₁, 21.MW, 22.MW, 24.MW, 25.U₂, 27.U₂, 28.MWU, 154.MN wyznaczono strefę restauracji urbanistycznej, dla której zapisano zakres ochrony oraz niezbędnych działań rehabilitacyjnych. W obszarze planu znajduje się część stanowiska archeologicznego, dla którego obowiązuje współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych z właściwym organem ochrony zabytków.

Ustalenia dla wszystkich wyszczególnionych form ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków sformułowano w oparciu o wytyczne konserwatorskie. Uzyskano pozytywne uzgodnienie konserwatora dla zapisów planu.

W obszarze opracowania nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

2.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Przez obszar opracowania przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokich i średnich napięć wraz z pasami technologicznymi, dla których plan miejscowy wprowadza ograniczenia w zainwestowaniu.

Dla południowo – wschodniego fragmentu miasta zostały sporządzone mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego dla rzeki Wierzycy i jeziora Wierzysko zastępując na tym odcinku dotychczasowe studium ochrony przeciwpowodziowej. Mapy te zostały opublikowane na Hydroportalu (<http://mapy.isok.gov.pl/>) oraz ostateczne wersje map zostały przekazane przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej w dniu 15 kwietnia 2015 r. jednostkom administracji wskazanym w ustawie Prawo wodne (art. 88f ust. 3) jako oficjalne dokumenty planistyczne stanowiące podstawę do podejmowania działań związanych z planowaniem przestrzennym i zarządzaniem kryzysowym.

Na podstawie map zagrożenia powodziowego, na załączniku graficznym nr 1 – rysunku planu przedstawiono zasięgi: obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%) oraz tereny szczególnego zagrożenia powodzią obejmujące obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%) oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%) – w wyznaczonych terenach szczególnego zagrożenia powodzią (ZZ) wprowadzono zakaz zabudowy.

Przez obszar opracowania przebiega obwodnica miasta Kościerzyna w ciągu drogi krajowej nr 20. Droga ta w swoim przebiegu a także w obszarze oddziaływania generuje szereg uciążliwości do których w szczególności zalicza się hałas i drgania (wibracje). Dla istniejącej w zasięgu oddziaływania zabudowy oraz zabudowy planowanej w ramach wydzielonych, nowych terenów inwestycyjnych, w szczególności przeznaczonej na pobyt ludzi, należy zastosować się do rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – zatem zgodnie z § 11 ust. 1 *Budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinien być wznoszony poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości, jeżeli nie jest to sprzeczne z warunkami ustalonymi dla obszarów ograniczonego użytkowania, określonych w przepisach odrębnych.* W związku z powyższym w ustaleniach ogólnych niniejszego planu w § 5 plan miejscowy odniósł się do zagrożeń wynikających z sąsiedztwa drogi krajowej w tym obwodnicy miasta.

W celu poprawy warunków ochrony zdrowia dla poszczególnych rodzajów terenów ustalono

odpowiednie standardy akustyczne § 5 pkt 3.

Wymagania osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące wymaganych miejsc parkingowych wyposażonych w karty parkingowe.

Kompleksowa ocena oddziaływania na środowisko ustaleń planu, w tym w zakresie wymagań ochrony zdrowia, jest przedmiotem prognozy, która była wyłożona do publicznego wglądu wraz z projektem miejscowego planu.

2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni.

Uchwalenie planu pozwoli na lepsze, bardziej racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych terenów, dzięki umożliwieniu procesów inwestycyjnych zgodnie z wnioskami właścicieli nieruchomości. Jednakże wyznaczenie nowych, stosunkowo dużych terenów inwestycyjnych w przyszłości będzie obciążało gminę do uzbrojenia tych terenów oraz do budowy i modernizacji dróg, co może mieć negatywne skutki dla budżetu gminy.

Plan obecny w stosunku do dotychczas obowiązującego dopuszcza do zainwestowania nowe, stosunkowo duże tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, usługowo – produkcyjnej oraz produkcyjnej.

Potencjalne prognozowane korzyści oraz skutki finansowe wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

2.7 Prawo własności.

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności w maksymalnie możliwy sposób, uwzględniając złożone wnioski osób fizycznych. Struktura własności gruntów jest zróżnicowana. Generalnie plan przedkładany do uchwalenia nie ogranicza prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych oprócz nielicznych fragmentów, koniecznych dla realizacji dróg publicznych.

2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

2.9 Potrzeby interesu publicznego.

Właściwa ochrona walorów kulturowych, zabytków oraz krajobrazu, a także środowiska przyrodniczego to cele publiczne realizowane poprzez zapisy planu. Plan uwzględnia konieczność realizacji ścieżek rowerowych regionalnych oraz lokalnych oraz zabezpiecza tereny zieleni wydzielając liniami rozgraniczającymi tereny ZP oraz dopuszczając w nich szereg inwestycji kierowanych do mieszkańców. Ponadto w planowanych nowych zespołach zabudowy, w szczególności wielorodzinnej plan nakazuje urządzenie przestrzeni wspólnych. Połączenie pieszo – rowerowe z miastem, dla terenów na wschód od obwodnicy stanowi teren ZP,KX – stanowiący jednocześnie ciąg komunikacji pieszo rowerowej oraz urządzoną przestrzeń publiczną z zielenią komponowaną.

2.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt planu miejscowego w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

2.11 Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Burmistrz Miasta Kościerzyna na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz możliwość składania uwag. Po zawiadomieniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania planu złożono wnioski osób fizycznych i firm, spółek, które wpłynęły w wyznaczonym terminie. Rozpatrzono i w miarę możliwości uwzględniono większość złożonych wniosków. Nie uwzględniono wniosków, które były sprzeczne z polityką przestrzenną gminy określoną w dokumencie studium. Pisma z wnioskami złożyły także niektóre z zawiadomionych organów

i instytucji.

Dnia 30.03.2017 r. Burmistrz Miasta ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu - do dnia 28.04.2017 r.

Ponadto, projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 18.01.2019r do 08.02.2019r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu i prognozy, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 07.02.2019r., oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 22.02.2019r. W terminach wyznaczonych przez Burmistrza Miasta każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej.

Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej miasta oraz na tablicy ogłoszeń.

W wyznaczonym terminie wniesiono 12 uwag. Uwagi dotyczyły:

1.Zakwestionowania przebiegu oraz zasadności wydzielenia przewidzianej w projekcie planu drogi publicznej, która przecina działkę nr 64/14 w połowie, uniemożliwiając planowane jej zainwestowanie – uwaga została uwzględniona – zmodyfikowano obsługę komunikacyjną w tej części miasta.

2.Likwidacji drogi wewnętrznej przebiegającej wzdłuż działek 147, 148, 149, 150/4 oraz zaplanowanie nowej drogi wewnętrznej wzdłuż działek nr 147 i 150 – droga została zawężona, zmodyfikowano jej przebieg oraz zmieniono przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy – nie mniej jednak droga jest niezbędna celem zapewnienia obsługi komunikacyjnej przylegających do niej działek – droga była wydzielona już w obowiązującym do tej pory planie miejscowym zatem uwagi w ich przedmiocie nie zostały uwzględnione.

3.Zmiana linii rozgraniczających terenu 4.MNU oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – uwaga została uwzględniona w części nie kolidującej z ochroną strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego – przedmiot zmiany został ponownie uzgodniony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4.Likwidacja drogi publicznej w zaprojektowanym przebiegu oraz uregulowanie chaotycznego usytuowania linii elektroenergetycznych średnich napięć – uwaga została uwzględniona w części dotyczącej przebiegu planowanej drogi publicznej – zlikwidowano drogę publiczną, komunikacja została zapewniona poprzez planowane drogi wewnętrzne w oparciu o funkcjonujące dojazdy do poszczególnych działek. W kwestii uporządkowania przebiegu linii elektroenergetycznych gmina nie ma takich możliwości prawnych - wszelkie prace inwestycyjne, polegające na budowie, przebudowie oraz rozbudowie linii elektroenergetycznych średnich napięć leżą w gestii Energa Operator – zarządcy tych sieci.

5.Zmiana przeznaczenia z MN na MNU oraz zmniejszenie powierzchni terenów biologicznie czynnych do 10% - teren jest już utwardzony – brak możliwości uzyskania wyższego % terenów biologicznie czynnych – uwaga została uwzględniona.

6.Rezygnacja z drogi wewnętrznej w obszarze terenu 38.MN – droga w terenie prywatnym – uwaga została uwzględniona a droga skrócona do granic terenu,

7.Uwagi do planowanej szerokości pasa drogowego 059.KDW - zwężono drogę 059.KDW do 8m oraz zmniejszono odległość dla nieprzekraczalnej linii zabudowy do 4m od linii rozgraniczających z drogą.

Powyższe uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza, który przygotował postanowienia, zawierające uzasadnienia stanowiska – zostały one przesłane osobom zainteresowanym. Korekty planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia uwag, generalnie dotyczyły poszczególnych terenów, dla których złożono uwagi i nie wpłynęły na możliwości inwestycyjne w terenach sąsiednich, stąd nie zaszła konieczność ponownego wyłożenia planu miejscowego do publicznego wglądu. Ponadto w tekście planu miejscowego dokonano autokorekt, głównie związanych z interpunkcją oraz odwołaniami do paragrafów i omyłek stylistycznych.

2.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu miejscowego w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Plan dopuszcza do czasu realizacji sieci pobór wody z indywidualnych studni, jednakże po wybudowaniu sieci wodociągowej plan nakazuje włączenie się do tej sieci. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności.

2.13 Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych, choć nie wszystkie wnioski mogły być uwzględnione z uwagi na politykę przestrzenną gminy wyrażoną dokumentem studium oraz nadrzędne przepisy prawa miejscowego lub konflikt sąsiadujących funkcji czy konieczność zapewnienia obsługi komunikacyjnej. W interesie publicznym jest również zachowanie walorów zabytkowych, krajobrazowych oraz przyrodniczych obszaru opracowania planu, a zastosowane w planie zapisy to umożliwiają.

2.14 Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Generalnie plan miejscowy reguluje stan prawny na całym obszarze opracowania. Dla nowej zabudowy wyznaczono nowe tereny inwestycyjne wg wskazań studium, będące we własności prywatnej oraz komunalnej. Dla wszystkich ww. terenów określono zasady zagospodarowania i wskaźniki zagospodarowania terenu umożliwiające efektywne zagospodarowanie działek. Ponadto, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zastosowano zapisy umożliwiające rozbudowę, przebudowę bądź nadbudowę istniejących obiektów. Nowe tereny inwestycyjne zostały wyznaczone w oparciu o zapisy dokumentu Studium – są odpowiednio skomunikowane (poprzez drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne we własności gminnej) oraz odpowiadają na potrzeby rozwojowe miasta Kościerzyna. Planowa sieć dróg gminnych zapewni również możliwość rozwoju komunikacji zbiorowej we wschodniej części miasta. Część miasta na zachód od wybudowanej obwodnicy posiada komunikację zbiorową, integralnie powiązaną z dworcem kolejowym.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art.32 ust.2.

Plan miejscowy nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną miasta sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna.

Plan jest zgodny z wynikami analizy, zawartymi w uchwale nr LXVI/516/18 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 sierpnia 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Sporządzona w trakcie procedury „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej części miasta Kościerzyna - Plebanka” (luty 2018 r) wykazała, iż:

1)Uchwalenie planu miejscowego może wiązać się z koniecznością poniesienia przez Gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej - sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz zbiorników retencyjnych.

2)Uchwalenie planu miejscowego może wiązać się z koniecznością poniesienia kosztów urządzenia terenów komunikacji: dróg gminnych, parkingu, ciągu pieszo – rowerowego.

3)Realizacja ustaleń planu miejscowego będzie wiązała się z koniecznością dokonania wykupu gruntów na cele publiczne; nie spowoduje konieczności realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4) Realizacja ustaleń planu miejscowego może wiązać się z możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej oraz z podatku od czynności cywilnoprawnych.

5)Uchwalenie planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych.

6)Realizacja ustaleń planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłat adiacenckich z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej oraz z tytułu podziału.

7)Uchwalenie planu miejscowego może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości.

8)Realizacja ustaleń planu miejscowego może wiązać się z koniecznością poniesienia kosztów robót geodezyjnych oraz wycen nieruchomości.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej.

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Burmistrz Miasta Kościerzyna w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

-ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,

-powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

-rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne, organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

-sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,

-sporządził prognozę oddziaływania na środowisko oraz podał do publicznej wiadomości informację o prowadzeniu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko

-w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono

-uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,

-ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,

-wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu (w dniach od 18.01.2019r do 08.02.2019r.), przeprowadził w dniu 08.02.2019r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

-przyjmował uwagi do planu oraz do prognozy w terminie do dnia 22.02.2019r., w terminie tym wniesiono 12 uwag opisanych w pkt 2.11,

-podsumowanie oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko oraz uzasadnienie przyjętych rozwiązań zostało zawarte w zarządzeniu Burmistrza Miasta Kościerzyna

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Miasta Kościerzyna projekt zmiany planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.